ANÁLISIS JURÍDICO, DIAGNÓSTICO Y RECOMENDACIONES PARA LA REGLAMENTACIÓN DE LA PLUSVALÍA EN MARINILLA, ANTIOQUIA.

GEOGRAFÍA SATELITAL – GEOSAT S.A.S

MARINILLA, DICIEMBRE 23 DE 2022

Contenido

i. PRESENTACIÓN 2

ii. ANÁLISIS JURÍDICO 3

1. CONCEPTO GENERAL DE PLUSVALÍA 3

2. LA PLUSVALÍA COMO UN TRIBUTO 3

3. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA EN LA NORMATIVA GENERAL 4

4. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA 4

5. PROCEDIMIENTO DE LA PLUSVALÍA. 5

a) Solicitud del avalúo. 5

b) Liquidación del efecto de plusvalía. 5

c) Revisión de la estimación del efecto de plusvalía. 6

d) Exigibilidad y cobro de la participación. 7

iii. DIAGNÓSTICO DE LA REGLAMENTACIÓN DE LA PLUSVALÍA EN MARINILLA 8

1. TRAZABILIDAD DE LA REGLAMENTACIÓN MEDIANTE NORMAS URBANÍSTICAS 9

2. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO 53

3. CONCLUSIONES FRENTE A LAS DE TARIFAS 53

4. CONCLUSIONES FRENTE A LAS EXENCIONES DE PAGO 54

iv. PROPUESTAS ..... Error! Bookmark not defined.

1. PROPUESTAS RESPECTO DE LAS COMPETENCIAS 55

2. PROPUESTAS RESPECTO DE LA FORMA DE PAGO DE LA PLUSVALÍA 56

3. PRECISAR CUÁNDO NO HAY LUGAR A PAGO DE LA PLUSVALÍA, A PESAR DE QUE LLEGUE UN MOMENTO ESTABLECIDO EN LA LEY 388 DE 1997. 58

5. PRECISAR QUE EN CASO DE PH, LA PLUSVALÍA SE DEBE ANOTAR SOLO EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA MATRICES. 59

6. RECÁLCULO DE PLUSVALÍA 59

7. RECOMENDACIÓN DE EXPEDIR UN DECRETO REGLAMENTARIO Y NO UN ACUERDO 59

i. PRESENTACIÓN

El presente documento contiene el diagnostico, el análisis y las recomendaciones en materia jurídica, respecto de la reglamentación de la plusvalía en Marinilla, Antioquia; asunto que comprende todos los aspectos de la determinación, procedimientos, hechos generadores, avalúo, cálculo, tarifa, liquidación, notificación y anotación en los folios de matrícula inmobiliaria, teniendo en cuenta las normas nacionales y los alcances de cada norma municipal, tanto histórica como vigente.

El municipio de Marinilla tiene reglamentada la plusvalía mediante el Acuerdo 007 de 2022, en el presente documento se hacen algunas recomendaciones, de tal forma que sus contenidos se ajusten cabalmente a las normas legales nacionales. En este sentido, se elaboró un proyecto de Acuerdo, según estaba previsto como un entregable en el contrato, no obstante, se recomienda no adoptar o modificar los acuerdos existentes, sino más bien expedir un decreto reglamentario, el cual contendrá los aspectos que según este trabajo se deben precisar y reglamentar en el municipio.

Por lo anterior, si bien se hace entrega de un proyecto de Acuerdo (según los términos del Contrato), se entrega también un proyecto de decreto con su correspondiente exposición de motivos.

ii. ANÁLISIS JURÍDICO

1. CONCEPTO GENERAL DE PLUSVALÍA

De conformidad con las normas legales nacionales, la plusvalía es el mayor valor que se genera en uno o varios predios, debido a una acción o actuación urbanística del Estado; es decir, por una decisión o acción diferente del actuar del propietario o poseedor de cada bien inmueble.

El artículo 82 de la Constitución Política de Colombia establece que las entidades públicas "participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común".

Con base en dicha norma, el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 determinó que las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, "generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones"; y reglamentó el tema de tal forma que pueda entenderse cuándo hay lugar a la plusvalía, cómo debe calcularse y qué valor debe pagarse.

Es decir, para que en un predio se produzca la plusvalía se necesita que el Estado (en Colombia el municipio o distrito), produzca una decisión administrativa que contemple acciones urbanísticas y estas a su vez contemplen hechos generadores de plusvalía.

Una acción administrativa puede estar contenida en un acuerdo municipal, en un decreto del alcalde o en una resolución de una entidad municipal o distrital competente. Se entiende que dicha decisión contempla acciones urbanísticas cuando éstas están dirigidas a reglamentar o complementar los usos del suelo, la edificabilidad, el espacio público, las vías, o la clasificación del territorio, entre otras.

2. LA PLUSVALÍA COMO UN TRIBUTO

La plusvalía es un tributo y, por lo tanto, le son aplicables los principios y normas relacionados con el Sistema Tributario.

Al respecto el Consejo de Estado, mediante Sentencia 2012-00507 del 26 de febrero de 2015, de Rad. 25000232700020120050 7 (20349), dijo: *"**La plusvalía es un tributo** que grava el mayor valor que adquieren los predios como consecuencia de la acción urbanística desarrollada por las entidades públicas en la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano…"* (Resaltos fuera de texto).

Al ser un tributo la plusvalía no puede ser retroactiva, asunto que del cual nos ocuparemos en detalle más adelante.

Los conceptos más modernos de la plusvalía apuntan a decir que para los efectos jurídicos, esta especie *sui generis* de tributo se ha tipificado como una nueva modalidad de gravamen que no se confunde ni con un impuesto, ni una tarifa, ni una "contribución"; se trata entonces de una "participación", como una cesión al Estado por parte de los particulares de un beneficio percibido por ellos de manera privada y cuyo origen está en las acciones urbanísticas del Estado cuando expide la norma urbanística o hace inversión en obras públicas. El beneficio obtenido se ve reflejado en el incremento del valor del suelo como consecuencia de estas acciones.

3. HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA EN LA NORMATIVA GENERAL

El artículo 74 de la Ley 388 de 1997 determinó que son hechos generadores "*las decisiones administrativas*" que configuran acciones urbanísticas que consisten en:

1) La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2) El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3) La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

4. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Se realiza mediante dos avalúos, uno con la situación anterior y otro con la nueva norma. Se calcula la diferencia entre los dos, definiendo si hubo incremento o no en el valor del suelo. Esto de acuerdo con la ley 388 de 1997.

El cálculo de la plusvalía permite determinar cuál es el mayor valor generado en el suelo luego de la acción urbanística.

5. PROCEDIMIENTO DE LA PLUSVALÍA.

a) Solicitud del avalúo.

El artículo 80 de la Ley 388 de 1997 establece que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, "establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77" de la Ley 388 de 1997.

Para ello, la norma dice que dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, "el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas".

El procedimiento continúa, según el mismo artículo 80 citado, en el sentido de que una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito avaluador, "contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado" y agrega la norma que transcurrido ese término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, "la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo".

b) Liquidación del efecto de plusvalía.

El artículo 81 de la mencionada Ley 388 de 1997, señala que con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, "el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital".

Asimismo, que a partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, “contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el.

c) Revisión de la estimación del efecto de plusvalía.

Una vez expedido y notificado el acto administrativo que liquida la plusvalía, en virtud del artículo 82 de la Ley 388 de 1997, cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, “podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo”.

Es importante precisar que, de conformidad con lo establecido en la norma citada, esa revisión debe hacerse en el marco del recurso de reposición, es decir, puede solicitarse solo dentro de los 10 días siguientes a la expedición del acto. La Ley no dice nada respecto a situaciones sobrevinientes, es decir, por ejemplo, cuando después de estar en firme el acto de liquidación, ocurre algún hecho jurídico o de cualquier orden que baje notablemente el precio del suelo.

Siguiendo el procedimiento establecido en la Ley, para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la norma dice que la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión y que los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.

