

CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS
HONORABLE CONCEJO

ACUERDO NÚMERO 008
(25 de Agosto de 2006)

“POR MEDIO DEL CUAL SE AUTORIZA LA REGLAMENTACIÓN DEL INSTRUMENTO DE VALORIZACIÓN Y SE ADOPTA EL INSTRUMENTO DE PLUSVALÍA EN LA CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS”

EL CONCEJO DE SANTA ROSA DE OSOS En ejercicio de sus facultades legales y en especial las que le confiere la Constitución Nacional y las leyes 195 de 1936 y 63 de 1968, Ley 388 de 1997,

ACUERDA

**CAPITULO PRIMERO:
SOBRE EL INSTRUMENTO DE VALORIZACIÓN**

Artículo 1: Facultase al alcalde Municipal para que reglamente el Estatuto de Valorización Municipal adoptado mediante Acuerdo No 016 de 1995.

Artículo 2: Dicho acto administrativo deberá consultar con la reglamentación de la ley 388 de 1997 y normas subsiguientes relacionadas.

**CAPITULO SEGUNDO
INSTRUMENTO DE PLUSVALÍA**

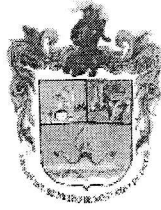
Artículo 3. Objeto. Establecer las condiciones generales para la aplicación en Santa Rosa de Osos Antioquia, de la participación en la **plusvalía** generada por las acciones urbanísticas que regulan o modifican la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento y generando 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 4. Personas obligadas a la declaración y el pago de la participación en plusvalías. Estarán obligados a la declaración y pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística de la Ciudad de Santa Rosa de Osos, los propietarios o poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se configure el hecho generador. Responderán solidariamente por la declaración y pago de la participación en la **plusvalía** el poseedor y el propietario del predio.

Parágrafo Primero: Se exceptúa del cobro de Plusvalías a los propietarios de predios que se encuentren en niveles Uno y Dos del SISBEN.

Parágrafo Segundo: Las empresas nuevas que se asienten en el perímetro Santarrosano que generen empleo sostenible y que se beneficien de las prebendas del acuerdo 016 del 2004, no serán objeto del cobro de plusvalías.

Artículo 5. Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la **plusvalía** derivada de la acción urbanística de Santa Rosa de Osos Antioquia, las autorizaciones específicas ya



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS
HONORABLE CONCEJO

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 estatuya formalmente en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, en los siguientes casos:

1. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
2. 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.

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: Los proyectos municipales objeto de recuperación (cobro) de Plusvalías deberán ser presentados ante el Concejo Municipal para su aprobación.

Artículo 6. Exigibilidad.- La declaración y 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.

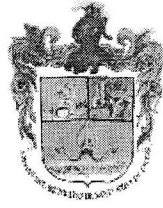
Artículo 7. Determinación del efecto plusvalía.- El efecto de **plusvalía**, es decir, el incremento en el precio del suelo derivado de las acciones urbanísticas que dan origen a los hechos generadores se calculará en la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la ley 388 de 1997 y en las normas que 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 el método residual.

Parágrafo primero. En los casos en que se hayan configurado acciones urbanísticas 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.

Artículo 8. Tarifa de la participación. El porcentaje de participación en **plusvalía** a liquidar será:

- a. Del primero de septiembre al 31 de diciembre del 2006 el treinta por ciento (30%)
- b. Del primero de enero de 2007 en adelante el cuarenta por ciento (40%)



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS
HONORABLE CONCEJO

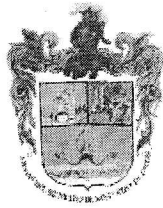
Artículo 9. Destinación de los recursos provenientes de la participación en plusvalía. Los recursos provenientes de la participación en plusvalías se destinarán a las siguientes actividades:

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 Distrito;
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 plusvalías.
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 de 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.

Artículo 10. 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 de construcción, con la indicación del uso autorizado.
2. Los certificados indicarán expresamente el Plan Parcial, instrumento de planeamiento o la Unidad de Planeación Zonal a la cual corresponde la edificabilidad o el uso autorizados y la indicación del acto administrativo en que se sustenta.
3. El valor nominal por metro cuadrado de los certificados indicará la incidencia sobre el suelo de la edificabilidad autorizada

Parágrafo. Estos certificados no serán de contenido crediticio ni afectarán cupo de endeudamiento.



CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS
HONORABLE CONCEJO

Artículo 11. 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 de la participación, los mecanismos de pago, la expedición de certificados de derechos de construcción y desarrollo serán definidos por la administración municipal.

Parágrafo Primero. 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.

Parágrafo segundo. La Tesorería de Rentas Municipales será responsable del recaudo, fiscalización, cobro, discusión y devoluciones de la participación en la **plusvalía**.

Para efectos de la administración y régimen sancionatorio, sin perjuicio de lo establecido en el presente **Acuerdo**, se aplicarán en lo pertinente, las normas relativas al impuesto Predial Unificado.

Artículo 12. Vigencia y derogatorias. El presente **Acuerdo** entrará en vigencia a partir de su publicación y deroga las demás normas que le sean contrarias.

DADO POR EL HONORABLE CONCEJO DE LA CIUDAD DE SANTA ROSA DE OSOS (ANTIOQUIA)
EL DIA VEINTICINCO (25) DE AGOSTO DE DOS MIL SEIS (2.006).


NUBIA PRECIADO ROJAS
Presidenta

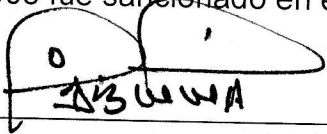

ERIKA AVELLANI LONDOÑO L.
Secretaria

EL PRESENTE ACUERDO FUE APROBADO EN LA COMISIÓN PRIMERA, EL DIA TREINTA (30) DE MAYO Y EN PLENARIA EL DÍA VEINTICINCO (25) DE AGOSTO DE DOS MIL SEIS (2006).

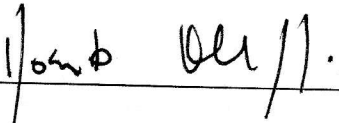

ERIKA AVELLANI LONDOÑO L.
Secretaria

ALCALDÍA MUNICIPAL
Santa Rosa de Osos 28 de Agosto de 2006
El Acuerdo número 008 fue sancionado en ésta fecha.

EL ALCALDE



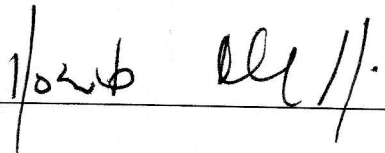
EL SECRETARIO



CERTIFICO

Que el Acuerdo numero 008 que antecede fue publicado
hoy 28 de Agosto de 2006

SECRETARIO



DEPARTAMENTO DE ANTIIOQUIA
GOBIERNACION
SUBSECRETARIA JURIDICA

Medellín,

Articulos

Devuélvase un ejemplar y archívese otro.

El Gobernador,

Directora Asuntos Legales Familiares

REVISADO:

