

107

## DECRETO No.

( )

24 SEP 2008

### POR MEDIO DE LA CUAL SE REGLAMENTA LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA

El Alcalde Municipal en uso de sus facultades legales y en especial los conferidos por el artículo 315 de la Constitución Política, la ley 388 de 1997, el Decreto 1788 de 2004, Decreto 1420 de 1998 y Resolución No. 0762 de 1998 del IGAC, el Acuerdo Municipal 028 de 2003 P.B.O.T., y el Acuerdo Municipal 020 de 2006; Estatuto Tributario Municipal y Acuerdo Municipal No. 007 de 2007 primera revisión parcial PBOT y demás normas concordantes, y

#### CONSIDERANDO

1. Que la ley 388 de 1997, en los artículos 73 y siguientes, estableció a favor de los municipios la participación en la plusvalía.
2. Que el decreto 1788 de 2004, reglamentó las disposiciones referentes a la participación en la plusvalía.
3. Que el Acuerdo Municipal 028 de 2003 P.B.O.T., contempla la participación en la plusvalía, como un instrumento financiero del municipio, para ejecutar su desarrollo urbano.
4. Que el Acuerdo Municipal 020 de 2006, artículo 445 y siguientes, reglamentó la participación del municipio de Piedecuesta en la plusvalía y facultó a la Administración municipal para determinar, liquidar, discutir y recaudar el efecto de plusvalía.
5. Que con la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) y los instrumentos que lo han desarrollado y complementado; como son planes zonales y planes parciales, se han configurado hechos generadores de la participación en la plusvalía.
6. Que la Resolución No. 0762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi "IGAC" estableció la metodología para realizar los avalúos para la participación en la plusvalía en los artículos 22 al 25, entre otros.

M

Página 1



Secretaría de Planeación, Carrera 7 No. 9-43, Segundo Piso  
Teléfono: 6551236 - 6552856

En merito de lo anterior:

20-01072

## DECRETA

**ARTICULO PRIMERO: ADOPCION Y REGLAMENTACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA.** Adoptar y reglamentar las normas de participación en la plusvalía y reglamentar, la estimación, liquidación, recaudo y destinación, de conformidad con la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios o normas que lo modifique, adicione o sustituya.

**ARTICULO SEGUNDO: NOCION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA.** Las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al municipio de Piedecuesta a participar en la plusvalía resultante de dichas acciones.

El Municipio igualmente participará en la plusvalía que se genere por la ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los planes zonales, planes parciales o en los instrumentos que las desarrollen y así mismo por la ejecución de obras públicas que se ejecuten de acuerdo con los planes integrales del desarrollo metropolitano

**ARTICULO TERCERO: DEFINICIONES.** Para efectos de la estimación y liquidación de la participación en plusvalía de que trata la ley 388 de 1997, se adoptan las siguientes definiciones:

- a) **Aprovechamiento del suelo:** Es el número de metros cuadrados de edificación autorizados por la norma urbanística en un predio;
- b) **Cambio de uso:** Es la autorización específica para destinar los inmuebles de una zona a uno o varios usos diferentes a los permitidos bajo la norma anterior.
- c) **Efecto de plusvalía:** Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la ley 377 de 1997 o norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- d) **Índice de ocupación:** Es la proporción del área del suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total del predio;
- e) **Índice de construcción:** Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y, se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por el área total de un predio.

**ARTICULO CUARTO: HECHOS GENERADORES.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía las acciones urbanísticas que autorizan la destinación de un inmueble a un uso más rentable o a incrementar el aprovechamiento del suelo.

Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o a suelo urbano y la consideración de parte del suelo rural como suelo suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo

Página 2



Secretaría de Planeación, Carrera 7 No. 9-43, Segundo Piso  
Teléfono: 6551236 - 6552856

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 de orden municipal o metropolitano en las que no se utilice para su financiación la contribución de valorización.

