



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



ACUERDO No. 039

(31 DIC) 2013

"POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE YUMBO"

EL CONCEJO MUNICIPAL DE YUMBO, en uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por los artículos 82 y 313, numeral 4 de la Constitución Política, Artículos 73 al 90 de la Ley 388 de 1997, Ley 1551 de 2012, artículo 18, numeral 6; los Decretos Nacionales 1788 de 2004 y 4065 de 2008; Acuerdo 028 de 2001, y,

CONSIDERANDO:

1. Que el Artículo 82 de la Constitución Política establece que las entidades territoriales 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.
2. Que el Artículo 73 de la Ley 388 de 1997 determina que los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.
3. Que el Acuerdo 028 de 2001, por medio del cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Yumbo establece en su artículo 9º que, "El ordenamiento del territorio debe permitir el mejoramiento de las condiciones de productividad y competitividad, es decir el fomento de la prosperidad económica. Este proceso debe ser justo y redistributivo. Uno de los mecanismos de ley más importantes para estos propósitos es la participación en la Plusvalía. La plusvalía es el mayor valor que adquiere la tierra por cambio de uso, mayor aprovechamiento y modificación del régimen o zonificación de usos del suelo.
4. Que el Título III Capítulo I, artículo 344 del Plan Básico de Ordenamiento de Yumbo, establece 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.
5. Que el mismo artículo 344 indica además que "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 al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal".
6. Que a la fecha no se ha expedido el Acuerdo consagrado en el parágrafo único del artículo 344 del PBOT para la adopción de las normas y procedimientos de la aplicación de la plusvalía para el territorio de Yumbo.
7. Que la actual administración municipal abordó el proceso de revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial y como consecuencia del mismo se ha detectado que pueden existir algunas zonas que son objeto de la participación en plusvalía por presentarse algunos de los hechos generadores de dicho tributo previstos en la Ley 388 de 1997.
8. Que con el fin de que el municipio de Yumbo participe en la plusvalía que sea producto de las acciones urbanísticas que se aprueben en la revisión del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en los futuros planes de ordenamiento que se adopten, en sus reglamentaciones e instrumentos que lo desarrollen y complementen es necesario que se incorpore el tributo al régimen municipal estableciendo las normas que posibiliten su aplicación.
9. Que en mérito de todo lo anterior,

ACUERDA:

ARTÍCULO 1. OBJETO. Establecer las normas y condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía en el Municipio de Yumbo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política Colombiana, artículos 73 a 90 de la Ley 388 de 1997 y en sus Decretos Reglamentarios así como en los artículos 343 a 356, 495 y 496 del Acuerdo 028 de 2001 por medio del cual se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial en el Municipio de Yumbo.

Elaboró: Laura García Marín, Secretaria
Revisó: Solanyel Nieto Zarate, Coordinadora de Ponentes.
Archivado en el expediente de Acuerdos

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39
www.concejoyumbo.gov.co - contacto@concejoyumbo.gov.co



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0

NTCGP 1000:2009

BUREAU VERITAS
Certification



Nº GP0141

ACUERDO No. 039

(31 DIC) 2013

"POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE YUMBO"

ARTÍCULO 2. DEFINICIÓN DE PLUSVALÍA. Para todos los efectos del presente Acuerdo, se entiende por Plusvalía el incremento del valor del suelo, no imputable a la actividad de su dueño, generada por las acciones urbanísticas que regulan o modifican la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento y generando beneficios, cuya concreción sea el resultado de las normas establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o los instrumentos que lo desarrollan o complementan.

