

Rodrigo Hernández Alzate  
Alcalde

**RIONEGRO**  
juntos avanzamos más



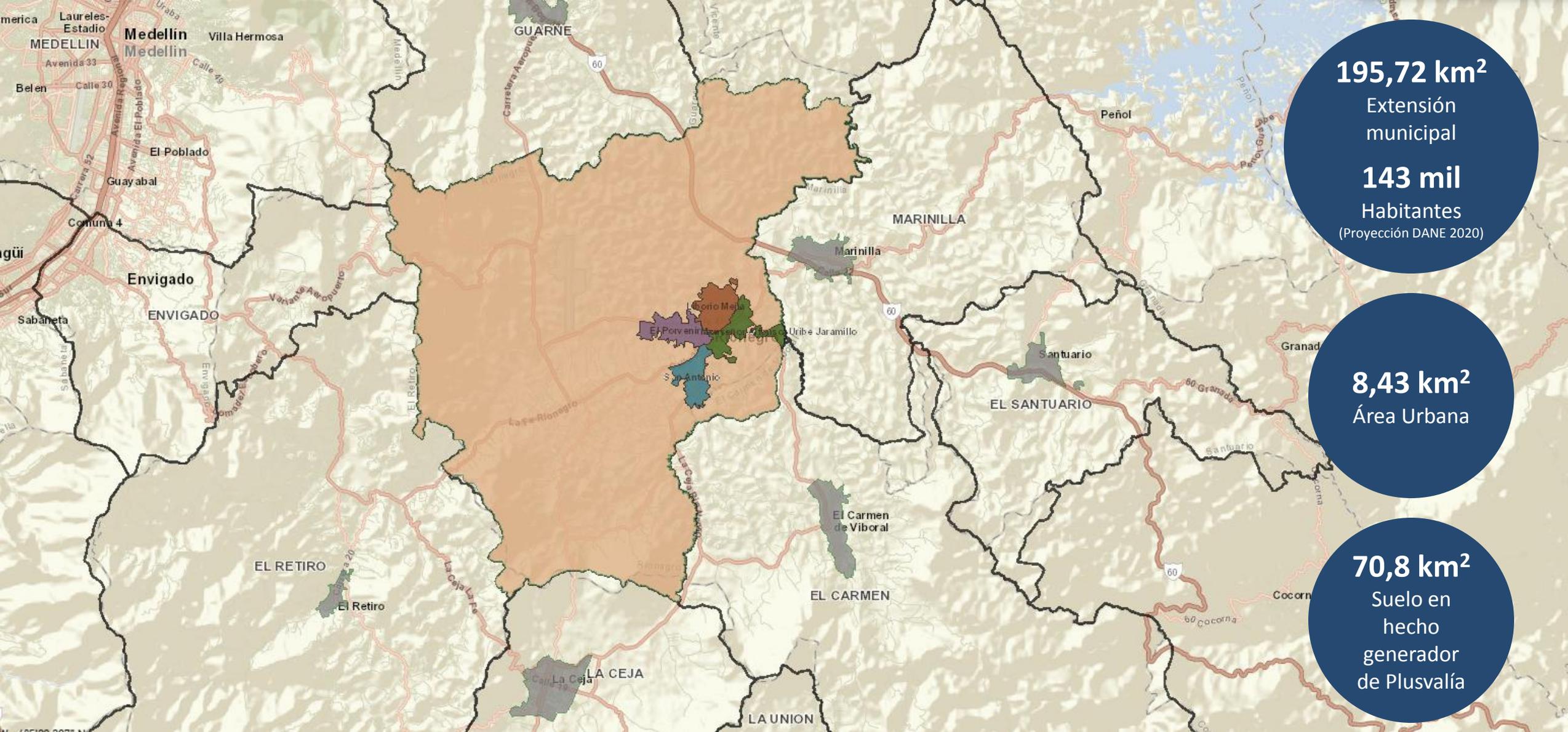
Alcaldía de Rionegro  
Departamento de Antioquia

## IMPLEMENTACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN PLUSVALÍA

Secretaría de Planeación

Abril 14 de 2021





**195,72 km<sup>2</sup>**  
Extensión municipal

**143 mil**  
Habitantes  
(Proyección DANE 2020)

**8,43 km<sup>2</sup>**  
Área Urbana

**70,8 km<sup>2</sup>**  
Suelo en  
hecho  
generador  
de Plusvalía



# PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

## Acción urbanística

Delimitan las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias acciones urbanísticas, es decir las áreas generadoras de Plusvalía

Ley 388  
de 1997

Acuerdo  
024 de  
1993

Acuerdo  
267 de  
1997

Acuerdo  
104 del  
2000

Acuerdo  
076 del  
2003

Acuerdo  
056 del  
2011

Acuerdo  
028 de  
2016  
(Excepcional)

Acuerdo  
002 de  
2018

Compilados en el Decreto 124 de 2018

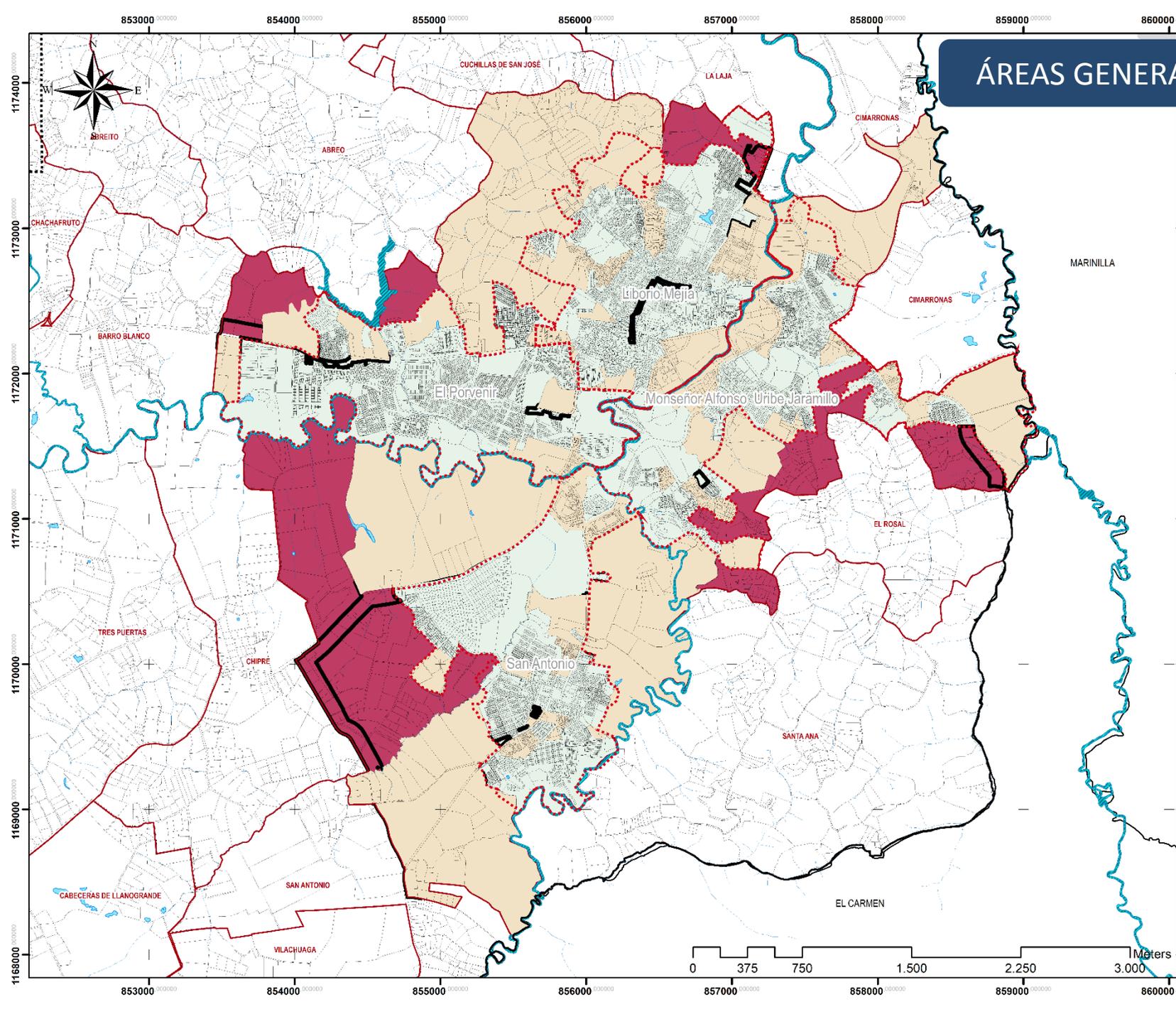
Acuerdo 024 de 2004 *"POR EL CUAL SE ESTABLECEN NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO (Antioquia)"*

