



COMISIÓN PRIMERA DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO  
**CONCEJO DE BUCARAMANGA**  
FOLIO No. 01

**ACTA No. 004**

FECHA : 08 de Marzo de 2012  
HORA : 10:00 A.M.  
LUGAR : Salón de Plenarias Luis Carlos Galán Sarmiento.

La Comisión Primera de Hacienda y Crédito público del Honorable Concejo de Bucaramanga, informa a la Plenaria que en reunión efectuada el 08 de Marzo de 2012, en el Salón de Plenarias Luis Carlos Galán Sarmiento del Concejo Municipal, se llevo a cabo el estudio en Primer Debate del siguiente Proyecto de Acuerdo:

Estudio en primer debate del Proyecto de Acuerdo No. 012 de Marzo 02 de 2012. **"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"**.

Que para el estudio de este presente Proyecto de Acuerdo asistieron los Honorables Concejales: MARTHA ANTOLINEZ GARCIA, NANCY ELVIRA LORA, JHAN CARLOS ALVERNIA VERGEL, DIONICIO CARRERO CORREA, EDGAR SUAREZ GUTIERREZ Y HENRY GAMBOA MEZA, todos ellos miembros de la Comisión de Hacienda y Crédito Público y los Representantes de la Administración Municipal citados por la Comisión para la sustentación del Proyecto de Acuerdo y los citados fueron los siguientes:

Dr. ALBERTO MALAVER SERRANO HERNANDEZ, Profesional Especializado de la Secretaria de Hacienda, Dra. MARTHA ROSA AMIRA VEGA BLANCO, Secretaria de Hacienda, Dra. CARMEN CECILIA SIMIJACA AGUDELO, Secretaria jurídica del Municipio de Bucaramanga, y el Dr. MAURICIO MEJIA ABELLO = Secretario de Planeación Municipal.

Que verificado el quórum reglamentario y decisorio por parte del Presidente de la Comisión se dio lectura al Orden del Día el cual contenía los siguientes ítems:

**ORDEN DEL DIA**

I

**LLAMADO A LISTA Y VERIFICACIÓN DEL QUORUM**

II

Estudio en primer debate del Proyecto de Acuerdo No. 012 de Marzo 02 de 2012. **"POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA"**.



ACTA No. 004

III

LECTURA DE COMUNICACIONES, PROPOSICIONES Y VARIOS

DESARROLLO DEL INFORME

Que después de leído el Orden del día por parte de la Secretaria de la Comisión el Presidente de la Comisión somete a consideración y discusión el Orden del Día, el cual es aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos.

El Presidente ordena a la Secretaria continuar con el punto 2 del Orden del día quien procede a dar lectura al punto 2 del Orden del día:

2 - Estudio en primer debate del Proyecto de Acuerdo No. 012 de Marzo 02 de 2012. **“POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA EN EL MUNICIPIO DE BUCARAMANGA”.**

Que la ponencia del presente Proyecto de Acuerdo fue asignada por el Presidente del Honorable Concejo de Bucaramanga, al Honorable Concejal **EDGAR SUAREZ GUTIERREZ**; en cumplimiento del Artículo 167 del reglamento interno del Concejo de Bucaramanga o Acuerdo Municipal No. 072 de 2009.

Que el Honorable Concejal Ponente, presento la Ponencia escrita favorable para Primer Debate la cual fue leída y escuchada por los Miembros de la Comisión de Hacienda y Crédito Publico.

El Presidente de la Comisión somete a consideración y discusión la Ponencia del Proyecto de Acuerdo siendo aprobada por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos. Cuyo documento hará parte de este informe.

Que aprobada la Ponencia favorable por parte de la Secretaria de la Comisión, el Presidente de la Comisión, ordena a la Secretaria dar lectura a la Exposición de Motivos del Proyecto de Acuerdo.

Terminada de leer la Exposición de motivos por parte de la Secretaria manifiesta que para la exposición de motivos existe una proposición la cual procede a leerla:

ADICIONAR UN ÚLTIMO PARRAFO, EL CUAL QUEDARA ASI:

PLAN DE DESARROLLO “BUCARAMANGA EMPRESA DE TODOS”, el término Plusvalía Urbana fue tenido en cuenta desde la administración anterior



**CONCEJO DE BUCARAMANGA**  
**COMISIÓN PRIMERA O DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO**  
**FOLIO No. 03**