ARTÍCULO 3. ZONAS SUSCEPTIBLES DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De acuerdo al contenido estructural del Componente General y a los Componentes Urbano y Rural del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 028 de 2001 Y Acuerdo 016 de 2013, las zonas susceptibles de participación en Plusvalía, son las siguientes:

- a) Las áreas de expansión, tanto la Noroccidental como la Oriental
- b) Las áreas suburbanas: Zona Norte (Corredor de servicios) y Zona Sur
- c) Complejo Integrado de Servicios – CIS
- d) La Franja Ecoturística
- e) Macroproyecto para la recuperación del río Yumbo
- f) Peatonalización carrera 4ª - Zona Centro
- g) Áreas rurales con uso compatible para vivienda campestre y parcelaciones
- h) Áreas incorporadas de suelo al perímetro urbano, mediante Acuerdo 016 de 2013 modificado por Acuerdo 021 de 2013, en aplicación de la Ley 1537 de 2012

PARÁGRAFO: En general todas las zonas urbanas donde se haga un mejor aprovechamiento del suelo serán generadoras del Plusvalía y deberán determinarse puntualmente en el estudio de avalúos que haga el municipio.

ARTÍCULO 4. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Entiéndase por participación en Plusvalía la proporción del incremento en el precio comercial del suelo de un predio como resultado de la acción urbanística generadora, que le corresponde al Municipio de acuerdo con las normas para la aplicación de la participación en la Plusvalía que se establecen en el presente Acuerdo.

ARTÍCULO 5. SUJETO PASIVO. El sujeto pasivo de la participación es el propietario o poseedor del predio beneficiado con el efecto plusvalía.

Responderán solidariamente por el pago de la participación en la plusvalía el poseedor y el propietario del mismo. Así mismo serán sujetos pasivos solidarios aquellos en cuyo favor se expida la licencia de parcelación, urbanización o construcción en cualquiera de sus modalidades.

ARTÍCULO 6. PERSONAS OBLIGADAS AL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. Están obligados al pago de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del Municipio de Yumbo, los propietarios o poseedores o fideicomitentes o titulares de los derechos fiduciarios de los inmuebles respecto de los cuales se configure cualquiera de los hechos generadores.

En todo caso, responderán solidariamente por el pago de la participación en la plusvalía el poseedor y el propietario del predio.

Parágrafo. Cuando la participación en plusvalía se cause en bienes inmuebles que formen parte de patrimonios autónomos constituidos en virtud de fiducia, la obligación estará a cargo del fideicomitente o titular de los derechos fiduciarios.

Elaboró: Laura García Marín, Secretaria 
Revisó: Solanyel Nieto Zarate, Coordinadora de Ponentes. 
Archivado en el expediente de Acuerdos

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.concejoyumbo.gov.co - contacto@concejoyumbo.gov.co



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº 805.009.462-0



ACUERDO No. 039

(31 DIC 2013)

"POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE YUMBO"

ARTÍCULO 7. ENTIDAD QUE TENDRÁ DERECHO A PARTICIPAR EN LAS PLUSVALÍAS DERIVADAS DE SU ACCIÓN URBANÍSTICA. Exclusivamente el Municipio de Yumbo tiene derecho a participar en las plusvalías derivadas de su acción urbanística.

ARTÍCULO 8. HECHOS GENERADORES. Constituyen hechos generadores de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Municipio de Yumbo, los siguientes:

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 y/o el índice de construcción

Parágrafo 1. En el Plan de Ordenamiento Territorial, en sus revisiones o en los instrumentos que lo desarrollen, reglamenten y complementen, 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 plusvalía.

Parágrafo 2. No obstante presentarse los hechos generadores de participación en plusvalía están exentos de la misma los predios regulados por el tratamiento de mejoramiento integral y los que deban someterse a procesos de legalización urbanística.

Parágrafo 3. Para la correcta regulación de los hechos generadores, así como para la estimación y liquidación de la participación en Plusvalía, se tendrán en cuenta los siguientes conceptos urbanísticos, definidos por el Decreto 1788 de 2004:

1. Cambio de uso: Modificación normativa que autoriza destinar los inmuebles de una zona o subzona geoeconómica homogénea, a uno o varios usos diferentes a los actualmente permitidos en las normas vigentes.
2. Aprovechamiento del suelo: Definición normativa que autoriza la urbanización y/o la construcción de los inmuebles que forman parte de una zona o subzona geoeconómica homogénea, a través de la determinación de los índices de ocupación y de construcción. Se entiende por aprovechamiento existente, el que corresponde a los índices de ocupación y de construcción, efectivamente existentes o predominantes en una zona o subzona geoeconómica homogénea al momento de la realización del avalúo.
3. Efecto 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 388 de 1997.
4. Índices de ocupación: es el cociente que representa la proporción del suelo que puede ocupado en edificación bajo cubierta, con respecto al área neta urbanizable del predio. Expresa el porcentaje máximo de suelo de cada predio que puede ser destinada a edificación, descontadas las superficies correspondientes a afectaciones para el sistema vial así como para espacios y servicios públicos.
5. Índices de construcción: Es la relación entre el área construida de la edificación y el área de suelo del predio objeto de la construcción.

ARTÍCULO 9º. ACUMULACIÓN DE HECHOS GENERADORES. Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón a decisiones administrativas de que tratan los artículos 73 a 78 de la Ley 388 de 1997, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados cuando a ello hubiere lugar.

Elaboró: Laura García Marín, Secretaria
Revisó: Solanyel Nieto Zarate, Coordinadora de Ponentes. SN
Archivado en el expediente de Acuerdos

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.concejoyumbo.gov.co - contacto@concejoyumbo.gov.co



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0

NTCGP 1000.2009
BUREAU VERITAS
Certification



Nº GP0141

ACUERDO No. 039
31 DIC 2013

"POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE YUMBO"

ARTÍCULO 10. EXIGIBILIDAD. El pago de la participación en plusvalía será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble al menos uno de los siguientes casos:

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 la Ley 388 de 1997.
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 construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la Ley 388 de 1997

Parágrafo 1. Se excluyen del pago de la participación en plusvalía, los eventos en los cuales la transferencia o transmisión 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 de Yumbo.

Parágrafo 2. 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.

ARTÍCULO 11. DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. El efecto plusvalía se calculará en la forma prevista en los artículos 75 a 78 de la Ley 388 de 1997 y en el Decreto nacional 1788 de 2004 y en las normas que los reglamenten o modifiquen.

Parágrafo. En los casos en que por efecto de la unión física o jurídica de dos o más predios, se configure un hecho generador, el predio resultante o el conjunto de predios serán objeto de la participación en plusvalía.

ARTÍCULO 12. LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Con base en la determinación del efecto plusvalía por metro cuadrado calculado, el Alcalde Municipal o en quien delegue, liquidará el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y expedirá el acto 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.

El monto de la participación correspondiente a cada predio se actualizará a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación según lo establecido por las normas legales vigentes.

Parágrafo 1. 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.

Elaboró: Laura García Marín, Secretaria
Revisó: Solanyel Nieto Zarate, Coordinadora de Ponentes. SN
Archivado en el expediente de Acuerdos

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39
www.concejoyumbo.gov.co - contacto@concejoyumbo.gov.co



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



ACUERDO No. 039

31 DIC 2013

"POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE YUMBO"

Parágrafo 2. Se autoriza al Alcalde Municipal para definir los elementos de cálculo, las competencias, lineamientos y procedimientos para la operatividad del tributo y su reglamentación, así como para la reglamentación y emisión de los certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo y de los títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo establecido en la Ley 388 de 1997.

La Secretaría de Hacienda Municipal será responsable de practicar la liquidación oficial del tributo, así como de su recaudo, fiscalización, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía. Será competente para ejercer el cobro coactivo del tributo aquí establecido el Tesorero General del Municipio.

ARTÍCULO 13. TARIFA DE LA PARTICIPACIÓN. El porcentaje de la participación en plusvalía a liquidar será: El 40% como lo indica el Artículo 496 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 14. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.
2. 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 será equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con el Departamento Administrativo de Planeación e Informática del Municipio de Yumbo, acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
3. 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.
4. Transfiriendo una porción del predio objeto de la misma.
5. Transferencia de otro predio.
6. Reconociendo un valor accionario a la entidad territorial en proyectos inmobiliarios sobre el predio respectivo.

Parágrafo. Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada.

ARTÍCULO 15. DESTINACIÓN DE LOS RECURSOS PROVENIENTES DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Los recursos provenientes de la participación en plusvalía se destinarán a las siguientes actividades de conformidad con lo dispuesto en el Acuerdo 028 de 2001 en el parágrafo 3 del artículo 496:

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 asentamientos urbanos de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Mejoramiento y ampliación de la recreación y del sistema de espacio público.
4. Infraestructura vial y sistemas de transporte masivo.
5. Macroproyectos y unidades de actuación urbanística prioritarias.
6. Pago de precio o indemnizaciones para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio.

Elaboró: Laura García Marín, Secretaria
Revisó: Solanyel Nieto Zarate, Coordinadora de Ponentes. SN
Archivado en el expediente de Acuerdos

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.concejoyumbo.gov.co - contacto@concejoyumbo.gov.co



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº 805.009.462-0

NTCGP 1000:2009

BUREAU VERITAS
Certification



Nº GP0141

ACUERDO No. 039

31 DIC 2013

"POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE YUMBO"

ARTÍCULO 16. CERTIFICADO DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN. Una vez quede completamente cancelada la obligación respecto de un inmueble determinado, la entidad encargada de la administración del gravamen expedirá, de oficio, o, a petición de parte, el certificado de pago de la participación en plusvalía. Este documento deberá hacer referencia expresa, con su número y fecha de expedición, al acto administrativo que determina la participación.

ARTÍCULO 17. AUTORIZACIÓN AL ALCALDE PARA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO. El Alcalde Municipal, previa autorización del Concejo Municipal, podrá expedir certificados de derecho de construcción y desarrollo. Con el fin de facilitar el pago de la participación en plusvalía de que tratan los artículos 74 y 88 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo desarrollan y reglamentan.

ARTÍCULO 18. 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.

ARTICULO 19. AVALÚOS. - Para determinar el precio comercial de los predios antes y después de la adopción de las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores del mayor valor, se realizarán avalúos por zonas geoeconómicas homogéneas, observando los criterios y procedimientos de cálculo del efecto plusvalía de conformidad con lo establecido en el Artículo 80 de la Ley 388 de 1997, en sus Decretos Reglamentarios y el Decreto 1420 de 1998.

Dichos avalúos se ejecutarán por la Secretaría de Hacienda del Municipio, a solicitud del Alcalde, o el funcionario a quien el delegue. En el evento que la Secretaría de Hacienda no esté en condiciones de efectuar directamente los avalúos requeridos, estos podrán solicitarse, previa justificación técnica, al Instituto Geográfico Agustín Codazzi o a peritos debidamente inscritos en la Lohja de Propiedad Raíz o instituciones análogas, reconocidas de acuerdo con las regulaciones que rigen las actividades de evaluación de inmuebles.

Es obligación de la autoridad municipal competente disponer la apropiación de los recursos indispensables para ejecutar los avalúos y solicitarlos dentro de los plazos previstos por la Ley. Así mismo, las autoridades municipales competentes deberán garantizar su ejecución, dentro de los plazos requeridos.

La prestación de servicios técnicos para la elaboración de avalúos se hará de conformidad con las normas legales vigentes.

PARÁGRAFO: En el oficio en el cual el Alcalde o su delegado solicite la ejecución de los correspondientes avalúos, se incluirán planos que delimiten las áreas presumiblemente beneficiarias de los hechos generadores, según lo estatuido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollarán y concretarán. Los planos deberán estar en escala 1:5.000 o, en su defecto, se deberá entregar la delimitación precisa de los sectores por coordenadas geodésicas y vértices, los cuales deben ser aportados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal.

ARTÍCULO 20º: SOLICITUD DE LOS AVALÚOS. - En caso de modificación del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, el Alcalde deberá solicitar los avalúos de conformidad a lo preceptuado en el Artículo 80 de la Ley 388 de 1998, acatando los términos establecidos en dicha norma.

Elaboró: Laura García Marín, Secretaria *LG*
Revisó: Solanyel Nieto Zarate, Coordinadora de Ponentes. *JN*
Archivado en el expediente de Acuerdos

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39
www.concejoyumbo.gov.co - contacto@concejoyumbo.gov.co



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0



ACUERDO No. 039

31 DIC 2013

"POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE YUMBO"

Sin perjuicio de esta regla de carácter general, su correcta aplicación tomará en cuenta los siguientes eventos:

1. Cuando se solicite estimar el efecto plusvalía resultado de hechos generadores ya concretados con la adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial o de las revisiones que de él se efectúen, se podrá solicitar, simultáneamente, que se estime el precio comercial inicial de aquellas zonas en las cuales las normas generales sobre usos y tratamientos, prevean que también se autorizarán nuevos usos más rentables o mayores aprovechamientos del suelo. Una vez sea adoptada la respectiva norma, a través de la expedición de las Fichas Normativas de los correspondientes instrumentos complementarios, se procederá a estimar el nuevo precio comercial de referencia.
2. En caso que la concreción del hecho generador tenga ocurrencia con posterioridad a la fecha de adopción del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, a través de instrumentos como planes parciales, unidades de actuación urbanística, fichas normativas, esquemas de implantación u otros que lo desarrollen y/o complementen, sujetos a la consideración y/o previa aprobación del Departamento Administrativo de Planeación Municipal, este dará aviso a la autoridad competente, con suficiente antelación de la decisión definitiva que adoptará en la materia, para que proceda a solicitar oportunamente la ejecución de los avalúos, y la correspondiente estimación del efecto plusvalía.

Si previamente, y con arreglo a lo contemplado en el numeral 1 de este Artículo, ya se han fijado los precios comerciales iniciales para todas o algunas de las zonas beneficiarias de los hechos generadores, sólo será obligatorio efectuar en estas los procedimientos adicionales requeridos para determinar el efecto plusvalía.

3. Dado que las normas específicas para suelos rurales clasificados como suburbanos, permiten diferentes modalidades de aprovechamiento dentro de una misma área, los avalúos y la estimación del efecto plusvalía, podrán solicitarse en el momento en que el propietario o el agente responsable del proyecto concrete la modalidad de aprovechamiento que utilizará, y oficie a la administración para que liquide la correspondiente participación.

ARTÍCULO 21. METODOLOGÍA GENERAL PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA.- El evaluador para estimar el efecto plusvalía lo hará ateniéndose a los criterios y procedimientos de la Resolución 0762 de 1998 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

Para aplicar un método diferente a los enumerados en el inciso anterior, se requiere que previamente se someta a estudio y análisis tanto en los aspectos conceptuales como en las implicaciones que pueda tener su aplicación.

Dicho estudio y análisis serán realizados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi y, si este lo encontrara válido lo adoptará por Resolución de carácter general Cuando las condiciones del inmueble objeto del avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en el inciso anterior, el evaluador debe realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine.

ARTÍCULO 22. PREDIOS ATÍPICOS.- Si dentro de una zona o subzona se identifican predios atípicos, sea por su configuración, localización, topografía y los demás factores contenidos en las normas vigentes, tales predios podrán ser sustraídos del estimativo general de precios, con el fin de

Elaboró: Laura García Marín, Secretaria ✍
Revisó: Solanyel Nieto Zarate, Coordinadora de Ponentes. ✍
Archivado en el expediente de Acuerdos

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39

www.concejoyumbo.gov.co - contacto@concejoyumbo.gov.co



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº. 805.009.462-0

NTCGP 1000-2009
BUREAU VERITAS
Certification
Nº GP0141



ACUERDO No. 039
31 DIC 2013

"POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE YUMBO"

avaluarlos de manera independiente. En tal caso, el evaluador consignará en la respectiva memoria, los criterios y factores que tuvo en consideración para tomar dicha decisión.

ARTÍCULO 23. ADOPCIÓN DEL TRIBUTO. La adopción en el Municipio de Yumbo de la participación en plusvalías derivadas de la acción urbanística del Municipio como tributo, inicia a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo por el cual se aprueba la revisión del 2012 al Plan de Ordenamiento Territorial.

ARTÍCULO 24. CAUSACIÓN. La participación en plusvalía se causa en el momento en que entra en vigencia la revisión y ajuste del Plan Básico de Ordenamiento Territorial, o los instrumentos que lo desarrollan y concretan los hechos generadores.

De conformidad con lo establecido en el artículo 356 del Acuerdo 028 de 2001, en las áreas beneficiarias de hechos generadores explícitamente delimitadas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, en todos aquellos casos en que conjuntamente con la norma urbanística general se han determinado las normas específicas que señalan, según sea el caso, el área objeto de la participación, índices de ocupación, índices de construcción, alturas, tamaños de predios, densidades prediales y usos permitidos.

En los demás casos, en donde las normas de usos o tratamientos requieren la determinación posterior de estos parámetros a través de las Fichas Normativas, y/o aplicación de la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos, o la adopción de Planes Parciales, los hechos generadores se concretan con la adopción del respectivo instrumento en el cual se particulariza la norma y se delimita su ámbito de aplicación.

En las demás actuaciones urbanísticas autorizadas en el Acuerdo 028 de 2001 y la Ley 388 de 1997, la participación en plusvalía se causa en el momento de la adopción del instrumento previsto.

PARÁGRAFO: Conforme a lo contenido en el Acuerdo 028 de 2001, los que se enumeran a continuación son actos e instrumentos que desarrollan y complementan el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo:

1. Decretos mediante los cuales se adoptan los planes parciales
2. Acto por el cual el Alcalde aprueba la delimitación y ejecución de las unidades de actuación urbanística.
3. La adopción de normas urbanísticas complementarias a través de la expedición de Fichas Normativas para el correspondiente polígono normativo, o para las subáreas de manejo que lo conforman.
4. La regulación de actividades permitidas y no permitidas en los distintos sectores diferenciables al interior de un área de actividad, de acuerdo con la Matriz de Clasificación y Jerarquización de Usos.
5. El concepto de uso de suelo expedido por la autoridad municipal competente, Departamento Administrativo de Planeación de Informática.
6. La adopción de Planes Especiales previstos en el Libro I, Sexta Parte del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Yumbo – Acuerdo 028 de 2001.
7. La autorización expedida por el Departamento Administrativo de Planeación e Informática del Municipio, que permite alturas adicionales en los sectores que lo permitan previa reglamentación de alturas adicionales por transferencia de derechos de construcción y liberación de espacio público en compensación, de conformidad con el artículo 646 del Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Yumbo.

Elaboró: Laura García Marín, Secretaria
Revisó: Solanyel Nieto Zarate, Coordinadora de Ponentes.
Archivado en el expediente de Acuerdos

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39
www.concejoyumbo.gov.co – contacto@concejoyumbo.gov.co



Honorable Concejo Municipal de Yumbo

Nº 805.009.462-0



ACUERDO No. 039

31 DIC 2013

"POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE YUMBO"

Los demás Instrumentos de Planeación adoptados de conformidad con los artículos 312 y 313, Programas de Mejoramiento Integral de Barrios y titulación y Legalización de predios, así como los Macroproyectos Urbanos que se adopten de acuerdo con el Artículo 114 de la Ley 388 de 1997, la Ley 1537 de 2012, y sean conformes con las Políticas Generales contenidas en el Libro II, Título II, Capítulo I Políticas y Estrategias de mediano Plazo del Componente Urbano del Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Yumbo, Acuerdo 028 de 2001.

ARTÍCULO 25. El presente acuerdo se adiciona al Acuerdo 027 de 2012, Estatuto Tributario del Municipio de Yumbo.

ARTÍCULO 26. VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Acuerdo entrará en vigencia a partir de su publicación y deroga las demás normas que le sean contrarias.

COMUNIQUESE Y CUMPLASE

Dado en la sala de sesiones del Concejo del Municipio de Yumbo, Valle del Cauca, el 28 de Diciembre de 2013.

Dr. ADOLFO GUEVARA SANCHEZ
Presidente

GUILLERMINA BECERRA CAICEDO
Secretaria General

CERTIFICA

Que el presente Acuerdo fue iniciativa del Doctor FERNANDO DAVID MURGUEITIO CÁRDENAS, Alcalde, se le dio el siguiente trámite:

- Diciembre 04 de 2013 Se nombró como ponentes a la concejal Solanyel Nieto Zarate, Coordinador de Ponentes y al concejal Armando A. Polanco Barrientos
- Diciembre 04 de 2013 Se envió a la comisión Segunda o de Presupuesto
- Diciembre 07 de 2013 Estudio
- Diciembre 20 de 2013 Primer Debate
- Diciembre 28 de 2013 Segundo Debate

GUILLERMINA BECERRA CAICEDO
Secretaria General

REMISION

Hoy 31 DIC 2013 estoy remitiendo el presente Acuerdo para su respectiva sanción ejecutiva, el cual consta de un (1) original y dos copias útiles de nueve (09) folios cada una, solicitando se devuelva a esta Secretaría una vez sancionado y publicado.

GUILLERMINA BECERRA CAICEDO
Secretaria General

Elaboró: Laura García Marín, Secretaria JB
Revisó: Solanyel Nieto Zarate, Coordinadora de Ponentes. SN
Archivado en el expediente de Acuerdos

Ejerciendo el Control Político con Calidad

Calle 5 No 4-40 Módulo Uno CAMY - Teléfonos: 669 37 42 - 669 50 08 Telefax: 669 93 39
www.concejoyumbo.gov.co - contacto@concejoyumbo.gov.co



Alcaldía de Yumbo

NOTA DE RECIBO:

El presente Acuerdo fue recibido del Honorable Concejo Municipal de Yumbo, a los treinta y un (31) días del mes de diciembre de dos mil trece (2013).

Secretaria General Alcaldía,

DAISY MANCILLA ANGULO

ALCALDIA MUNICIPAL DE YUMBO, VALLE

Yumbo, treinta y uno (31) de diciembre de dos mil trece (2013),

SANCIONESE EL PRESENTE ACUERDO

El Alcalde del Municipio de Yumbo,

La Secretaria General,

FERNANDO DAVID MURGUEITIO CARDENAS

DAISY MANCILLA ANGULO

PUBLICACION:

Yumbo, a los treinta y un (31) días del mes de diciembre de dos mil trece (2013), se divulga a través de la emisora Yumbo Stereo del Municipio de Yumbo, el presente Acuerdo que se distingue con el número 039 de diciembre 31 de 2013, "POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE YUMBO"

El Alcalde del Municipio de Yumbo (Valle),

FERNANDO DAVID MURGUEITIO CARDENAS

REMISION:

Hoy, tres (03) de enero de dos mil catorce (2014), remito a la Secretaría Jurídica de la Gobernación del Valle del Cauca, el Acuerdo referenciado con el No.039 de diciembre 31 de 2013, para la revisión correspondiente, constante de un cuadernillo original y dos cuadernillos de fotocopias con veinte (13) folios cada uno.

DAISY MANCILLA ANGULO
Secretaria General Alcaldía