En la anterior disposición existe una contradicción y es que cuando se solicita la revisión del avalúo la Administración solo tiene un (1) mes para decidir, mientras que cuando no lo solicita tendría dos (2) meses que es el término que establece la Ley para resolver los recursos. Ello es ilógico puedo que revisar un avalúo amerita un tiempo mucho mayor a cuando hay que resolver un recurso solo de los aspectos formales o legales-

d) Exigibilidad y cobro de la participación.

El artículo 83 de le Ley 388 de 1997, que fue modificado por el artículo 181 del Decreto Ley 019 de 2012, dice que la participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta Ley.

2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.

4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.

El parágrafo primero del mencionado artículo establece que en el evento previsto en el numeral 1 el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Lo anterior significa que cuando se vaya a tramitar una licencia urbanística y el folio de matrícula inmobiliaria se encuentre anotado con plusvalía, podrá efectuarse un recálculo por efectos de esa licencia, teniendo en cuenta el número de metros cuadrados adicionales a licenciar. Aquí es importante señalar que la norma comete una inconsistencia al decir metros adicionales, toda vez que se supone que el cálculo fue elaborado por el potencial normativo, es decir por máximo que se puede licenciar.

Se entiende, más bien que lo que quiso decir la Ley es que cuando se licencie por menos del potencial señalado en las normas, se podrá ajustar el cálculo a ese número de metros cuadrados que se autorizan con la licencia.

Otro elemento importante a tener en cuenta de la citada norma es lo señalado en el parágrafo que establece que los municipios “podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

Es facultad dada a los municipios debe ser reglamentada o precisada por lo concejos municipales, es decir Corresponde al Concejo de Marinilla definir si se exonera o no los predios destinados a vivienda de interés social del pago de plusvalía, y qué categorías de esa vivienda sería la exenta.

A partir de la entrada en vigencia del Decreto 019 de 2012 que modificó el artículo 83 de la ley 388 de 1997, se debe tener en cuenta que los momentos de exigibilidad del pago de la participación en plusvalía al propietario del inmueble tiene las siguientes modificaciones:

Es condición para la exigibilidad del pago la liquidación e inscripción en el folio de matrícula del predio, lo cual significa que, si el propietario tramita la solicitud de licencia y no se encuentra en el folio inscrita esta anotación, no le es exigible el pago y la licencia debe ser expedida sin que sea obligatorio el pago.

iii. DIAGNÓSTICO DE LA REGLAMENTACIÓN DE LA PLUSVALÍA EN MARINILLA

Al hacer el análisis normativo respecto de la regulación que se ha expedido por parte de la Administración Municipal de Marinilla, Antioquia, para la aplicación de la participación en la plusvalía que generen las acciones urbanísticas del mismo, se encuentra un compendio normativo consecuente con los preceptos establecidos por la Ley 388 de 1993, que para el caso particular, regula, entre otros aspectos, las acciones urbanísticas que generan beneficios en un mayor aprovechamiento en la utilización del suelo.

Así las cosas, el cuerpo normativo del Municipio de Marinilla que regula la participación en plusvalía partiendo desde la parte histórica, es el siguiente:

- Acuerdo 75 del 2000 “Adopción del plan básico de ordenamiento territorial”
- Acuerdo 024 del 2004 “Por medio del cual se modifica el Acuerdo Municipal 075 de Junio del año 2000. Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Marinilla."
- Acuerdo No. 98 DEL 2007 “Por medio del cual se reforman y compilan los acuerdos Nro. 75 del 2000 y Nro. 24 del 2004 “

- ACUERDO No 62 de 2010 “Por medio del cual se reforman y compilan los acuerdos Nro. 75 del 2000, Nro. 24 del 2004 y 98 de 2007 Componente Rural”
- Acuerdo 010 de 2017 “por el cual se adopta el estatuto tributario del municipio de Marinilla”
- ACUERDO No. 7 DE 2022 “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MARINILLA – ANTIOQUIA”
- RESOLUCIÓN NO. OO9 de 2009 "Por medio de la cual, se aprueban los cuadros definitivos distribuidores de contribución de PLUSVALIA de los beneficios de la m¡sma con respecto a los cambios de norma del acuerdo 024 de 2004 al acuerdo del concejo 098 de 2007, por el número de metros cuadrados de mas a construir y por el mayor valor en el valor del metro cuadrado de tierra"
- Acuerdo No.15 de 2021 “por el cual se actualiza y se compila el estatuto tributario de marinilla”

A continuación, en el siguiente numeral, como elemento fundamental del diagnóstico, se establece la trazabilidad de toda la reglamentación de la plusvalía. Ello permite determinar con precisión el alcance de cada norma y los cambios que se han producido en el tiempo.

1. TRAZABILIDAD DE LA REGLAMENTACIÓN MEDIANTE NORMAS URBANÍSTICAS.

ASPECTOS NORMATIVOS DE LA PLUSVALÍA MUNICIPIO DE MARINILLA ANTIOQUIA		
NORMA	TIPO NORMATIVO	PLUSVALÍA
Acuerdo 75 del 2000	Adopción del plan básico de ordenamiento territorial	Se adopta el P.O.T. y se ordena en el Artículo 107: PARTICIPACION EN PLUSVALIA. El municipio de Marinilla participara de los beneficios que genere para los particulares toda acción urbanística de acuerdo al estatuto especifico que reglamente la materia, con sujeción a lo establecido por la ley 388 de 1997, el decreto 1599 de 1998 o aquel que lo modifique o sustituya. PARAGRAFO: el concejo Municipal fijara el monto de la participación del Municipio de Marinilla en el efecto plusvalía mediante acuerdo municipal
Acuerdo No. 98 DEL 2007	Por medio del cual se reforman y compilan los acuerdos Nro. 75 del 2000 y Nro. 24 del 2004	ARTÍCULO 95. SALVEDADES. La urbanización de las viviendas de Interés Social administrados por el FOVIS queda sujetas al plan parcial y se pueden acoger las siguientes salvedades para soluciones inferiores a 100 salarios mínimos: PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL MUNICIPIO DE MARINILLA 2007-2019 ACUERDO MUNICIPAL No. 098 75 a. Se exime de la participación de Plusvalía. ARTÍCULO 107. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. El municipio de Marinilla participará de los beneficios que genere para los particulares, toda acción urbanística de acuerdo con el estatuto específico que reglamente la materia, con sujeción a lo establecido por la ley 388 de 1997, el decreto 1599 de 1998 y el Acuerdo 095 del 2007, o aquel que lo modifique o sustituya. ARTÍCULO 124. FINANCIACIÓN DEL P.B.O.T. Los programas, proyectos y estudios que demande la ejecución del P.B.O.T., serán financiados, además del presupuesto ordinario, con los recursos provenientes de plusvalía y sanciones urbanísticas que recaude el ente municipal.
		ARTÍCULO 95. SALVEDADES. La urbanización de las viviendas de Interés Social administrados por el FOVIS queda sujetas al

ACUERDO No 62 de 2010	“Por medio del cual se reforman y compilan los acuerdos Nro. 75 del 2000, Nro. 24 del 2004 y 98 de 2007 Componente Rural”	plan parcial y se pueden acoger las siguientes salvedades para soluciones inferiores a 100 salarios mínimos: a. Se exime de la participación de Plusvalía ARTÍCULO 96. INSTRUMENTOS Y MECANISMOS. La Ley 388 de 1997 Ley de desarrollo territorial, la Ley 9 de 1989 o Ley de Reforma Urbana y los decretos reglamentarios de la ley de desarrollo territorial, posibilitan al municipio para que reglamente los instrumentos y mecanismos que viabilicen las acciones y actuaciones sobre el territorio municipal. Dichos instrumentos a reglamentar en este Acuerdo son: Los Planes Parciales, las Unidades de Actuación Urbanística, el Reparto equitativo de las cargas y beneficios, el Fondo de Compensación, el Banco inmobiliario, la Participación en plusvalía, la enajenación forzosa, voluntaria y de expropiación, procedimiento y trámite para las licencias, permisos y certificados de urbanización, construcción e intervenciones ambientales en un término no mayor a un año contado a partir de la vigencia del presente acuerdo. ARTÍCULO 97. PLANES PARCIALES Y DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Los Planes Parciales son los instrumentos urbanísticos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones y reglamentaciones del Plan de Ordenamiento Territorial para áreas determinadas del suelo urbano y de expansión y deben ser desarrolladas mediante operaciones urbanas contempladas en la ley de Desarrollo urbano, tales como unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales contempladas de acuerdo con las normas urbanísticas generales. El Plan Parcial contempla los siguientes aspectos:5. La