**ACTA No. 004**

para complementar los recursos tradicionales buscando nuevas fuentes de financiación. En la búsqueda por cofinanciar los proyectos con aportes de sector privado y adicional a la cifra aportada por el Municipio se planteo los recursos por plusvalía, como decisiones administrativas y actuaciones urbanísticas del estado que contribuyen al incremento en el valor de los inmuebles pretendiendo que el beneficio privado actual retorne en parte al Municipio para su redistribución equitativa, mejorando las opciones del desarrollo local, la administración abordo durante el cuatrienio el tema de forma seria, participativa y comprometida con el propósito de instrumentar de manera permanente esta fuente de recursos. Fue tal la importancia dada por el plan de desarrollo que en artículo 4. INSTRUMENTOS DEL PLAN: la administración especifico la evaluación y la posibilidad de adoptar un mecanismo de participación en plusvalía, generada por sus intervenciones en procesos de incorporación del suelo rural a suelos de expansión urbana o suburbana, modificación de usos de suelo, y autorización de mayor aprovechamiento del suelo.

Presentada por el H.C. EDGAR SUAREZ GUTIERREZ.

El Presidente de la Comisión somete a consideración y discusión la proposición presentada por el H.C. EDGAR SUAREZ GUTIERREZ, siendo aprobada por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos.

Que después de Aprobado la Exposición de Motivos el Presidente ordena a la Secretaria continuar con el articulado del Proyecto de Acuerdo 012 de 2012 para su discusión, aprobación o desaprobación por parte de la Comisión.

Leído el artículo Primero por parte de la Secretaria de la Comisión el Presidente lo somete a consideración y discusión siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos. Siendo aprobado el original del Proyecto de Acuerdo.

Leído el artículo Segundo por parte de la Secretaria de la Comisión el Presidente lo somete a consideración y discusión siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos. Siendo aprobado el original del Proyecto de Acuerdo.

Leído el artículo Tercero por parte de la Secretaria de la Comisión el Presidente lo somete a consideración y discusión siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos. Siendo aprobado el original del Proyecto de Acuerdo.



## ACTA No. 004

Leído el artículo Cuarto por parte de la Secretaria de la Comisión, manifiesta que para este artículo existe una proposición la cual procede a leerla:

**ARTÍCULO 4: HECHOS GENERADORES:** Constituyen hechos generadores de la participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Municipio de Bucaramanga, los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano. El cual incluye:
  - a. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana
  - b. La consideración de parte del suelo rural como suburbano.
  - c. Clasificar áreas rurales como nuevas áreas urbanas.
  - d. Clasificar áreas de suelo rural de protección en la categoría de área de expansión urbana.
  - e. Clasificar áreas rurales de protección como suelos urbanos.
  - f. Clasificar el suelo urbano de protección en áreas urbanas que permitan su desarrollo por urbanización y construcción
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:** En el Plan de Ordenamiento Territorial, en sus revisiones o en los instrumentos que lo desarrollen, reglamenten y complementen, se especificarán 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.

Presentada por la Bancada del Partido Liberal.

El Presidente de la Comisión somete a consideración y discusión el artículo cuarto con sus respectivas modificaciones siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos.

Leído el artículo Quinto por parte de la Secretaria de la Comisión, manifiesta que para este artículo existe una proposición la cual procede a leerla:



**ACTA No. 004**

**ARTÍCULO 5: 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. Expedición de licencias urbanísticas en cualquiera de sus modalidades, cuando ocurra cualquiera de los hechos generadores.
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, o bajo cualquier otra circunstancia, que estén dentro de la Ley.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble siempre y cuando sobre el respectivo predio se verifique que existe el hecho generador.
4. Expedición a favor del propietario o poseedor del predio de certificados representativos de derechos de construcción y desarrollo cuando se configure el hecho generador, o adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos establecidos en la Ley 388 de 1997.

**PARÁGRAFO:** 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.

Presentada por la Bancada del Partido Liberal.

El Presidente de la Comisión somete a consideración y discusión el artículo Quinto con sus respectivas modificaciones siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos.

Leído el artículo Sexto por parte de la Secretaria de la Comisión el Presidente lo somete a consideración y discusión siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos. Siendo aprobado el original del Proyecto de Acuerdo.

Leído el artículo Séptimo por parte de la Secretaria de la Comisión, manifiesta que para este artículo existe una proposición la cual procede a leerla:

**ARTÍCULO 7. 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.



COMISIÓN PRIMERA O DE HACIENDA Y CRÉDITO PÚBLICO  
**CONCEJO DE BUCARAMANGA**

**ACTA No. 004**

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.

**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.

**Parágrafo 3.** 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.

Presentada por la Bancada del Partido Liberal.

El Presidente de la Comisión somete a consideración y discusión el artículo Séptimo con sus respectivas modificaciones siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos.

