

ACUERDOS



Concejo Municipal
El Carmen de Viboral

ACUERDO MUNICIPAL 018 DE 2016

(30 DIC 2016)

POR EL CUAL SE ADOPTA Y REGLAMENTA LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR MAYOR APROVECHAMIENTO EN EL MUNICIPIO DE EL CARMEN DE VIBORAL

EL CONCEJO MUNICIPAL DE EL CARMEN DE VIBORAL ANTIOQUIA

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 313, numeral 4 de la Constitución Política de Colombia, Ley 136 de 1994, artículo 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997, artículos 209 y siguientes del Acuerdo Municipal 074 de 2007 y Acuerdo Municipal 06 del 13 de junio de 2016 y;

ACUERDA

ARTÍCULO PRIMERO. Establecer como participación en plusvalía por mayor aprovechamiento del suelo, bien sea por mayor densidad, mayor índice de ocupación, mayor índice de construcción.

ARTICULO SEGUNDO. ELEMENTOS DE LA OBLIGACION. Los elementos de la participación en la Plusvalía, son los siguientes:

1. **Sujeto Activo:** Para todos los efectos de este acuerdo de la participación en la plusvalía entiéndase que el sujeto activo será el municipio de El Carmen de Viboral.
2. **Sujeto Pasivo.** Son los propietarios o poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure alguno de los hechos generadores. Responderán solidariamente por la declaración y pago de la participación en la plusvalía el poseedor y el propietario del predio.
3. **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 los Artículos 74, de la Ley 388 de 1.997.

Son hechos generadores entre otros, el siguiente:

- 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.
4. **Base Gravable:** Está constituida por el mayor valor comercial de los predios después del efecto de la plusvalía.
 5. **Tarifa:** El cuarenta por ciento (40%), del mayor valor obtenido por dichos aprovechamientos.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para el mayor aprovechamiento por aumento de índice de ocupación, en zona urbana se establece máximo el 90% (predios medianeros).

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para el mayor aprovechamiento por aumento de índice de construcción, en zona urbana se establece máximo 4.0, únicamente en proyectos multifamiliares, sin superar una altura de 8 niveles.

PARÁGRAFO TERCERO: Aquellas edificaciones ubicadas en zona urbana que superen los 3 niveles, deberán contar con el sistema de almacenamiento de agua potable.

PARÁGRAFO CUARTO: Para el mayor aprovechamiento por aumento de índice de ocupación, en zona rural destinada a uso comercial, servicios e industrial, se establece máximo el 30%.

PARÁGRAFO QUINTO: Para el mayor aprovechamiento por aumento de índice de construcción, en zona rural se establece máximo 2.5, aplica únicamente para uso comercial, servicios e industrial, sin superar una altura de 4 niveles o 15 metros.

PARÁGRAFO SEXTO. Toda la normatividad urbanística no establecida en este acuerdo se tratará según el PBOT y la normatividad vigente aplicable en la materia.

ARTÍCULO TERCERO. 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 El Carmen de Viboral, 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 CUARTO. Exenciones. Solo se exonera del pago de la participación en plusvalía, a los inmuebles destinados a desarrollos de vivienda de interés social VIS y VIP que sean ejecutados por el municipio y a los predios construidos con edificaciones dedicadas al culto de todas las Iglesias, que de manera permanente sean de libre acceso al público, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 83, parágrafo 4 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO QUINTO. Tarifa de la Participación en Plusvalías y Formas de Pago. La tarifa establecida para la participación en plusvalía se establece en 40% del mayor valor por metro cuadrado y la forma de pago se establece en efectivo, valor que será cancelado en las entidades financieras que determine la Secretaría de Hacienda y Desarrollo Financiero.

PARÁGRAFO. Cuando sobre un mismo inmueble, se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores, en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado, se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

ARTÍCULO SEXTO. Cálculo y Liquidación del efecto Plusvalía. El cálculo y liquidación del efecto de plusvalía será realizado de conformidad con los procedimientos y disposiciones establecidas para tal fin por la Ley 388 de 1997; por el IGAC o peritos inscritos en la Lonja de Propiedad Raíz, la Secretaría de Planeación y Desarrollo Territorial, 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 de plusvalía, de acuerdo con lo establecido en los Artículos 77, 80 y 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 y Desarrollo Financiero, 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 SÉPTIMO. 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 el hecho generador previsto en el artículo 2 de este Acuerdo.
2. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable a los cobros por el hecho generador previsto 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 PRIMERO: Se excluye del pago inmediato de la participación en plusvalía los eventos en los cuales la transferencia de dominio se origine por procesos de sucesión por causa de muerte, liquidaciones de sociedad conyugal, prescripción adquisitiva del dominio, y cesión anticipada obligatoria a favor del municipio. El pago

se hará efectivo en el momento de la transferencia de titularidad del predio originado en posterior.

PARÁGRAFO SEGUNDO: 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 Planeación y Desarrollo Territorial al contribuyente.

ARTÍCULO OCTAVO. 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.
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 NOVENO. Reglamentación de los mecanismos de pago de la participación y expedición de certificados de derechos de

construcción. Los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación del efecto plusvalía, la liquidación de la participación en plusvalía, los mecanismos de pago, la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo serán definidos por el municipio a través del señor Alcalde, pudiéndose dar la delegación por parte de este.

PARÁGRAFO. En lo no previsto en este Acuerdo, los procedimientos para la estimación y revisión del efecto de plusvalía y para cobro se ajustarán a lo previsto en la ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

ARTÍCULO DÉCIMO. Administración del tributo. La Secretaria de Hacienda y Desarrollo Financiero será responsable de la administración, exigibilidad, recaudos, acuerdos o compromisos de pago y sus consecuencias en caso de incumplimiento, fiscalización, cobro y discusión en desarrollo de lo estipulado en este Acuerdo y de manera subsidiaria, en el Estatuto Tributario Nacional y en el Estatuto de Rentas Municipales.


PARÁGRAFO: La variación o modificación de un proyecto al cual se le haya aplicado plusvalía, no dará lugar a la devolución del mayor valor cobrado por este hecho.

ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO. Vigencia. El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de sanción y publicación.


PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Expedido en el Salón del Concejo Municipal de El Carmen de Viboral Antioquia a los veintiséis (26) días del mes de diciembre dos mil dieciséis (2016), según Acta 080, después de haber sido debatido y aprobado en sesiones de período extraordinario.


HUGO FERNANDO GÓMEZ RAMÍREZ
Presidente


LYDA MARCELA GÓMEZ HOYOS
Secretaria

Por disposición legal remitimos cinco (5) copias del presente Acuerdo a la Alcaldía Municipal, hoy veintiocho (28) de diciembre de dos mil dieciséis (2016), para sanción y publicación legal.


HUGO FERNANDO GÓMEZ RAMÍREZ
Presidente


RAMÓN ALONSO CARDONA GARCÍA
Vicepresidente Primero


DORA JANETH ARBELÁEZ LONDOÑO
Vicepresidenta Segunda

Post Scriptum: El presente Acuerdo sufrió dos (2) debates en días diferentes y en cada uno de ellos fue aprobado.



LYDA MARCELA GÓMEZ HOYOS
Secretaria General

Lyda Marcela Gómez H.


Recibido en la Alcaldía Municipal, el **Viernes 30 de Diciembre de 2016**, a las **03:00 de la tarde**.


DAVID ALEJANDRO LONDOÑO RAMÍREZ
Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos

De conformidad con el Código de Régimen Municipal y la Ley 136 de 1994, el presente Acuerdo se sanciona por el Alcalde Municipal, el **30 DIC 2016**. Envíese dos (2) ejemplares a la Gobernación de Antioquia, División Jurídica. Publíquese y Ejecútese.


NÉSTOR FERNANDO ZULUAGA GIRALDO
Alcalde Municipal

Constancia secretarial, el **30 DIC 2016**, se publica este Acuerdo.


DAVID ALEJANDRO LONDOÑO RAMÍREZ
Secretario de Gobierno y Servicios Administrativos