

POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA EN LE TERRITORIO DEL MUNICIPIO DE MOSQUERA.

EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE MOSQUERA, CUNDINAMARCA, EN EJERCICIO DE SUS ATRIBUCIONES LEGALES EN ESPECIAL LAS CONFERIDAS POR LA LEY 136 DE 1994, LA LEY 300 DE 1997, Y

CONSIDERANDO:

- Que 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 incrementado su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dicha acción.
- Que la Ley 388 de 1997 determina la competencia de los Concejos Municipales de establecer mediante acuerdo de carácter general la aplicación de la participación de la plusvalía en los respectivos territorios.
- Que la Ley 388 de 1997 en su Artículo 74 establece las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas que dan origen al efecto de plusvalía.
- Que la Ley 388 de 1997 en su Capítulo IX establece los procedimientos de estimación, liquidación, exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía.

ACUERDA:

Artículo 1 – Establézcase el cobro de la participación en plusvalía en el municipio de Mosquera Cundinamarca para los inmuebles objeto de la misma, de acuerdo con los siguientes hechos generadores:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.
2. La calificación de parte de suelo rural como suburbano.
3. El establecimiento o modificación del régimen a la zonificación de usos del suelo, de conformidad con ,o dispuesto en el Artículo 5 de l decreto 1599 de 1196 y aquellos que lo modifiquen, adicionen o reforme.
4. La autorización de un mayor valor de aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevado el índice de ocupación o de índice de construcción, o ambas a la vez.
5. La ejecución de obras públicas previstas en le POBT o en las instrumentos que lo desarrollen, que generen mayor valor en los predios, en razón de las mismas y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

PARAGRAFO – para efectos del presente Acuerdo, el aprovechamiento del suelo es el número de metros cuadrados de edificación permitidos por la norma urbanística, por cada metro cuadrado de suelo. El índice de ocupación es la proporción del área del suelo del predio objeto de la construcción.

Cambio de uso es la modificación normativa que permite destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea o de un área morfológica homogénea a una de uso.

ARTICULO 2 – La tasa a cobrar por participación en plusvalía se determina en un 30 % del mayor valor por metro cuadrado establecido. Para las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias del efecto plusvalía.

ARTICULO 3 – La estimación, cálculo, liquidación y cobro de plusvalía serán de la siguiente forma: cuando se incorpora el suelo rural a suelo de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial por metro cuadrado de suelo 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. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se aprueba el Plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metro cuadrado de suelo 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 Numerales 1 y 2 de este Artículo.

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 objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

ARTICULO 4 – Cuando se autorice el cambio de uso a una más rentable, efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará como base del cálculo del efecto en cada una de las zonas o subzonas consideradas, que

será equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se determinará nuevo precio de la referencia.

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 Numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía para cada predio individual será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total del predio objeto de la participación en plusvalía.

PARAGRAFO – Para efectos del presente Acuerdo se cumplirá la condición uso más rentable de suelo, cuando la diferencia entre el nuevo precio de la referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística sea positivo.

ARTICULO 5 – Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de construcción de cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de la referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará 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 diferencia entre la cantidad de metros cuadrados de edificación y cantidad de metros permitidos.
3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual, multiplicado por el precio de referencia y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por área del predio objeto de la participación en plusvalía.

ARTICULO 6 – Cuando la participación en plusvalía obedezca en la ejecución de obras públicas previstas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollen, el mayor valor adquirido por los predios en razón de tales obras se establecerá conforme a las siguientes reglas:

1. El efecto plusvalía se estimará antes, durante o después de cumplidas las obras.
2. El efecto plusvalía no estará limitado por el costo estimulado o real de la ejecución de las obras.
3. La administración, mediante acto producido dentro de los seis (6) meses siguientes de la conclusión de las obras, determinará el valor promedio de la plusvalía estimada que se produjo por metro cuadrado de suelo, y definirá las exclusiones a que haya lugar, de conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y demás normas que la reglamenten.
4. Para efecto de lo anterior se establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de suelo antes de la realización de las obras respectivas en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas. Posteriormente se establecerá los nuevos

precios comerciales por metro cuadrado de suelo, luego de la ejecución de las obras. La diferencia entre estos dos precios será efecto plusvalía. El monto total del efecto plusvalía para cada predio individual será igual al mayor valor de metro cuadrado, multiplicando por el total de la superficie del predio objeto de la participación.

ARTICULO 7 – El número total de metros cuadrados que se considere como de la participación en plusvalía será para el caso de cada inmueble igual al área total del mismo destinada al nuevo uso de mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones obligatorias para el espacio público, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmuebles, en razón del plan vial u otras públicas, las cuales deben estar contempladas en el PBOT o en los instrumentos que lo desarrollen.

ARTICULO 8 – Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores de plusvalía en razón de las decisiones administrativas detalladas en los Artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrán en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

ARTICULO 9 – El instituto geográfico Agustín Codazzi, o 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 3,4, 5, 6, 7, y 8 de este Acuerdo.

ARTICULO 10 – Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de 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 u subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar a la administración Municipal que se realice un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición interpuestos por los respectivos propietarios o poseedores, el municipio contará con un plazo de un (1) mes, de acuerdo con lo estatuido en el Artículo 16 del Decreto 1599 de 1998.

ARTICULO 11 – La plusvalía sólo será exigible en el momento que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado el efecto plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción.
2. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble.
3. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adiciones de construcción y desarrollo, en los términos establecidos en el Artículo 88 de la Ley 388 de 1997.
4. Cambio efectivo de uso del inmueble generado por la modificación del régimen o zonificación del suelo.

PARAGRAFO 1 – Para la expedición de licencias de urbanismo y construcción o permisos, así como al otorgamiento de los actos de transferencia del dominio en relación con los inmuebles sujetos a la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

PARAGRAFO 2 – Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la plusvalía previsto en este Artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las situaciones referenciadas. En todo caso, responderán solidariamente el propietario o poseedor, cuando fuere el caso.

ARTICULO 12 – La participación en plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero en efectivo.
2. Transfiriendo al Municipio una porción del predio objeto de la misma. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llegan 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 por expertos autorizados para tal fin.
3. El pago mediante la transferencia de una porción de terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.
4. Mediante la ejecución de obras de infraestructuras vial, de servicios públicos, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la educación 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.
5. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en plusvalía liquidada en los términos previstos en Artículo 88 de la ley 388 de 1997.

En los eventos de que trata el Numeral 2 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del 5% del monto liquidado.

En los casos previstos en el Numeral 5 se aplicará un descuento del 10% del mismo.

ARTICULO 13 – Para la presentación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial se deberán indicar en los planes generales las zonas susceptibles de la participación en plusvalía. Igualmente se identificarán los predios individuales objeto de la misma.

ARTICULO 14 – La oficina encargada del recaudo de la plusvalía será la Tesorería Municipal. Para tal efecto se abrirá un reglón rentístico a través del cual se recaude dicha participación. Igualmente se expedirá el respectivo paz y salvo que acredite el pago de la participación en plusvalía a los propietarios o poseedores de los inmuebles sujetos a la misma.

ARTICULO 15 – El Plan Básico de Ordenamiento Territorial definirá la destinación de los dineros percibidos provenientes de la participación en plusvalía, de conformidad con las prioridades fijadas en su programa de ejecución y garantizado la destinación específica prevista en el Artículo 85 de la Ley 388 de 1997, y de acuerdo con la cartografía de la plusvalía que define dicho Plan.

ARTICULO 16 – En lo no previsto en el presente Acuerdo, se aplicará lo dispuesto en le Decreto 1599 de 1998 y demás disposiciones que lo desarrollen y complementen.

ARTICULO 17 – El presente Acuerdo rige a partir de la fecha de su publicación.

DADO POR EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL DE MOSQUERA, CUNDINAMARCA A PRIMERO (1°) DE MARZO DEL AÑO DOS MIL (2000).

EL PRESIDENTE

LA SECRETARIA

LUIS ARTURO PATIÑO ROA

VICTORIA R. DE OSSA

La suscrita Secretaria del Concejo Municipal de Mosquera , Cundinamarca, se permite certificar que el presente Acuerdo sufrió sus debates reglamentarios, el primero en COMISION PRIMERO, el día veinte (20) de Diciembre de 1999, y el segundo en SESION PLENARIA ORDINARIA, el día primero (1°) de marzo del año 2000.