Leído el artículo Octavo por parte de la Secretaria de la Comisión, manifiesta que para este artículo existe una proposición la cual procede a leerla:

**ARTÍCULO 8. TARIFA DE LA PARTICIPACIÓN.** El porcentaje de la participación en plusvalía a liquidar será:

1. Entre la vigencia del presente Acuerdo 2012 y el 31 de Diciembre de 2013: 40%
2. Del Primero de Enero del 2014 en adelante: 50%.

Presentada por la Bancada del Partido Liberal, H.C. JHAN CARLO ALVERNIA VERGEL, H.C. EDGAR SUAREZ GUTIERREZ.

El Presidente de la Comisión somete a consideración y discusión el artículo Octavo con sus respectivas modificaciones siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos.



**ACTA No. 004**

Leído el artículo Noveno por parte de la Secretaria de la Comisión, manifiesta que para este artículo existe una proposición la cual procede a leerla:

**ARTÍCULO 9.** 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. En tierra de las mismas condiciones del predio objeto del hecho generador y que pueda ser urbanizable.
3. 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 la Secretaría de Planeación Municipal, acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.
4. 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.

Presentada por la Bancada del Partido Liberal.

El Presidente de la Comisión somete a consideración y discusión el artículo Noveno con sus respectivas modificaciones siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos.

Leído el artículo Decimo por parte de la Secretaria de la Comisión, manifiesta que para este artículo existe una proposición la cual procede a leerla:

**ARTÍCULO 10:** Destinación de los recursos provenientes de la participación en plusvalía. Los recursos provenientes de la participación en plusvalía se destinarán a las siguientes actividades:

1. El 40% de los recaudos, para la adquisición de inmuebles por enajenación voluntaria o por expropiación, dirigidos a desarrollar proyectos urbanísticos de iniciativa pública o mixta, que generen suelos urbanizados destinados a la construcción de viviendas de interés prioritario o su equivalente jurídico, o de vivienda progresiva en sus diferentes modalidades, así como para la ejecución de obras de infraestructura vial o espacio público de esos mismos proyectos. Igualmente podrá destinarse para la adquisición de inmuebles de vivienda de interés prioritario en programas de renovación urbana.



**ACTA No. 004**

2. El 50% del recaudo:

- a) Para la ejecución de proyectos de infraestructura y obras de espacio público, recreación, parques y zonas verdes que conforman el sistema de espacio público urbano, en las zonas o proyectos priorizadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.
- b) Para la construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales.

3. El 10% del recaudo:

- a) El 5% para el fomento de la creación cultural.
- b) El 5% al mantenimiento del patrimonio cultural, mediante mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural.

Presentada por la Bancada del Partido Liberal y el H.C. EDGAR SUAREZ GUTIERREZ.

El Presidente de la Comisión somete a consideración y discusión el artículo Decimo con sus respectivas modificaciones siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos.

Leído el artículo Decimo Primero por parte de la Secretaria de la Comisión el Presidente lo somete a consideración y discusión siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos. Siendo aprobado el original del Proyecto de Acuerdo.

Leído el artículo Decimo Segundo por parte de la Secretaria de la Comisión, manifiesta que para este artículo existe una proposición la cual procede a leerla:

**PARA EL ARTÍCULO 12°:** LA COMISIÓN LO APROBO ELIMINAR EL ORIGINAL DEL PROYECTO DE ACUERDO Y DECIDE CREAR UN NUEVO ARTICULO EL CUAL QUEDARIA ASI:

**PARA EL ARTÍCULO 12°:** LA COMISIÓN LO APROBO ASI:

**ARTÍCULO 12: EXCLUSIONES:** No estarán sujetos a la participación en plusvalía.

1. Zonas calificadas con Tratamiento de Mejoramiento Integral 1 Y 2.
2. Zonas con tratamiento de Renovación 1 - Redesarrollo, que deben surtir el proceso de formulación de Plan Parcial.



**ACTA No. 004**

3. Adicionalmente, con el fin de simplificar los cálculos iniciales y destacar aquellas áreas donde se permitirán incrementos considerables en edificabilidad, en el cálculo inicial y plano correspondiente, se EXCLUYEN los subsectores donde el incremento en el índice de construcción fue menor a 0.5.
4. 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 Bucaramanga.

Presentada por la Bancada del Partido Liberal.

El Presidente de la Comisión somete a consideración y discusión el artículo Decimo Segundo con sus respectivas modificaciones siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos.

Leído el artículo Decimo Tercero por parte de la Secretaria de la Comisión el Presidente lo somete a consideración y discusión siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos. Siendo aprobado el original del Proyecto de Acuerdo.