		adopción de instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalía, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera y programas de ejecución junto con el programa de financiamiento. ARTÍCULO 100. LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Corresponde a una unidad mínima de planeamiento y ejecución conformada por uno o varios inmuebles cuya delimitación tiene que señalarse en el correspondiente Plan Parcial, aprobado para su ejecución. Esta unidad mínima de planeamiento garantiza el cumplimiento de las normas urbanísticas, el uso racional del suelo y facilita la dotación de equipamientos e infraestructuras a cargo de sus propietarios mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios. Las Unidades de Actuación Urbanística deben cumplir con los siguientes elementos constitutivos: 7. La unidad de actuación incluirá en sus costos la realización de obras públicas correspondiente a redes secundarias, vías y domiciliarias de servicios públicos, las cesiones para parques, zonas verdes, vías y para la dotación de equipamientos comunitarios. Las cargas correspondientes a las redes primarias cuyo beneficio trasciendan la delimitación de la unidad de propietarios, se distribuirán entre todos los propietarios que se beneficien y será recuperada mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, tasas de servicios domiciliarios. ARTÍCULO 107. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. El municipio de Marinilla participará de los beneficios que genere para los particulares, toda acción urbanística de acuerdo al estatuto específico que reglamente la materia, con sujeción a lo establecido por la ley 388 de

		1997, el decreto 1599 de 1998 y el Acuerdo 095 del 2007, o aquel que lo modifique o sustituya.
Acuerdo 010 de 2017	"por el cual se adopta el estatuto tributario del municipio de Marinilla"	ARTÍCULO 304. OBJETO. Establecer las condiciones generales para la aplicación en el Municipio de Marinilla, de la participación en la plusvalía generada por las acciones urbanísticas que regulan o modifican la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, y generando beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, los artículos 73 y siguientes de Ley 388 de 1997. ARTÍCULO 305. PERSONAS OBLIGADAS AL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Estarán obligados a realizar el pago de la participación en plusvalía derivadas de la acción urbanística del Municipio de Marinilla, los propietarios o poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador. Responderán solidariamente por el pago de la participación en la plusvalía el poseedor y el propietario del predio. ARTÍCULO 306. HECHOS GENERADORES. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística del Municipio de Marinilla, las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento de! suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se constituya formalmente en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en uno de los siguientes casos:

		1. La incorporación del suelo de expansión urbana a suelo urbano. 2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo. 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez. 4. La ejecución de Obras Públicas contempladas en el PBOT que no sean por valorización. PARÁGRAFO PRIMERO. En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso. PARÁGRAFO SEGUNDO. En razón de que el pago de la plusvalía se hace exigible posteriormente, el monto de participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo a la variación de precio al consumidor (IPC) a partir del momento que se firma e! acta de liquidación de la participación en plusvalía. PARÁGRAFO TERCERO. El cálculo para el pago de la plusvalía por altura se determinará a partir del quinto piso (5º) incluido. ARTÍCULO 307. EXIGIBILIDAD. El pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento de expedición de la licencia de urbanismo o Construcción que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable

		o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada o en el momento en que sean expedidos a favor del propietario o poseedor certificados representativos de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un Plan Parcial, en el cual se hayan adoptado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios partícipes del Plan Parcial. ARTÍCULO 308. DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores, se calculará en la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la ley 388 de 1997 y en las normas que los reglamenten o modifiquen. En todo caso, se tendrá en cuenta la incidencia o repercusión sobre el suelo del número de metros cuadrados adicionales que se autoriza a construir, o del uso más rentable, aplicando como método de aValúo la técnica residual. PARÁGRAFO PRIMERO. En los casos en que se hayan configurado acciones urbanísticas previstas en las Leyes, Decretos o Acuerdos Municipales o en los instrumentos que lo desarrollan y que no se haya concretado el Hecho Generador conforme a lo establecido en el presente articulo, habrá lugar a la liquidación y cobro de la participación en plusvalía. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la vigencia del presente Acuerdo; la Administración Municipal procederá a liquidar de manera general el efecto de plusvalía de acuerdo con las reglas vigentes.

		PARÁGRAFO SEGUNDO. El ejecutivo dispone de seis (6) meses a partir de la publicación de este Acuerdo para que establezca la Línea Base o el avalúo de inicio para el cálculo de dicha participación para el logro de la plusvalía. ARTÍCULO 309. TARIFA DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía del Municipio de Marinilla, podrá oscilar hasta el 30% máximo del mayor Valor por metro cuadrado, atendiendo el principio de equidad la tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas, y las variaciones entre dichas zonas solo podrán darse cuando se constate mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causará distorsiones en factores como: Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarias de los inmuebles. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra. La dinámica del desarrollo de distintas zonas del Municipio de marinilla. ARTÍCULO 310. PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas del Iugar o zona, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinan el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75 a 78 de la Iey 388 d e1997 y en las normas que los reglamenten o modifiquen.

		Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial , de su revisión o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado, después de la acción o acciones urbanísticas, en cada una de las zonas o subzonas beneficiadas con la participación en plusvalía. Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito avaluador inscrito en una Lonja, contaran con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo. ARTÍCULO 311. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el secretario de Planeación liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado en el presente Acuerdo.

		A partir de la fecha en que la Administración Municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) dias hábiles para expedir el acto administrativo que la determina , y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación o en el Municipio o distrito, asi como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo. Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto de plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de la matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencia el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plus\/alia correspondiente. Parágrafo: A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto de plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalia por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

		ARTÍCULO 312. REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicío del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo. Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación dęl mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo. ARTÍCULO 313. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvaíía solo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, en cualquiera de las siguientes situaciones: 1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo tercero de este Acuerdo. 2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen a zonificación del suelo. 3. Actos que impliquen

		transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74. 4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de la construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la Iey 388 de 1997. PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento previsto en el numeral 1, el efecto de plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente. PARÁGRAFO SEGUNDO. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación de plusvalía, será necesario acreditar su pago. PARÁGRAFO TERCERO. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso. ARTÍCULO 314. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que lo desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación o la contribución de

		valorización, la administración municipal podrá determinar el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al Municipio, conforme a las siguiente reglas: 1. El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6) meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997. 2. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la ley 388 de 1997 y en las normas que los reglamenten o modifiquen. 3. La participación en la plusvalía será exigible en los mismo eventos previstos en el artículo 83 de la ley 388 de 1997. 4. Se aplicarán las formas de pago reguladas en el presente Acuerdo. ARTÍCULO 315. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en Plusvalía (30%) podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas: 1. En dinero en efectivo. 2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entídades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma solo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el

		avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto. 3. Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros. 4. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes. 5. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor de un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo. 6. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas. 7. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes. En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

		PARÁGRAFO. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada. ARTÍCULO 316. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la Contribución de Valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de la ley 388 de 1997, caso en el cual no podrá cobrarse Contribución de Valorización por las mismas obras. PARÁGRAFO. En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 74 de la ley 388 de 1997, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento estos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la Contribución de Valorización, cuando fuere del caso. ARTÍCULO 317. DESTINACIÓN OBJETO DE PLUSVALÍA. Los recursos provenientes de la participación en plusvalías se destinarán a las siguientes actividades: 1. Para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, dirigidos a desarrollar proyectos urbanísticos que generen suelos urbanizados destinados a la construcción de viviendas de interés social prioritario tipo I o su equivalente jurídico o diferentes modalidades de vivienda progresiva y para la ejecución de las obras de infraestructura

		vial o espacio público (principal, intermedio o local) de esos mismos proyectos. 2. Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales y de servicios públicos domiciliarios, para proveer áreas de recreación y deportivas o equipamientos sociales y en general para aumentar el espacio, destinados a la adecuación de los asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado y para la ejecución de programas de mejoramiento integral a cargo del Municipio; 3. Para la adquisición de inmuebles en programas de renovación urbana que involucren oferta de vivienda de interés social prioritario tipo I o para la ejecución de obras de infraestructura vial o espacio público (principal, intermedio o local), ya sea infraestructura vial, elementos del espacio público o equipamientos de esos mismos proyectos. 4. Para la ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes que conforman la red del espacio público urbano en la zona en la que se localiza el proyecto urbanístico, plan parcial o unidad de planeamiento zonal que genera las plusvalias. 5 Para la adquisición de suelos clasificados como de conservación de los recursos hídricos y demás zonas de protección ambiental o con tratamiento de conservación ambiental y a la financiación de estímulos, incentivos o compensaciones en el caso dé inmuebles con tratamiento de conservación arquitectónica, histórica o cultural, de conformidad con las políticas y lineamientos que al efecto establezca el Plan de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen. PARÁGRAFO. Se destinará un 40% de los recursos provenientes de la

		participación para el desarrollo de proyectos de vivienda de interés, prioritario tipo 1 (uno) o su equivalente jurídico, en cualquiera de las modalidades previstas en los numerales 1 a 3 del presente artículo, un 30% a los fines previstos en el numeral 4 del presente artículo y un 30% para los fines previstos en el numeral 5. Dentro del 40% destinado a proyecto de vivienda de interés social prioritaria, se destinará un 20% a la generación de soluciones de vivienda que faciliten el reasentamiento de familias de personas ubicadas en zonas de alto riesgo no mitigables. El 30% de los recursos generados en el presente Acuerdo para el cumplimiento del numeral quinto del articulo 14, se creará un fondo inmobiliario el cual será reglamentado mediante Decreto Municipal. ARTÍCULO 318. Autorización al alcalde para la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo. Con el fin de facilitar el pago de la participación en plusvalía y de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios se autoriza a la Administración Municipal para expedir, colocar y mantener en circulación certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo de que trata la ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollan o reglamentan, de conformidad con las siguientes reglas: 1. En todos los casos, la unidad de medida de los certificados será el metro cuadrado del lote o área a construir, con la indicación del uso autorizado.
RESOLUCIÓN No. 009 de 2009	"Por medio de la cual, se aprueban los cuadros definitivos distribuidores de contribución de	ARTICULO PRIMERO: Aprobar el criterio de distribución y la zona de influencia de los predios que se benefician con los cambios de norma en mayor construcción de metros cuadrados en la zona urbana antigua. zona

	PLUSVALIA de los beneficios de la misma con respecto a los cambios de norma del acuerdo 024 de 2004 al acuerdo del concejo 098 de 2007, por el número de metros cuadrados de mas a construir y por el mayor valor en el valor del metro cuadrado de tierra"	urbana nueva y zonas de expansión urbana nueva. ARTICULO SEGUNDO: Aprobar como cálculo definitivo del beneficio de la Plusvalía CIENTO OCHENTA Y CINCO MIL OCHOCIENTOS NOVENTA Y NUEVE MILLONES SETECIENTOSTREINTA Y OCHO MIL SETESIENTOS VEINTI OCHO PESOS (185.899.738.043). ARTICULO TERCERO: Liquidar y distribuir las contribuciones de Plusvalía correspondientes al cambio de norma del acuerdo 024 de 2004 al acuerdo 098 de 2007 del beneficio de la Plusvalía previamente calculada a los propietarios y/o poseedores materiales de los inmuebles económicamente beneficiados con la misma y en proporción al beneficio que hubiesen derivado o deriven de ella. ARTICULO CUARTO: Aprobar en consecuencia los cuadros definitivos distribuidores de contribución de la PlU6Válla correspondiente al cálculo en mención, en la forma y términos que en los cuadros adjuntos a esta resolución se establecen. ARTICULO QUINTO: La presente resolución se notificará por medio del edicto que se fijara en Lugares públicos: Secretaría de planeación, tesorería, Alcaldía Municipal y sitios visibles del municipio por un término de (20) veinte días hábiles. ARTICULO SEXTO: Contra lo dispuesto en la presente resolución procede el recurso de reposición, durante los diez (10) dias hábiles siguientes a la notificación de la providencia. Para que la reposición sea viable, el interesado acompañara al

		memorial mediante el cual interpone el recurso, el recibo en que conste haber depositado previamente en la caja de la Tesorería Municipal un porcentaje no superior al diez por ciento (10 %) del total de la contribución que le hubiese sido asignada en los cuadros distribuidores, de las contribuciones de Plusvalía, sin éste requisito no se tramita el recurso. ARTICULO SÉPTIMO: Ejecutoriada la presente resolución, el pago de las contribuciones asignadas, se hará exigible en el momento que ejecute el cambio de uso, pertenencia y edificabilidad de acuerdo a las normas vigentes, ola concertación de pago anticipado que se acuerde con las autoridades pertinentes. Tal como se especifica en los cuadros anexo.. PARAGRAFO: En las contribuciones que recaigan sobre predios pertenecientes a una sucesión ilíquida, se dan por notificados los herederos y sus representante6. ARTICULO OCTAVO: Entiéndase ejecutoriada la presente resolución para los fines consignados en el Articulo sexto. cuando el contribuyente no ha interpuesto contra ella el recurso de reposición a que tiene derecho, dentro de los diez (10) dias hábiles siguientes a la notificación de la providencia, cuando habiendo sido recurrida con el lleno de los requisitos legales, el recurso haya 9ido formalmente decidido o cuando se haya producido el silencio administrativo frente al recurso. ARTICULO NOVENO: Se comunican al registrador de Instrumentos Públicos de Marinilla, lo dispuesto en la presente resolución para su inscripción en los correspondientes folios de matricula inmobiliaria; igualmente se comunican al Tesorero del Municipio de Marinilla.

Acuerdo No.15 de 2021	“por el cual se actualiza y se compila el estatuto tributario de marinilla”	PLUSVALIA ARTÍCULO 338. OBJETO. Establecer las condiciones generales para la aplicación en el Municipio de Marinilla, de la participación en la plusvalía generada por las acciones urbanísticas que regulan o modifican la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, y generando beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, los artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997. ARTÍCULO 339. PERSONAS OBLIGADAS AL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Estarán obligados a realizar el pago de la participación en plusvalía derivadas de la acción urbanística del Municipio de Marinilla, los propietarios o poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador. Responderán solidariamente por el pago de la participación en la plusvalía el poseedor y el propietario del predio. ARTÍCULO 340. HECHOS GENERADORES. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística del Municipio de Marinilla, las autorizaciones específicas ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se constituya formalmente en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en uno de los siguientes casos: 1. La incorporación del suelo de expansión urbana a suelo urbano.

		2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo. 3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez. 4. La ejecución de Obras Públicas contempladas en el PBOT que no sean por valorización. PARÁGRAFO PRIMERO. En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso. PARÁGRAFO SEGUNDO. En razón de que el pago de la plusvalía se hace exigible posteriormente, el monto de participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo a la variación de precio al consumidor (IPC) a partir del momento que se firma el acta de liquidación de la participación en plusvalía. PARÁGRAFO TERCERO. El cálculo para el pago de la plusvalía por altura se determinará a partir del quinto piso (5º) incluido. ARTÍCULO 341. EXIGIBILIDAD. El pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento de expedición de la licencia de urbanismo o construcción que autoriza a destinar el inmueble a un uso más rentable o a incrementar el

		aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada o en el momento en que sean expedidos a favor del propietario o poseedor certificados representativos de derechos de construcción con ocasión de la expedición de un Plan Parcial, en el cual se hayan adoptado los mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios y se hayan asignado o autorizado de manera específica aprovechamientos urbanísticos a los propietarios partícipes del Plan Parcial. ARTÍCULO 342. DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores, se calculará en la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la ley 388 de 1997 y en las normas que los reglamenten o modifiquen. En todo caso, se tendrá en cuenta la incidencia o repercusión sobre el suelo del número de metros cuadrados adicionales que se autoriza a construir, o del uso más rentable, aplicando como método de avalúo la técnica residual. PARÁGRAFO PRIMERO. En los casos en que se hayan configurado acciones urbanísticas previstas en las Leyes, Decretos o Acuerdos Municipales o en los instrumentos que lo desarrollan y que no se haya concretado el Hecho Generador conforme a lo establecido en el presente artículo, habrá lugar a la liquidación y cobro de la participación en plusvalía. Dentro de los tres (3) meses siguientes a la vigencia del presente Acuerdo; la Administración Municipal procederá a liquidar de manera general el efecto de plusvalía de acuerdo con las reglas vigentes.

		PARÁGRAFO SEGUNDO. El ejecutivo dispone de seis (6) meses a partir de la publicación de este Acuerdo para que establezca la Línea Base o el avalúo de inicio para el cálculo de dicha participación para el logro de la plusvalía. ARTÍCULO 343. TARIFA DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía del Municipio de Marinilla, es del 30% del mayor valor por metro cuadrado, atendiendo el principio de equidad la tasa de participación será uniforme al interior de las zonas geoeconómicas homogéneas, y las variacionesentre dichas zonas solo podrán darse cuando se constate mediante estudios debidamente sustentados, que ello no causará distorsiones en factores como: 1. Las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarias de los inmuebles. 2. La renta de los beneficios derivados de la valorización para los propietarios de la tierra. 3. La dinámica del desarrollo de distintas zonas del Municipio de marinilla. ARTÍCULO 344. PROCEDIMIENTO PARA EL CÁLCULO DE LA PLUSVALÍA. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas del lugar o zona, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinan el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75 a 78 de la ley 388 de 1997 y en las normas que los reglamenten o modifiquen.

		Para tal efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial , de su revisión o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el Alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado, después de la acción o acciones urbanísticas, en cada una de las zonas o subzonas beneficiadas con la participación en plusvalía. Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito avaluador inscrito en una Lonja, contaran con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo. ARTÍCULO 345. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el secretario de Planeación liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de

		conformidad con lo autorizado en el presente Acuerdo. A partir de la fecha en que la Administración Municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina , y para notificarlo ARTÍCULO 347. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía solo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, en cualquiera de las siguientes situaciones: 1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 340 de este Acuerdo. 2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo. 3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74 de la Ley 388 de 1997. 4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de la construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 74 y siguientes de la ley 388 de 1997. PARÁGRAFO PRIMERO. En el evento previsto en el numeral 1, el efecto de plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de

		metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente. PARÁGRAFO SEGUNDO. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación de plusvalía, será necesario acreditar su pago. PARÁGRAFO TERCERO. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso. ARTÍCULO 348. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR EJECUCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS. Cuando se ejecuten obras públicas previstas en el plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los planes parciales o en los instrumentos que lo desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación o la contribución de valorización, la administración municipal podrá determinar el mayor valor adquirido a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación o en el Municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá por los predios en razón de tales obras, y liquidar la participación que corresponde al Municipio, conforme a las siguientes reglas: 1. El efecto de plusvalía se calculará antes, durante o después de concluidas las obras, sin que constituya límite el costo estimado o real de la ejecución de las obras. Para este efecto, la administración, mediante acto que no podrá producirse después de seis (6)

		meses de concluidas las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado y definirá las exclusiones que haya lugar, de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997. 2. En todo cuanto sea pertinente, se aplicarán las disposiciones de liquidación, revisión y valor de la participación de que trata la ley 388 de 1997 y en las normas que los reglamenten o modifiquen. 3. La participación en la plusvalía será exigible en los mismo eventos previstos en el artículo 83 de la ley 388 de 1997. 4. Se aplicarán las formas de pago reguladas en el presente Acuerdo. ARTÍCULO 349. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en plusvalía podrá pagarse mediante cualquiera de las siguientes formas: 1. En dinero en efectivo. 2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma solo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto. 3. Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros. 4. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo

		los cálculos de equivalencia de valores correspondientes. 5. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor de un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo. 6. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo. Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto de plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de la matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencia el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente. Parágrafo: A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto de plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias en la página web del Municipio.

		ARTÍCULO 346. REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo. Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo.adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas. 7. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes de la ley 388 de 1997. En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

		PARÁGRAFO PRIMERO. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada. PARAGRAFO SEGUNDO. Cuando el pago de la plusvalía sea diferente al numeral 1, se aplicará el procedimiento establecido de dación pago y lo establecido en la ley 388 de 1997. ARTÍCULO 350. INDEPENDENCIA RESPECTO DE OTROS GRAVÁMENES. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la Contribución de Valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de la ley 388 de 1997, caso en el cual no podrá cobrarse Contribución de Valorización por las mismas obras. PARÁGRAFO. En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 74 de la ley 388 de 1997, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento estos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la Contribución de Valorización, cuando fuere del caso. ARTÍCULO 351. DESTINACIÓN OBJETO DE PLUSVALÍA. Producto de la Participación en Plusvalía a favor del Municipio se destinará exclusivamente a los fines contemplados en la Ley 388 de 1997. El Plan Básico de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, o los Actos Administrativos que liquidan la Participación en Plusvalía, definirán las prioridades de inversión de los

		recursos recaudados provenientes de la Participación en las Plusvalías. Los recursos provenientes de la participación en plusvalías se destinarán a las siguientes actividades: 1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social. 2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado. 3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano. 4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general. 5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística. 6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana. 7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado. ARTÍCULO 352. AUTORIZACIÓN. Autorización al alcalde para la expedición de

		certificados de derechos de construcción y desarrollo. Con el fin de facilitar el pago de la participación en plusvalía y de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios se autoriza a la Administración Municipal para expedir, colocar y mantener en circulación certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo de qué trata la ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollan o reglamentan, de conformidad con las siguientes reglas: 1. En todos los casos, la unidad de medida de los certificados será el metro cuadrado del lote o área a construir, con la indicación del uso autorizado.Los recursos provenientes de la participación en plusvalías se destinarán a las siguientes actividades: 1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social. 2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado. 3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano. 4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general. 5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.

		6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana. 7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento al patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural, especialmente en las zonas de la ciudad declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado. ARTÍCULO 352. AUTORIZACIÓN. Autorización al alcalde para la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo. Con el fin de facilitar el pago de la participación en plusvalía y de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios se autoriza a la Administración Municipal para expedir, colocar y mantener en circulación certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo de qué trata la ley 388 de 1997 y las normas que la desarrollan o reglamentan, de conformidad con las siguientes reglas: 1. En todos los casos, la unidad de medida de los certificados será el metro cuadrado del lote o área a construir, con la indicación del uso autorizado.
ACUERDO No. 7 DE 2022	"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL MUNICIPIO DE MARINILLA – ANTIOQUIA"	TITULO 1 PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA ARTÍCULO 410. CONCEPTO. La plusvalía se puede definir, como los incrementos en los precios del suelo que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario, sino, de decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial, o de inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés

		general. El crecimiento de los precios del suelo, es un beneficio privado que surge de un proceso colectivo, como lo es la urbanización. Los propietarios de los terrenos de la ciudad o de las áreas rurales ven crecer su patrimonio, a veces de manera apreciable, a costa del esfuerzo global de la sociedad, sin que ellos desempeñen un papel activo en esta elevación de precios. Lo equitativo es que el Estado, en representación de los intereses colectivos, rescate ese beneficio para ponerlo al servicio de la comunidad. Cuando se permite que la totalidad de esos incrementos sean captados por el propietario, se producen profundas inequidades, ya que la tierra es un elemento fundamental para asegurar bienestar, tanto a nivel colectivo como individual. Al no recuperar las plusvalías, así sea de manera parcial, se transfieren cuantiosos recursos del ahorro y el trabajo de los ciudadanos comunes y corrientes hacia los propietarios de la tierra, al comprar vivienda o suelo urbanizados y también la transferencia de recursos fiscales, para la adquisición a altos precios de la tierra requerida para fines colectivos. Su utilización, más que una prerrogativa, es un deber de las entidades públicas, para dar cumplimiento a objetivos de equidad social, redistribución y solidaridad contemplados en nuestro ordenamiento jurídico.