Reglamentación de como se aplica la Plusvalía que fue adoptada mediante el acuerdo 104 de 2000

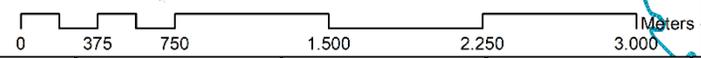
Acuerdo municipal 023 de 2012 *"POR EL CUAL SE REGLAMENTA LA PARTICIPACION DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO EN TRIBUTO DE PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA"*



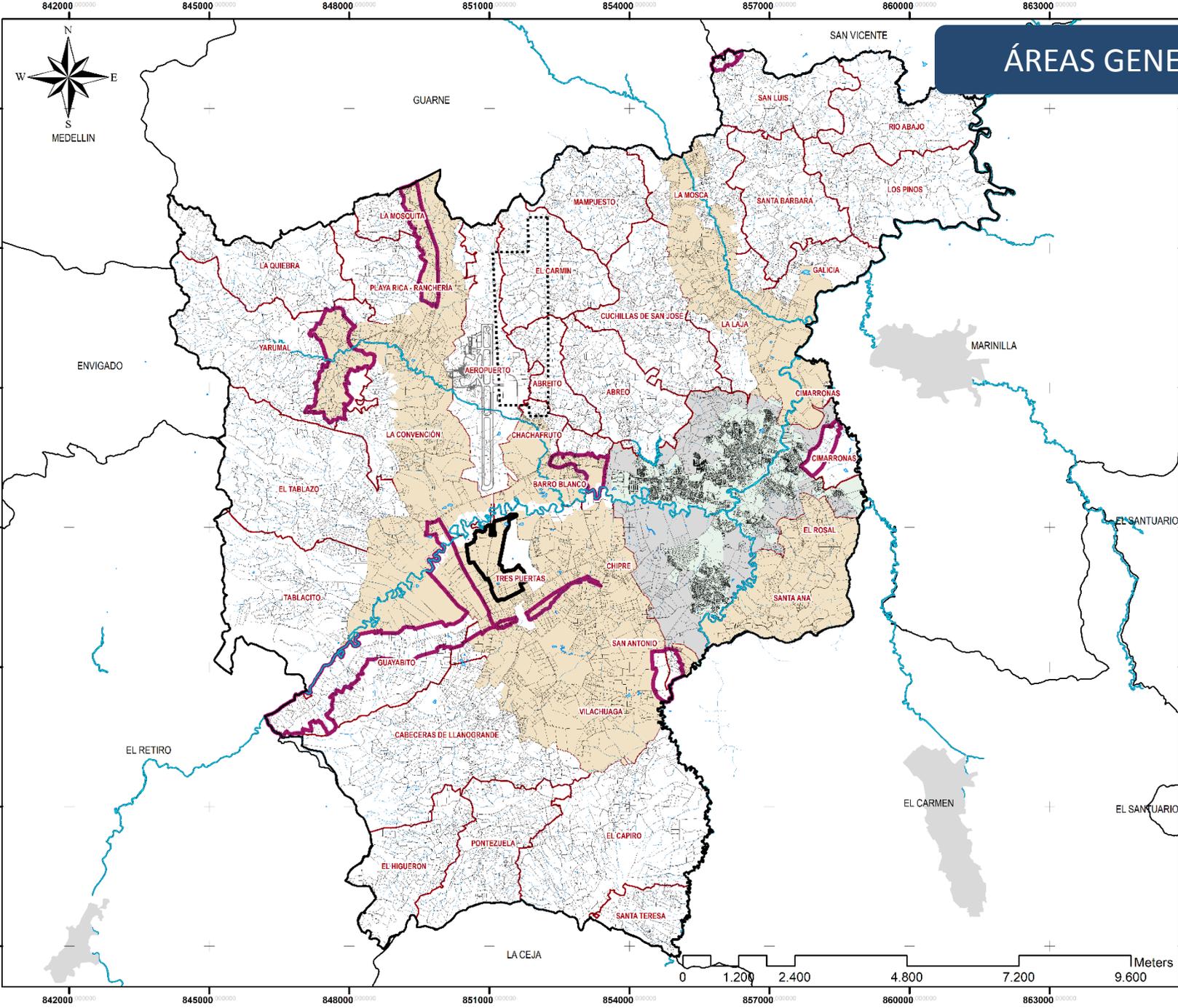
# ÁREAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA EN SUELO URBANO



ÁREAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA SUELO URBANO Y DE EXPANSIÓN	
<b>CARTOGRAFIA BASE</b> División veredal División predial Drenaje Doble Drenaje Sencillo Humedales Lagos Suelo Urbano Suelo de Expansión Pista Aeropuerto JMC Polígono reservado para la segunda pista Cabeceras Municipales Limite municipal Municipios limítrofes	
<b>CONVENCIONES</b> Cambio en clasificación del suelo Cambio en la zonificación de los usos del suelo Mayor Aprovechamiento	
Coordinate System: MAGNA Colombia Bogota Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000.0000 False Northing: 1.000.000.0000 Central Meridian: -74,0775 Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 4,5962 Units: Meter	Cartografía Base: Actualización Catastral urbana resolución N° 25502 del 29 de diciembre del 2016 Actualización Catastral Rural resolución N° 1857 del 28 de Diciembre del 2011 Cartografía Temática: Cartografía Comare Acuerdo 250 y 251 de 2011 Red Hidrica-CartoAntioquia-IGAC
Convenio 075 del 2016 Municipio de Rionegro - Universidad Católica de O Convenio 122 del 2017 Municipio de Rionegro - Masora	Elaboró: Equipo Técnico Revisión Plan de Ordenamiento Territorial municipio de Rionegro
Escala de impresión <b>1:25.000</b>	Fecha: <b>NOVIEMBRE 2017</b>
Mapa N° <b>POT_IG_421</b>	

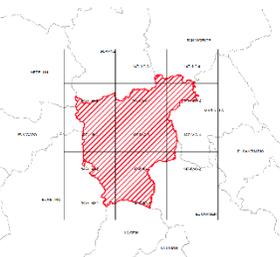


# ÁREAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA EN SUELO RURAL



### ÁREAS GENERADORAS DE PLUSVALÍA EN EL SUELO RURAL

<b>CARTOGRAFIA BASE</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>División veredal</li> <li>División predial</li> <li>Drenaje Doble</li> <li>Drenaje Sencillo</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Humedales</li> <li>Lagos</li> <li>Suelo Urbano</li> <li>Suelo de Expansión</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>Pista Aeropuerto JMC</li> <li>Polígono reservado para la segunda pista</li> <li>Cabeceras Municipales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>Limite municipal</li> <li>Municipios limítrofes</li> </ul>
<b>CONVENCIONES</b>	
	Cambio en Clasificación del Suelo Rural a Suburbano
	Cambio en la Zonificación del Uso del Suelo
	Mayor Aprovechamiento