**ARTICULO QUINTO: ZONAS Y SUBZONAS BENEFICIARIAS DEL EFECTO PLUSVALÍA.** Con la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.) y la primera revisión parcial del mismo, se configuraron acciones urbanísticas que constituyeron hechos generadores de la plusvalía, conformando las siguientes zonas y subzonas geoeconómicas homogéneas:

ZONA SUBURBANA	No. FICHA NORMATIVA	AREAS Has
Barro blanquito	Z1	148,82
Guatiguará	Z2	215,80
Zona Industrial	Z3	349,31
Producción Industrial de medio y bajo impacto	Z3.1	112,30
Menzulí - Tablanca	Z4	243,20
Ruitoque	Z5	353,53
Pescadero	Z6	105,29
Quebrada Grande	Z7	271,91
Tres esquinas	Z8	310,33
Mesa de Jéridas	Z9	2.649,21
<b>TOTAL ÁREA SUBURBANA</b>		<b>4,749,33</b>

Zona de expansión Norte residencial	189,86 hectáreas
Zona de expansión Norte Parque Tecnológico	102.79 hectáreas
Zona de expansión Sur Sector las Monjas Sector Sur-oriental	Ley 38%, 7.82 hectáreas Art. 83. Parq. 4. 13.19 hectáreas
Centro poblado rural Umpalá	
Centro poblado urbano Ruitoque condominio	155 hectáreas

**PARAGRAFO UNO:** En el desarrollo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se han adoptado y aprobado dos planes zonales que han constituidos hechos generadores de la participación en la plusvalía así:

Página 3



Secretaría de Planeación, Carrera 7 No. 9-43, Segundo Piso  
Teléfono: 6551236 - 6552856

Ley 38%.

Art. 81. Una vez liquidado el efecto Plusvalía - se inscribirá en el folio.

- 1) Decreto 0118 de 28 de noviembre de 2006, adoptó el Plan Zonal Guatiguará con un área de 198.377 m<sup>2</sup>, con usos del suelo: Industrial, comercio, institucional y residencial.
- 2) Decreto 0041 de marzo 31 de 2008 adoptó el Plan zonal Hipinto con un área de 215.480,76 m<sup>2</sup>, con usos del suelo: Industrial, comercio o institucional.

**PARAFO DOS:** En desarrollo del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T) se han adoptado tres (3) planes parciales que han constituido hechos generadores de la participación en la plusvalía así:

- 1) Decreto 097 del 28 de noviembre de 2005, adoptó Plan parcial sector Pinares con un área de 50.333 m<sup>2</sup>, con usos del suelo: residencial.
- 2) Decreto 038 del 19 de mayo de 2006, adoptó Plan parcial Río Hato, con un área de 675.924 m<sup>2</sup>, con usos del suelo residencial, comercio, educativo, institucional.
- 3) Decreto 132 del 28 de diciembre de 2006, adoptó Plan parcial "Distrito sur" con un área de 517.577 m<sup>2</sup>, con usos del suelo residencial, estaciones de servicio, comercio, institucional.

**ARTÍCULO SEXTO: ZONA O SUBZONA GEOECONOMICA HOMEGENEA.** Se entiende el espacio que tiene características físicas y económicas, en cuanto a:

1. Topografía
2. Normas urbanísticas
3. Servicio públicos domiciliarios
4. Redes de infraestructura vial
5. Tipología de las construcciones
6. Valor por unidad de área de terreno
7. Áreas morfológicas homogéneas
8. La estratificación Socioeconómica

Para su determinación se deberá aplicar lo previsto en la resolución 2555 de 1998, del instituto geográfico Agustín Codazzi, IGAC, o aquellas que la modifiquen, adicionen o sustituyan.