		La participación por parte del Estado en la plusvalía, tiene relación directa con la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, el urbanismo como función pública, y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano. De conformidad con lo dispuesto por el Artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derechos a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común, a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal. ARTÍCULO 411. HECHOS GENERADORES DE LA OBLIGACIÓN. Constituyen hechos generadores de la participación en las plusvalías, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, de conformidad con lo dispuesto en el Artículo 82 de la Constitución Política, y en las disposiciones que la desarrollan, en especial, en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1.997, y que autoricen específicamente, ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el

		aprovechamiento del suelos permitiendo una mayor área edificable, de Acuerdo con lo que se instituya en el presente Acuerdo o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes: 1. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo. 2. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo o del espacio aéreo urbano en edificabilidad, bien sea elevando el índice de construcción o el índice de ocupación, o ambos a la vez. 3. La ejecución, por parte del Municipio, de obras públicas de gran impacto previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), en los instrumentos que lo desarrollen o en el Plan de Desarrollo, que generen mayor valor en los terrenos, siempre y cuando no se utilice o no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización y que se identifiquen específicamente como obras de gran impacto. 4. Incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano. PARÁGRAFO UNO. Se entiende por autorización específica: El otorgamiento de licencias de Urbanismo o construcción en cualquiera de sus modalidades, la emisión de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo y/o certificados representativos de derechos

		“adicionales” de construcción y desarrollo, cuando la Administración Municipal, opte por este medio para su captura o recaudo. PARÁGRAFO DOS. Las zonas generadoras que surjan en virtud de los instrumentos que desarrollen el presente Acuerdo, deben especificar y detallar las zonas o subzonas beneficiaras de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo. En el mismo proceso de formulación del instrumento que desarrolla el presente Acuerdo (Plan Parcial, Decreto de Macroproyecto) se debe determinar el cálculo del efecto plusvalía correspondiente por efecto de los aprovechamientos adicionales autorizados en virtud de estos instrumentos de desarrollo y a más tardar dentro de los sesenta (60) días hábiles siguientes a la expedición del instrumento se debe emitir y publicar la liquidación del efecto plusvalía generada por el instrumento en el área de planificación.PARÁGRAFO TRES. Como un instrumento alternativo para hacer efectiva la correspondiente participación municipal en la plusvalía generada en instrumentos que apliquen distribución de cargas y beneficios, la adecuación y habilitación urbanística de los predios se podrá realizar mediante la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye el respectivo instrumento.

		ARTÍCULO 412. HECHOS GENERADORES DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN LA REVISIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT). De conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, como hechos generadores de participación en plusvalía en el municipio de Marinilla, conforme a los planos identificados con los códigos PBOT_F_CU_14_ Plusvalía_Por_Mayor_Altura, PBOT_F_CU_15_ Plusvalía_Cambio_Uso_Categoría y PBOT_F_CR_16_Plusvalía se adoptan los siguientes: 1. En el suelo urbano y de expansión: a. Incorporación de suelo rural a expansión urbana. b. Incorporación de suelo rural a suelo urbano. c. Incorporación de suelo de expansión urbano a suelo urbano. d. Mayor aprovechamiento. e. Cambio en la zonificación de los usos del suelo. 2. En el suelo rural: a. Incorporación de suelo rural a suelo rural de desarrollo restringido. b. Mayor aprovechamiento. c. Cambio en la zonificación de los usos del suelo. PARÁGRAFO. También constituyen hechos generadores de participación en plusvalía en la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), tanto para el suelo urbano como para el rural, la ejecución, por parte del Municipio, de obras públicas previstas en el presente Acuerdo, o los instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en los terrenos, siempre y cuando no se

		utilice o no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización. ARTÍCULO 413 DELIMITACIÓN DE LAS ZONAS BENEFICIARIAS CON HECHOS GENERADORES EN EL PLAN. De conformidad con lo señalado en el Artículo 74, de la Ley 388 de 1997, las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias acciones urbanísticas que constituyen hechos generadores de plusvalía, igual deberá hacerse en los instrumentos que lo desarrollen y complementen, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía, o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso. En los planes parciales, que se adopten, en los polígonos de tratamiento de renovación y desarrollo en suelo urbano y de desarrollo en suelo de expansión, tanto de iniciativa pública como privada o mixta, se evaluarán los posibles hechos generadores que se presentan por los aprovechamientos enel presente Acuerdo, para ser utilizados una vez aprobado el correspondiente plan parcial. En el mismo Decreto que apruebe el plan parcial, se decidirá el cobro de la participación en plusvalía. El procedimiento para el cálculo del efecto plusvalía, se iniciará cuando se adopte el respectivo plan parcial. ARTÍCULO 414. PERSONAS OBLIGADAS AL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Estarán obligados al pago de la participación en plusvalía derivados de la acción urbanística y/o

		administrativa propia de tal participación en el municipio de Marinilla, y responderán, solidariamente, por éste, los propietarios y poseedores de los predios e inmuebles que se beneficien, respecto de los cuales se configure el hecho generador. Cuando los bienes inmuebles hayan sido transferidos a título de fiducia, los responsables serán los fideicomitentes y beneficiarios de las mismas. ARTÍCULO 415. EXIGIBILIDAD. El pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble o titular de derechos fiduciarios, cualquiera de las siguientes situaciones: 1. Expedición de la licencia de urbanización o construcción en cualquiera de sus modalidades, cuando ocurra cualquiera de los hechos generadores previstos en el presente Acuerdo. 2. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable a los cobros por los hechos generadores previstos en los Artículos precedentes, siempre y cuando, se haya concretado el hecho generador, mediante autorización específica del otorgamiento de licencias de urbanismo o construcción, en cualquiera de sus modalidades. PARÁGRAFO. El pago de la participación en plusvalía se acreditará ante la autoridad competente para la expedición de la licencia o ante el notario según corresponda, conforme a la liquidación oficial

		del tributo a pagar que para el efecto expida la Secretaria de Hacienda Municipal al contribuyente. ARTÍCULO 416. DETERMINACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA. El efecto de plusvalía, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores, se calculará en la forma prevista en los Artículos 75 a 78, 80, 86 y 87 de la Ley 388 de 1997, y en las normas que los reglamente o modifiquen. La estimación del efecto de plusvalía, se determinará por metro cuadrado de suelo, en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde se concretan los hechos generadores. En todo caso, se cuantificará la incidencia o repercusión sobre el precio del suelo del número de metros cuadrados adicionales, que efectivamente se autorice construir o del uso más rentable.ARTÍCULO 417. LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o sub zonas objeto de la participación por el IGAC o peritos inscritos en la Lonja de Propiedad Raíz, la Secretaría de Planeación liquidará el efecto plusvalía causado con relación a cada uno de los inmuebles objeto de la misma, y expedirá el acto administrativo, que determina la participación del Municipio, de Acuerdo con lo establecido en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997, y en las normas que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten.

		PARÁGRAFO. En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al Municipio, se hace exigible y se liquida en oportunidad posterior a la liquidación del efecto plusvalía, de Acuerdo con lo determinado en el Artículo 83 de la ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio, se ajustará por la Secretaria de Hacienda Municipal, anualmente de Acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación. ARTÍCULO 418. TARIFA DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA Y FORMA DE PAGO. Los porcentajes de participación del Municipio beneficiadas en la plusvalía, se liquidarán al igual que su respectiva destinación de Acuerdo a lo establecido en el Estatuto Tributario Municipal o las demás normas que la modifiquen o la sustituyan. ARTÍCULO 419. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. Los recursos provenientes de la Participación en Plusvalías, se destinarán a las siguientes actividades. 1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social o interés prioritario, así como para adelantar la urbanización de los mismos. 2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en

		condiciones de desarrollo Incompleto, o inadecuado (polígonos o asentamientos humanos rurales con tratamiento o intervención de mejoramiento integral). 3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes, y expansión y recuperación de los centros y equipamientos, que conforman la red del espacio público urbano. 4. Actuaciones urbanísticas en macro proyectos, proyectos urbanísticos integrales, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística, así como, para el pago del precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana. 5. Mantenimiento del patrimonio cultural del Municipio, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural. 6. Financiamiento de infraestructura vial.ARTÍCULO 420. REGLAMENTACIÓN. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Acuerdo, el Alcalde, expedirá la reglamentación en la que defina la entidad responsable de la Administración, liquidación concreta en el momento de exigibilidad, recaudo, fiscalización, cobro, atención de reclamaciones, devoluciones de la participación en la plusvalía y de las demás actuaciones que se requieran adelantar, para lo cual se faculta al señor Alcalde por un término de diez (10) meses,

		contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo. ARTÍCULO 421. EXENCIONES. Se exonera del pago de la participación en plusvalía, a los inmuebles destinados a desarrollos de vivienda de interés social; a los predios construidos con edificaciones dedicadas al culto de todas las Iglesias, que de manera permanente sean de libre acceso al público, además a los centros dedicados a la protección y cuidado del adulto mayor siempre y cuando estén constituidos como entidad sin ánimo de lucro. PARÁGRAFO. Para los inmuebles destinados a vivienda de interés social (VIP) y (VIS) la exoneración de plusvalía será solo del cincuenta por ciento (50%). ARTÍCULO 422. PREDIOS EXENTOS DEL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Adóptese como predios exentos del pago de la participación en plusvalía los siguientes: 1. Todos los predios públicos. 2. Predios de uso público. 3. Los que estén declarados como bienes de interés cultural. 4. Los equipamientos públicos. ARTÍCULO 423. En los aspectos referentes a la participación en plusvalía no regulados en el presente Acuerdo, seguirán vigentes las disposiciones de la Resolución 9 del 2009 por medio de la cual se establecen las normas para la participación de plusvalía en el Municipio de Marinilla, así, como aquellas disposiciones que no sean contrarias.

2. CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO

Tal como se observa, las normas urbanísticas expedidas mediante acuerdos establecen disposiciones para la plusvalía, que no se limitan solamente al tema de los hechos generadores o las acciones urbanísticas, sino que incluso señalan la tarifa.

Es viable establecer disposiciones de reglamentación sobre la plusvalía mediante los Acuerdos del POT, no obstante, lo ideal es que el tema de la reglamentación como tal de la plusvalía, donde se señalen los hechos generadores, los sujetos, la tarifa y demás, lo hagan solamente las normas expedidas en el marco del régimen tributario.

No obstante, el municipio de Marinilla ha expedido también una serie de normas tributarias, donde se encuentra reglamentada la plusvalía, tal como se observa en el mismo cuadro.

3. CONCLUSIONES FRENTE A LAS TARIFAS

Según lo establecido por la Ley 388 de 1997, la tarifa de participación de la plusvalía puede estar entre un 30% y un 50%, no obstante, de la misma Ley no se infiere que se pueda establecer una tarifa mayor por un pago posterior a determinada fecha.

Ello por cuanto la plusvalía no opera como el predial o la valorización, cuya obligación de pagar surge cuando queda en firme el acto de liquidación, sino que dicha obligación se produce cuando llega un momento de pago estipulado por la Ley, que consiste en lo siguiente:

1) Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta Ley.
2) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

3) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.

4) Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.

Es decir que, si no llega ninguno de esos momentos de cobro en el tiempo que se aplica una tarifa menor, no se genera la obligación para el propietario o poseedor y sin embargo, al pasar ese tiempo se le aplica una tarifa superior.

Es decir, como están establecidas las normas, se llega a concluir que hay un castigo para quienes no paguen dentro de los (12) meses, pero lo que se podría hacer es lo contrario, es decir, establecer dichas normas de tal forma que no se entienda como un castigo sino como un descuento o beneficio a quienes voluntariamente accedan a pagar en un tiempo determinado, incluso si no ha ocurrido un momento de pago.

En la práctica el resultado a punta a lo mismo, pero jurídicamente hablando es distinto un beneficio tributario que un castigo por una situación a la que no está obligado el contribuyente. El beneficio es viable en a medida que se soporte en situaciones como por ejemplo la de recaudar pronto el tributo, en cambio el castigo solo puede ser viable cuando la conducta que da lugar a ello es atribuible en forma de culpa o dolo al castigado, cosa que no sucede en el pago de la plusvalía puesto que como se dijo la misma solo es obligatorio pagarla cuando sucede un momento de pago y si dicho momento no se presenta, entonces no es culpa del propietario o poseedor.

4. CONCLUSIONES FRENTE A LAS EXENCIONES DE PAGO

En cuanto a las exenciones aplicables al cobro de la participación en plusvalía, en virtud de la facultad dada a los municipios por el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997 de exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, el acuerdo 007 de 2022 hizo lo pertinente y acogió en su articulo 421 la referida exclusión, quedando así exentos de pago de plusvalía los proyecto para V.I.S. a los predios construidos con edificaciones dedicadas al culto de todas las Iglesias, que de manera permanente sean de libre acceso al público,

además a los centros dedicados a la protección y cuidado del adulto mayor siempre y cuando estén constituidos como entidad sin ánimo de lucro.

PARÁGRAFO. Para los inmuebles destinados a vivienda de interés social (VIP) y (VIS) la exoneración de plusvalía será solo del cincuenta por ciento (50%).

en el mismo sentido el articulo 422 menciona:

ARTÍCULO 422. PREDIOS EXENTOS DEL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Adóptese como predios exentos del pago de la participación en plusvalía los siguientes:
1. Todos los predios públicos.
2. Predios de uso público.
3. Los que estén declarados como bienes de interés cultural.
4. Los equipamientos públicos.

iv. PROPUESTAS.

1. PROPUESTAS RESPECTO DE LAS COMPETENCIAS

En el diagnóstico se observó que las competencias recaen tanto en la Secretaría de Planeación, como en la Secretaría de Hacienda. En este aspecto, se recomienda que en adelante las competencias se distribuyan de la siguiente manera:

Funciones de la Secretaría Municipal de Planeación.

Sin perjuicio de las competencias establecidas, se sugiere que la Secretaría Municipal de Planeación se encargue de lo siguiente:

a. Conceptuar y aprobar técnicamente sobre las solicitudes de pago de la plusvalía en especie.
b. Revisar y aprobar el cálculo de efecto plusvalía.
c. Liquidar el efecto plusvalía causado a favor del Municipio.
d. Expedir y notificar el acto administrativo mediante el cual se liquida el efecto plusvalía.
e. Solicitar la anotación ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, una vez el acto que liquide la plusvalía se encuentre en firme.
f. Recibir físicamente los inmuebles dados como pago en especie de la participación en plusvalía.

g. Determinar la(s) dependencia(s) encargada(s) de la supervisión o interventoría a la ejecución de las obras por la cual se efectúa el pago en especie de la participación de plusvalía.
h. Establecer las condiciones técnicas y específicas necesarias para el pago de la plusvalía en especie, en coordinación con las Secretarías Municipales que considere pertinente, deban intervenir técnicamente en tal proceso.
i. Firmar acuerdos de pago de la plusvalía, sean estos en especie o en dinero.

Funciones de la Secretaría de hacienda.

a. Expedir los recibos de pago.
b. Efectuar el recaudo
c. Expedir las certificaciones de pago
d. Solicitar ante la autoridad correspondiente, los levantamientos de las anotaciones, o expedir autorizaciones para que proceda un determinado trámite en los casos en los que, aun llegando un momento de pago, no haya lugar a ello, de conformidad con las normas legales establecidas.

2. PROPUESTAS RESPECTO DE LA FORMA DE PAGO DE LA PLUSVALÍA

La Ley 388 de 1997 establece las formas como puede ser pagada la plusvalía, siendo una de ellas la forma de pago en especie. No obstante, la Ley no establece cómo o cuál es ese procedimiento, por lo que se recomienda reglamentar de la siguiente forma:

3.1. Transferencia a favor del Municipio de una porción de terreno como pago en especie.

Deberá tenerse en cuenta lo siguiente:

Ejecutoriado el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía e inscrito el gravamen ante la oficina de registro de instrumentos públicos, el interesado podrá manifestar ante la Secretaría Municipal de Planeación la intención de entregar en dación de pago todo o parte del predio que se encuentra dentro de las zonas o sub zonas objeto de liquidación, u otro predio localizado fuera de dichas zonas, para lo cual deberá anexar la siguiente información:

Deberá identificarse plenamente el inmueble, determinando la manzana catastral, debidamente acotado, con el número de código catastral y el respectivo folio de

matrícula inmobiliaria, acompañado del Certificado de Tradición y Libertad con una vigencia no superior a treinta (30) días; adicionalmente, el inmueble debe estar a paz y salvo por concepto de impuestos, y debidamente saneado en su propiedad, sin gravámenes y/o limitaciones de dominio.

Estudio de títulos del inmueble.

Avalúo comercial del inmueble elaborado por un perito inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, de acuerdo con la metodología establecida en el Decreto Nacional 1170 de 2015 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

Nota. La Secretaría de Planeación podrá determinar en su momento, de conformidad con las normas legales, si es viable o la elaboración de avalúos corporativos.

Aprobado el pago en especie, el interesado deberá entregar físicamente el predio a la Secretaría de Planeación del Municipio, para posteriormente elevar a escritura pública el acto de transferencia de domino del respectivo predio a favor del Municipio e inscribir la transferencia en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos respectiva.

La Secretaría de Planeación expedirá un documento en el cual se dejará constancia del recibo del predio, en lo que respecta a las condiciones de área, localización, destinación y pago de la plusvalía. Este documento, junto con la escritura pública de transferencia de dominio y el certificado de tradición y libertad en el que conste dicha anotación, serán soporte para la emisión, por parte de la Secretaría Municipal de Planeación, de la constancia de pago del efecto plusvalía, que, a su vez, será soporte para la respectiva solicitud de levantamiento de la anotación, si a ello hay lugar.

2.2. Pago mediante la ejecución de obras.

Se podrá hacer pagos de plusvalía mediante la ejecución de obras públicas, por cuenta y riesgo del interesado, es decir del responsable del pago de la plusvalía, asumiendo la totalidad de los costos de la estructuración, para lo cual deberá presentar lo siguiente:

Acreditar la capacidad financiera o potencial de financiación de la obra, la experiencia en inversión o en la ejecución de obras de infraestructura.

Presentar el diagnóstico definitivo de la situación actual del área o zona en donde se ejecutará la obra, el estudio de títulos que contemple la identificación de gravámenes, servidumbres y demás derechos que puedan afectar la disponibilidad de los predios sobre los cuales se deba ejecutar la obra.

Presentar el análisis financiero, detallado y formulado que fundamente el valor y el plazo del proyecto.

Presentar los estudios de factibilidad técnica, económica, ambiental, predial, financiera y jurídica del proyecto y diseño de ingeniería de detalle o arquitectónico cuando se requiera y en general la información que sea requerida por la Secretaría Municipal de Planeación y/o las entidades encargadas de la evaluación técnica de la propuesta.

Cronograma de ejecución del proyecto.

Presentar el contrato de obra, en caso de que se trata de una obra tercerizada o delegada.

Pólizas según las normas aplicables para obras como las que sean del caso.

Certificar que la información que entrega es veraz y es toda de la que dispone sobre el proyecto. Esta certificación deberá presentarse mediante una declaración juramentada.

Prever e incorporar los costos asociados a la supervisión e interventoría de la obra a ejecutar, dentro de la propuesta de acuerdo de pago.

La obra a realizar debe estar contemplada de alguna forma en el Plan de Desarrollo, cualquier plan o proyecto del municipio, o ser determinada por éste como necesaria y pertinente mediante sus propios proyectos establecidos legalmente.

3. PRECISAR CUÁNDO NO HAY LUGAR A PAGO DE LA PLUSVALÍA, A PESAR DE QUE LLEGUE UN MOMENTO ESTABLECIDO EN LA LEY 388 DE 1997.

Si bien la Ley 388 de 1997 establece los momentos de pago de la plusvalía, tal como lo señalamos anteriormente, hay situaciones que, aunque lleguen dichos momentos no podrá o no deberá pagarse la plusvalía, y corresponde a los siguientes, los cuales es importante señalarlos en la reglamentación.

1) La sucesión por causa de muerte, liquidaciones de sociedad conyugal, prescripción adquisitiva del derecho de dominio y transferencia de cesiones obligatorias gratuitas en favor del municipio, por proyectos urbanísticos o de parcelación.

2) Cuando se trate de licencias de subdivisión únicamente, construcción en las modalidades de modificación de licencia vigente, restauración, reforzamiento estructural, reconstrucción, cerramiento y demolición. O en caso de licencias de saneamiento del urbanismo con el fin de entregar o escriturar cesiones obligatorias.

4. PRECISAR QUE EN CASO DE PH, LA PLUSVALÍA SE DEBE ANOTAR SOLO EN LOS FOLIOS DE MATRÍCULA MATRICES.

Si la plusvalía recae sobre edificaciones conformadas como propiedad horizontal, la liquidación se deberá efectuar teniendo en cuenta el área del predio de mayor extensión sobre el cual se levanta la propiedad horizontal e inscribirse la plusvalía únicamente en el folio de matrícula inmobiliaria del predio matriz que lo identifica.

Es importante tener en cuenta que la plusvalía recae sobre el área de terreno, más no sobre las unidades construidas, por lo tanto, la plusvalía igualmente debe ser anotada solamente en los folios matrices.

5. RECÁLCULO DE PLUSVALÍA

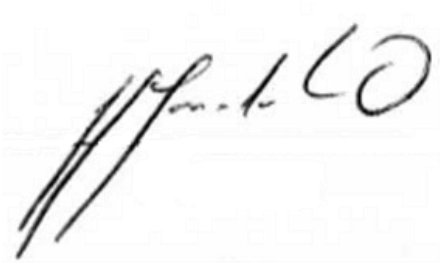
Se recomienda que en virtud de lo establecido por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, se pueda efectuar el cálculo de la plusvalía, teniendo en cuenta las situaciones legales que se presenten, esto es: cuando el propietario o poseedor aumente mediante licencia el área de construcción, o cuando la licencia que se expida contemple un área menor que la que se tuvo en cuenta para la liquidación. Asimismo, que haya lugar a recalcular el efecto, cuando sucedan hechos sobrevinientes de fuerza mayor o caso fortuito, que afecten directamente el predio objeto de la plusvalía y ello dé lugar a una reducción de la plusvalía.

6. RECOMENDACIÓN DE EXPEDIR UN DECRETO REGLAMENTARIO Y NO UN ACUERDO

Después de haber realizado el diagnóstico y haber hecho las propuestas, se observa conveniente expedir no un Acuerdo Municipal, sino un Decreto Reglamentario firmado por el Alcalde. Esto por cuanto el municipio cuenta con un Acuerdos vigentes que reglamentan todos los aspectos de la plusvalía (PBOT y estatuto tributario) y lo que hace falta, según los temas antes señalados como propuesta, es reglamentar esos aspectos de tal modo que queden claros los procedimientos y haya claridad en los requisitos y formas de cumplir con lo estipulado tanto en la Ley 388 de 1997, como en las normas municipales.

Todo esto de manera consecuente con lo dispuesto en el acuerdo 007 de 2022, en su articulo 420, que dispone:

" REGLAMENTACIÓN. Sin perjuicio de lo establecido en el presente Acuerdo, el Alcalde, expedirá la reglamentación en la que defina la entidad responsable de la Administración, liquidación concreta en el momento de exigibilidad, recaudo, fiscalización, cobro, atención de reclamaciones, devoluciones de la participación en la plusvalía y de las demás actuaciones que se requieran adelantar, para lo cual se faculta al señor Alcalde por un término de diez (10) meses,contados a partir de la entrada en vigencia del presente Acuerdo."



JHON SERGIO MARULANDA OROZCO
Director del Proyecto
Represente Legal
Geografía satelital GeoSAT SAS.