Coordinate System: MAGNA Colombia Bogota Projection: Transverse Mercator Datum: MAGNA False Easting: 1.000.000.0000 False Northing: 1.000.000.0000 Central Meridian: -74,0775 Scale Factor: 1,0000 Latitude Of Origin: 4,5962 Units: Meter	Cartografía Base: Actualización Catastral urbana resolución N° 25502 del 29 de diciembre del 2016 Actualización Catastral Rural resolución N° 1857 del 28 de Diciembre del 2011  Cartografía Temática: Cartografía Comare Acuerdo 250 y 251 de 2011 Red Hidrica-CartoAntioquia-IGAC
Convenio 075 del 2016 Municipio de Rionegro - Universidad Católica de O Convenio 122 del 2017 Municipio de Rionegro - Masora	Elaboró: Equipo Técnico Revisión Plan de Ordenamiento Territorial municipio de Rionegro
Escala de impresión <b>1:80.000</b>	Fecha: <b>NOVIEMBRE 2017</b>
Mapa N° <b>POT_IG_422</b>	



## HITOS DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO

1. Los municipios de escala intermedia SI PUEDEN PARTICIPAR DE LAS PLUSVALÍAS, sobretodo porque son los que están recibiendo la presión urbanística deben no solo reglamentar las acciones urbanísticas sino participar de sus beneficios
2. El municipio de Rionegro cobró la primera participación en plusvalía en el año 2016
3. En el año 2018 se contrató con la Lonja de Medellín la estimación del cálculo del efecto plusvalía urbano y rural del municipio de Rionegro para los hechos generadores delimitados en el Acuerdo 002 de 2018
4. Actualmente se está calculando el efecto plusvalía generado por la adopción de los planes parciales de expansión urbana en los términos del artículo 75 de la ley 388 de 1997.
5. Actualmente se esta determinando y liquidando la participación en Plusvalía a todos los predios que componen las UAU de los planes parciales adoptados desde 2001 hasta la fecha.
6. En el periodo comprendido entre los años 2016 y 2019 el recaudo de recursos por participación en plusvalía fue por \$ 13.955.571.527,00
7. En los años 2020 y lo corrido de 2021 se ha hecho exigible y cobrado la participación en plusvalía por un monto total de \$ 6.684.075.574,00



## RETOS DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE RIONEGRO

1. La capacidad operativa del municipio dificulta la determinación y liquidación masiva (actualmente lo hacemos a los planes parciales y áreas de mayor desarrollo inmobiliario) lo cual nos deja por fuera del cobro en caso de ventas de los inmuebles.
2. Se requiere un equipo técnico especializado para resolver preguntas recurrentes como:
  - En que casos aplica el recálculo establecido en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997.
  - Resolver los recursos que se derivan de la determinación y liquidación.
  - Una vez inscrito en el folio cómo procede la liquidación particular al momento de hacer exigible la participación y si esta actuación tiene recursos o no?
3. El decreto 1077 de 2015 establece que el pago debe ser previo a la expedición de la licencia y el artículo citado en el numeral anterior permite el recalcular con base en la misma, esto implica dos momentos distintos, la solicitud y la licencia. Articular estas dos normas respecto al momento de hacer exigible el cobro es un reto importante que asumimos las administraciones municipales.



Rodrigo Hernández Alzate  
Alcalde

**RIONEGRO**  
juntos avanzamos más



Alcaldía de Rionegro  
Departamento de Antioquia