**ARTICULO SEPTIMO: ESTIMACION DEL EFECTO PLUSVALÍA.** Para estimar el efecto plusvalía de las zonas y subzonas con características geoeconómicas homogéneas contenidas en el artículo Quinto de este Decreto, se realizará el siguiente procedimiento:

**1. Para cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana o, a suelo urbano y cuando se considere parte del suelo rural como suburbano.**

- 1.1 Se establece el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes del 1 de Enero de 2004 fecha a partir de la cual comenzó a regir el P.B.O.T., adoptado mediante el Acuerdo Municipal 028 de 2003 y antes del 23 de agosto de 2007 fecha en que se adoptó la primera revisión parcial del PBOT (Acuerdo 007 de 2007) o de las fechas de adopción de los planes zonales o parciales citados en el artículo Quinto según sea el caso.
- 1.2 Se determina el nuevo precio comercial a partir de la fecha de la adopción del P.B.O.T. y a partir de la fecha de adopción de la primera revisión del PBOT y de los planes zonales y parciales ya citados y partir de la fecha de los nuevos planes zonales y parciales o normas específicas que asignen usos, intensidades y zonificación después de expedido este Decreto, este precio de denominará nuevo precio de referencia, según sea el caso.

Página 4



Secretaría de Planeación, Carrera 7 No. 9-43, Segundo Piso  
Teléfono: 6551236 - 6552856

→ Desarrollo  
Industrial de  
1/2 y bajo impacto

- 1.3 El mayor valor generado por metro cuadrados se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la norma urbanística.
- 1.4 El efecto total de la plusvalía para cada predio individual, será igual al mayor valor generado por cada metro cuadrado, multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

## 2. Para cuando se autoriza el cambio de uso a uno más rentable.

- 2.1 Se estimará y establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
- 2.2 Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, y que es equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
- 2.3 El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los puntos 2.1. y 2.2 de este numeral. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

## 3. Para cuando se autoriza un mayor aprovechamiento del suelo

- 3.1 Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
- 3.2 El número total de metros cuadrados que se estimarán como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.
- 3.3 El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de la referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.
- 3.4 Se tendrá en cuenta la incidencia de la edificabilidad adicional autorizada sobre el valor del suelo.

**ARTICULO OCTAVO: ESTIMACION DEL EFECTO PLUSVALÍA POR METRO CUADRADO.** El efecto plusvalía será estimado por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) o por los peritos privados inscritos en las lonjas de propiedad raíz, con asiento en los municipios del Área Metropolitana de Bucaramanga, para lo cual se tendrá en cuenta la Resolución No. 0762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

La entidad o persona encargada de estimar el efecto de plusvalía establecerá un solo precio por metro cuadrado de los terrenos o de los inmuebles, según sea el caso, aplicable a toda la zona o subzona geoeconómica homogénea.

**PARAGRAFO PRIMERO:** La Secretaría de Planeación será la encargada de solicitar la

Página 5



Secretaría de Planeación, Carrera 7 No. 9-43, Segundo Piso  
Teléfono: 6551236 - 6552856

estimación del efecto de plusvalía ante el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los peritos privados inscritos en las Lonjas de Propiedad Raíz, y para tal evento anexará a la solicitud la siguiente documentación:

- a) Copia de las reglamentaciones urbanísticas contenida en el Acuerdo Metropolitano No. 54 BIS de 1990, que se aplicaba a las zonas o subzonas beneficiarias de la participación en la plusvalía con anterioridad al P.B.O.T. o de los instrumentos que lo desarrollan
- b) Copia de las normas urbanísticas vigentes a la fecha de la solicitud de estimación del efecto plusvalía, de las zonas y subzonas beneficiarias de la participación en la plusvalía, con la cartografía correspondiente donde se delimitan dichas zonas.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** Hacia adelante y cada vez que se concrete actuaciones o acciones urbanísticas que constituyan hechos generadores de la participación en la plusvalía, se deberá presentar la solicitud de estimación del mayor valor por metro cuadrado, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a su concreción.

**PARAGRAFO TERCERO:** El IGAC o el perito evaluador dispondrá de un término inmodificable de sesenta (60) días hábiles para resolver la solicitud de estimación del efecto de la plusvalía; transcurrido este término sin haberse resuelto la solicitud, la Secretaría de Planeación solicitará un nuevo peritazgo. Lo anterior sin perjuicio de las acciones legales a que haya lugar por la morosidad del funcionario(s) responsable(s), y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado.

**ARTICULO NOVENO: ACTUALIZACIONES DE VALORES COMERCIALES.** Los valores comerciales antes de la acción urbanística a que hace referencia en los artículos 74, 75, 76 y 77 de la ley 388 de 1997, serán ajustados a valor presente aplicando el índice de precios al consumidor (I.P.C.), así:

- a) Si el efecto de plusvalía se concreta con la expedición del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (P.B.O.T.), se deberá tomar como fecha referente el 1 de Enero de 2004, y si se concreta con la primera revisión parcial del Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT) se deberá tomar como fecha referente el 23 de agosto de 2007.
- b) Si este efecto plusvalía se concreta con la adopción de los planes parciales o zonales se deberá tener como referente las siguientes fechas:
  - b1. Para el "Plan zonal Guatiguará" 28 de noviembre de 2006
  - b2. Para el "Plan zonal Hipinto" 31 de marzo de 2008.
  - b3. Para el plan parcial denominado "Plan Parcial dentro del perímetro urbano Sector Pinares" 23 de noviembre de 2005
  - b4. Para el "Plan parcial denominado Distrito Sur" 28 de Diciembre de 2006
  - b5. Para el "Plan parcial denominado Río Hato" 19 de Mayo de 2006.

**ARTÍCULO DECIMO: AREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA.** Es igual al área total del inmueble destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para el espacio público del municipio de Piedecuesta, así como el área de las afectaciones viales o de otras obras públicas, contenidas en el P.B.O.T. (Acuerdo Municipal 028/2003) o la primera revisión parcial del PBOT (Acuerdo Municipal 007 de 2007) y en los planes zonales y parciales que a la fecha se hayan desarrollado o que a futuro se adopten.

**ARTICULO DECIMO PRIMERO: LIQUIDACIÓN DEL EFECTO DE PLUSVALÍA**  
La Secretaría de Planeación una vez determinado el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación de la plusvalía;

Página 6



Secretaría de Planeación, Carrera 7 No. 9-43, Segundo Piso  
Teléfono: 6551236 - 6552856

procederá dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a liquidar el efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles comprendidos en el objeto de la misma, aplicando la tasa aprobada por el Honorable Concejo Municipal que equivale al treinta por ciento (30%) del mayor valor por metro cuadrado.

Liquidado el monto de la participación, se procederá dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes a la expedición del correspondiente acto administrativo que lo determina y cuantifica, y, para notificarlo a los propietarios o poseedores se publicarán tres (3) avisos en ediciones dominicales en un periódico de amplia circulación en el Municipio de Piedecuesta y así mismo se fijará en la cartelera del Municipio el correspondiente edicto por un término de 10 días hábiles.

Para garantizar los derechos a terceros una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles.

**ARTICULO DECIMO SEGUNDO: RECURSOS GUBERNATIVOS.** Contra el acto administrativo que determina y cuantifica el monto del efecto de la plusvalía, solo procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos del Código Contencioso Administrativo y para el estudio de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación de mayor valor por metro cuadrado, la Administración contará con un plazo de un mes calendario contado a partir de la fecha de radicación.

**ARTICULO DECIMO TERCERO: EXONERACIÓN.** En concordancia con lo preceptuado en el parágrafo 4 del artículo 83 ley 388 de 1997 y artículo 453 del Acuerdo Municipal 020 de 2006, los inmuebles destinados para la vivienda de interés prioritario (VIP), tipologías 1, 2 y 3 ( contenidos en el Artículo 184 literal a PBOT) previa liquidación y causación quedaron exonerados del cobro de la participación en la plusvalía.

Los responsables de los proyectos urbanísticos y constructivos para gozar de exoneración, deberán suscribir un contrato con la Administración Municipal en el que se obligue a destinar el inmueble a la construcción de Vivienda de Interés Prioritario (VIP) y a trasladar este beneficio a los compradores de tales viviendas.

**PARAGRAFO UNO:** De todas formas para que los inmuebles sean sujetos pasivos de la participación en la plusvalía es requisito esencial que se haya presentado un hecho generador de la misma.

**PARAGRAFO DOS:** Para acceder al beneficio de la exoneración los responsables de los programas de construcción de vivienda VIP que se encuentren en ejecución a la entrada en vigencia del presente Decreto, tendrán un plazo irrevocable de tres (3) meses para suscribir el contrato señalado en el presente Artículo y para los nuevos programas de vivienda de interés prioritario los responsables deberán suscribir el contrato antes de la notificación de la Licencia urbanística de urbanización y/o de construcción.

**ARTICULO DECIMO CUARTO: EXIGIBILIDAD DE LA PARTICIPACIÓN.** La participación para los inmuebles que se les haya liquidado y determinado el efecto de la plusvalía sólo será exigible en el momento en que el propietario o poseedor del inmueble se encuentre en las siguientes situaciones:

1. Presente solicitud de licencia urbanística de urbanización, parcelación o construcción
2. se le expida el acto administrativo para el cambio efectivo del uso del inmueble, por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

Página 7



Secretaría de Planeación, Carrera 7 No. 9-43, Segundo Piso  
Teléfono: 6551236 - 6552856

3. Ejercite actos que impliquen transferencia del Derecho real de dominio de los inmuebles comprendidos en los siguientes hechos:
  - a. Que se incorporen del suelo rural a suelo de expansión urbano o a suelo urbano.
  - b. La consideración parte de suelo rural como suburbano y que se le autorice 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. Adquiera títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos generadores de la participación en la plusvalía, que se establecen en los artículos 88 y siguientes de la ley 388 de 1997 o norma que lo modifique, adicione o sustituya.

**PARAGRAFO UNO:** Cuando se trate de licencias urbanísticas de urbanización y construcción para el desarrollo por etapas de un proyecto, la participación de la plusvalía se hará exigible para la etapa autorizada en la respectiva licencia

**PARAGRAFO DOS:** Las licencias urbanísticas y construcción, según sea el caso, podrán expedirse cuando se acredite el pago de la participación en la plusvalía correspondiente al área autorizada.

**ARTICULO DECIMO QUINTO: FONDO DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA.** Ordenar a la Secretaría de Hacienda Municipal la creación del rubro en el Presupuesto de Rentas y Gastos a partir de la vigencia 2008, correspondiente al Fondo Especial denominado "*FONDO DE PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA*", de conformidad con el Artículo 461 del Acuerdo Municipal No. 020 de 2006.

**ARTICULO DECIMO SEXTO: RECAUDO Y ADMINISTRACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA.** La Secretaría de Hacienda Municipal se hará responsable de la recaudación, fiscalización, cobro, discusión y devolución de la participación en la plusvalía según lo estipulado en el Artículo 106 del Decreto Ley 1421 de 1993 o norma que lo modifique, adicione o sustituya, y para todos los efectos se aplicarán los procedimientos establecidos en el Estatuto Tributario Nacional.

**ARTICULO DECIMO SEPTIMO: FORMA DE PAGO DE LA PARTICIPACION.** La participación de la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas al "*FONDO DE PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA*":

1. En dinero efectivo
2. Transfiriendo una porción del predio objeto de la misma, equivalente a su monto; para tal efecto el propietario o poseedor presentarán un avalúo o peritaje del área a transferir, practicado por el IGAC o por cualquiera de las ionjas de propiedad raíz.
3. Transfiriéndole una porción de terreno localizado en otras zonas del área urbana, haciendo cálculo de equivalencia de los valores correspondientes; efectuando el trámite de avalúo previsto en el numeral anterior.
4. Transfiriendo derechos fiduciarios que los responsables de proyectos urbanísticos hayan adquirido en las Fidencias Mercantiles contratadas por el Municipio para el cumplimiento de lo normado en el Decreto 4259 de 2007 reglamentario del Plan Nacional de Desarrollo 2007-2010, o norma que lo modifique, sustituya o adicione.
5. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de derechos adicionales de construcción y desarrollo, con los que se hacen efectivos la correspondiente participación con la plusvalía.

Página 8



Secretaría de Planeación, Carrera 7 No. 9-43, Segundo Piso  
Teléfono: 6551236 - 6552856

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, previo acuerdo con la Secretaría de Planeación Municipal acerca de los términos de ejecución y equivalencia de los valores de las obras con el valor de la participación de la plusvalía.

**ARTICULO DECIMO OCTAVO: DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS DE PARTICIPACIÓN.** El producto de la participación de la plusvalía hará parte del patrimonio del **FONDO DE PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA** y estará destinado a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles y/o construcción de planes o proyectos de vivienda de interés social y de interés prioritario.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructura viales, de servicio públicos domiciliarios, áreas de recreación o 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 sistema de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos de vivienda de interés social y vivienda de interés prioritario, 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 del patrimonio cultural especialmente en las zonas de las ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.
8. Proyectos contemplados en el Acuerdo Municipal 028 de 2003 que sean afines con los planteados en los numerales anteriores.

**PARAGRAFO:** El plan de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollem, y el Plan de Desarrollo Municipal definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación de la plusvalía.

**ARTICULO DECIMO NOVENO: INDEPENDENCIA CON RELACIÓN A OTROS GRAVAMENES.** La participación en la plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad del inmueble y específicamente de la contribución de la valorización que se llegase a causar por la ejecución de obras públicas.

Pero en todo caso los mayores valores generados por la valorización no podrán tenerse en cuenta para el avalúo del efecto plusvalía.

**ARTICULO VIGESIMO: ARTICULO TRANSITORIO.** La exigibilidad y el cobro de la participación de la plusvalía de los inmuebles que han resultado beneficiados por las acciones urbanísticas incrementando el valor del metro cuadrado después del tres (3) de junio de 2004, fecha en que se expidió el Decreto 1788 de 2004 reglamentario de la Ley 388 de 1997, y a los cuales se les ha expedido licencia de urbanización, parcelación y / o construcción, se hará efectivo a la expedición de este Decreto si la participación en la plusvalía se determinó en los Planes Zonales y Parciales referenciados en los artículos anteriores.

Para estimar y calcular el efecto plusvalía y el monto de la participación se seguirá los

Página 9



Secretaría de Planeación, Carrera 7 No. 9-43, Segundo Piso  
Teléfono: 6551236 - 6552856



REPUBLICA DE COLOMBIA  
DEPARTAMENTO DE SANTANDER  
MUNICIPIO DE PIEDECUESTA  
DESPACHO

16  
1074

procedimientos ya previstos.

**ARTICULO VIGESIMO PRIMERO:** Facultar al Secretario de Planeación para que mediante resolución motivada reglamente, implemente y desarrolle el presente Decreto.

**ARTICULO VIGESIMO SEGUNDO:** Este Decreto rige a partir de la fecha de su expedición.

Dado en Piedecuesta, a los 24 de Septiembre del año 2008

**NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE Y CUMPLASE**

JORGE ARMANDO NAVAS GRANADOS  
Alcalde Municipal

JAVIER LEONARDO DAZA BECERRA  
Secretario de Planeación Municipal

NANCY GISELLE MANTILLA BARON  
Secretaria de Hacienda y Tesoro Público

Elaboró y proyectó: Antonio José Reyes Quintero, Asesor Administrativo, Cooperativa Vivir Mejor

Revisó: Ing. Javier Leonardo Daza Becerra, Secretario de Planeación

VºBº Dr. Mario Andrés Reyes Barbosa, Coordinador CCI Despacho, Piedecop