Terminado de leer los numerales de los considerandos por parte de la Secretaria de la Comisión, manifiesta que para estos existe una proposición la cual procede a leerla:

**CONSIDERANDO:**

1. Que el artículo 287 de la Constitución Política de Colombia, establece que las entidades territoriales gozan de autotomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la constitución y la ley, y en su numeral 3. Ordena a las entidades territoriales administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
2. Que el Artículo 313 de la constitución política de Colombia, indica que corresponde a los concejo en su numeral 4, votar de conformidad con la constitución y la ley los tributos y los gastos locales.
3. 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.
4. Que el Artículo 73 de la Ley 388 de 1997 determina que los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de



**ACTA No. 004**

carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

5. Que la actual administración municipal abordó el proceso de revisión del Plan 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.
6. Que con el fin de que el municipio de Bucaramanga participe en la plusvalía que sea producto de las acciones urbanísticas que se aprueben en el Plan de Ordenamiento Territorial o en sus revisiones o 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.
7. Que el Acuerdo Municipal 006 de Junio 11 de 2008 por el cual se aprobó y adopto el plan de desarrollo económico, social y de obras publicas 2008-2011, "BUCARAMANGA EMPRESA DE TODOS" en su parte II INVERSIONES Y FINANCIACION título I Numeral 4 ESTRATEGIA FINANCIERA en su artículo 2. CONTENIDO DEL PLAN DE INVERSION, incluyo como un esfuerzo compartido entre la administración y con aportes del sector privado los recursos por plusvalía como un instrumento permanente de fuente de recursos.
8. Que el Artículo 4 INSTRUMENTOS DEL PLAN, del Plan de Desarrollo Económico, social y obras publicas 2008-2011, " Bucaramanga Empresas de Todos" incluyo evaluar la posibilidad de adoptar el mecanismo de participación en plusvalía en los términos de la ley 388 de 1997, como uno de los mecanismos de financiación de obras de infraestructura, particularmente las relacionadas con proyectos.

Presentada por la Bancada del Partido Liberal y el H.C. EDGAR SUAREZ GUTIERREZ.

El Presidente de la Comisión somete a consideración y discusión los considerandos del Proyecto de Acuerdo con sus respectivas modificaciones siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos.

Para el preámbulo la comisión lo aprueba así

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por los artículos 82, 287 Y 313 de la Constitución Política, La Ley 388 de 1997 articulo 73 y siguientes y en desarrollo de lo dispuesto por los decretos nacionales 1788 del 2004 y 4065 de 2008, y



**ACTA No. 004**

Presentada por el H.C. EDGAR SUAREZ GUTIERREZ.

El Presidente de la Comisión somete a consideración y discusión el preámbulo del Proyecto de Acuerdo con sus respectivas modificaciones siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos.

Leído el título del Proyecto de Acuerdo por parte de la Secretaria de la Comisión el Presidente lo somete a consideración y discusión siendo aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos. Siendo aprobado el original del Proyecto de Acuerdo.

Concluido el estudio en Primer Debate del Proyecto de Acuerdo 012 de 2012, el Presidente de la Comisión propone de acuerdo a la ley y al reglamento interno de la corporación trasladarlo a la Plenaria del Honorable Concejo para que surta el segundo debate, lo cual es aprobado por unanimidad por la Comisión con Seis (6) votos positivos.

Aprobado el Proyecto de Acuerdo No. 012 de 2012 el Presidente ordena a la Secretaria continuar con el siguiente punto del orden del día.

**III. LECTURA DE COMUNICACIONES, PROPOSICIONES Y VARIOS**

La secretaria de la Comisión informa a la Presidencia que no existe sobre la mesa de la secretaria comunicaciones ni proposiciones, por lo tanto el tema se ha agotado.

Agotado el orden del día el presidente de la Comisión, expresa sus agradecimientos a los miembros de la comisión primera o de Hacienda y Crédito Público, a los representantes de la administración por su participación en el estudio de los proyectos de acuerdo y levanta la sesión de la comisión siendo las 12:30 P.M. del día 08 de Marzo de 2012.

Este informe de comisión tiene su sustento legal en los artículos 95 y 180 del Acuerdo Municipal No. 072 de Octubre 09 de 2009 o Reglamento Interno del Concejo de Bucaramanga y Acuerdo Municipal 016 de Mayo 16 del 2011.

Presidente

H.C. HENRY GAMBOA MEZA

Secretaria,

LILIANA MARCELA MEJIA ACEVEDO

NOTA: LA DOCUMENTACION Y EL AUDIO REPOSAN EN LA SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO.