



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDÍA DE PEREIRA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

**RESOLUCIÓN NÚMERO 2495 DE JUNIO 9 DE 2015**

**««POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA REINA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 729 DE 2008, MODIFICADO POR LOS DECRETOS 888 DE 2008 Y 416 DE 2011, Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 65 DE 2004.»»**

**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de las competencias asignadas por Acuerdo Municipal 065 de 2004, el Artículo 1º del Decreto Municipal 224 de 2005 y los Artículos 188 y 189 del Acuerdo Municipal No. 041 de 2012.

**CONSIDERANDO**

Que en desarrollo del artículo 82 de la Constitución Política, el Capítulo 9 de la Ley 388 de 1997, el Honorable Concejo Municipal expidió el Acuerdo Municipal No. 65 de 2004 por el cual se establecieron las condiciones generales para la aplicación en el Municipio de Pereira de la participación en plusvalías, reglamentado por los Decretos Municipales No. 229 de 2005, 430 de 2008 y 313 de 2011, complementado por el Acuerdo 041 de 2012 por medio del cual se adoptó el Estatuto Tributario, éste último definió en el Capítulo XIII los lineamientos y competencias marco, para regular la participación en plusvalía a que tiene derecho el Municipio de Pereira.

Que de conformidad con los Acuerdos Municipales 065 de 2004 y 041 de 2012 concordantes con el Artículo 80 de la Ley 388 de 1997, el Municipio de Pereira a través de peritos técnicos debidamente inscritos en la Lonja de Avaluadores de Camacol Risaralda, determinó el efecto plusvalía generado por la acción urbanística mediante la adopción del Plan Parcial de Expansión Urbana LA REINA adoptado por el Decreto Municipal 729 de 2008, por medio del cual se incorporó suelo rural al de expansión urbana que modificó los usos de suelos y se generó un mayor aprovechamiento del mismo, hechos generadores que dan lugar a la participación de la administración municipal en las plusvalías por ellas generadas.

Que el citado Decreto Municipal 729 de 2008 por medio del cual se adoptó el Plan Parcial de Expansión Urbana LA REINA fue modificado mediante los Decretos 888 de 2008 y 416 de 2011 mediante los cuales se otorgaron nuevos aprovechamientos y se ajustaron las cargas, actos administrativos que tuvieron como objeto autorizar un mayor aprovechamiento del suelo, razón por la cual se configuro el hecho generador gravado con la participación en plusvalía.

Que las Empresas constructoras, consorcios, Fiduciarias, entre otros, que se listan mas adelante solicitaron licencias Urbanísticas, razón por la cual se hizo exigible el cobro del efecto plusvalía de conformidad con el Artículo 83 de la Ley 388 de 1996, modificado por el artículo 181 del Decreto 019 de 2012, que al respecto reza.

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDÍA DE PEREIRA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



RESOLUCIÓN NÚMERO

**«« POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA REINA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 729 DE 2008, MODIFICADO POR LOS DECRETOS 888 DE 2008 Y 416 DE 2011 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 65 DE 2004.»»**

*“1º Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, 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”.*

*2º 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.*

*3º 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.*

*4º 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 presente Ley.”*

Que para el desarrollo del Plan Parcial LA REINA se han expedido las siguientes licencias, entre otras, para las unidades de gestión No. 1:

Unidad de Actuación o gestión	Item	No. documento	Fecha documento	Titular de la Licencia
1	Resolución Urbanismo por etapas, proyecto MIRADOR DE LLANO GRANDE	23	22-dic-11	Sin dato
1	Licencia Urbanística, Urbanismo y construcción - Modalidad Obra nueva	273	28-dic-11	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, vocera del fideicomiso Mirador de Llano Grande, identificado con NIT 800.182.281-5, presentada legalmente por el señor FERNANDO HINESTROZA REY Y/O CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A, identificada con NIT 800.161.633-4, representada legalmente por el señor DANIEL SANCHEZ PRIETO
1	Resolución de aclaración LICENCIA 273 DE 2012	25	24-oct-12	JULIAN SANCHEZ PRIETO, identificado con cedula de ciudadanía No. 10255810, actuando como primer suplente del gerente de la COSNSTRUCTORA LAS GALIAS S.A identificada con NIT 800.161.633-4
1	Resolución que modifica la resolución 000023 de 2011.	10	15-oct-13	Sin dato
				FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, vocera del fideicomiso Mirador de Llano Grande, identificado con NIT

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDÍA DE PEREIRA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



RESOLUCIÓN NÚMERO

«« POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA REINA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 729 DE 2008, MODIFICADO POR LOS DECRETOS 888 DE 2008 Y 416 DE 2011 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 65 DE 2004.»»

				800.182.281-5, presentada legalmente por el señor FERNANDO HINESTROZA REY Y/O CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A, identificada con NIT 800.161.633-4, representada legalmente por el señor DANIEL SANCHEZ PRIETO
1	Resolución aclaración	77	29-may-14	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, vocera del fideicomiso Mirador de Llano Grande, identificado con NIT 800.182.281-5, presentada legalmente por el señor FERNANDO HINESTROZA REY Y/O CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A, identificada con NIT 800.161.633-4, representada legalmente por el señor DANIEL SANCHEZ PRIETO
1	Resolución que modifica la resolución 000023 de 2011.	17	31-oct-14	Sin dato
1	resolución de modificación	51	31-oct-14	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, vocera del fideicomiso Mirador de Llano Grande, identificado con NIT 800.182.281-5, presentada legalmente por el señor FERNANDO HINESTROZA REY Y/O CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A, identificada con NIT 800.161.633-4, representada legalmente por el señor DANIEL SANCHEZ PRIETO
1	Resolución corrección	98	25-nov-14	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, vocera del fideicomiso Mirador de Llano Grande, identificado con NIT 800.182.281-5, presentada legalmente por el señor FERNANDO HINESTROZA REY Y/O CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A, identificada con NIT 800.161.633-4, representada legalmente por el señor DANIEL SANCHEZ PRIETO
1	Resolución aclaración	99	26-nov-14	FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A, vocera del fideicomiso Mirador de Llano Grande, identificado con NIT 800.182.281-5, presentada legalmente por el señor FERNANDO HINESTROZA REY Y/O CONSTRUCTORA LAS GALIAS S.A, identificada

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDÍA DE PEREIRA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



RESOLUCIÓN NÚMERO

**«« POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA REINA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 729 DE 2008, MODIFICADO POR LOS DECRETOS 888 DE 2008 Y 416 DE 2011 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 65 DE 2004.»»**

Que a la unidad de gestión No. 1 le fueron otorgadas licencias de urbanismo y construcción con base en el decreto 729 de 2008, modificado por los Decretos 888 de 2008 y 416 de 2011 por el cual se adoptó el plan parcial de expansión urbana LA REINA.

Que la liquidación provisional, Oficio No. 31566 del 28 de diciembre de 2011, realizada por la Secretaria de Planeación establece que "(...) *una vez hecho el ejercicio se concluye que le valor de plusvalía liquidado provisionalmente es de (...).*" (Subrayado propio)

Que las licencias de urbanización concedidas por la Curaduría Primera de Pereira para la unidad 1, para el desarrollo del Plan Parcial de expansión urbana LA REINA, dispuso de manera expresa que: *"El efecto plusvalía corresponde a las etapas del proyecto "Mirador de Llano grande" licenciado mediante este acto administrativo, conforme a lo dispuesto en el Acuerdo Municipal No. 065 de 2004 y decretos reglamentarios, fue liquidado provisionalmente por la Secretaria de Planeación Municipal en oficio No. 31566 de diciembre 28 de 2011(...) si al efectuarse la liquidación definitiva, se encuentra un resultado distinto, la plusvalía deberá cancelarse por el titular de la licencia, conforme a la reglamentación de plusvalía vigente en el Municipio de Pereira."* (Subrayado propio)

Que se ha realizado procedimiento definitivo para calcular el efecto plusvalía, para el Plan Parcial de Expansión urbana LA REINA, aplicando la metodología de "Avalúo inicial de suelo a partir de la determinación de zonas físicas y geoeconómicas homogéneas, nuevo precio de referencia luego de la acción urbanística y cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial LA REINA"; en el cual se determinaron los siguientes valores por metro cuadrado para los terrenos que hacen parte de dicho Plan Parcial, precisando que, de acuerdo con el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, el número total de metros cuadrados que se considera como objeto de la participación en la plusvalía es, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas contempladas en el POT, en el Plan de Desarrollo o en el Decreto 729 de 2008, modificado por los Decretos 888 de 2008 y 416 de 2011.

Que efectuada la liquidación definitiva, se encontró un resultado distinto, a la liquidación provisional realizada mediante el Oficio No. 31566 del 28 de diciembre de 2011 para la unidad de gestión No. 1 del Plan Parcial de Expansión Urbana LA REINA, razón por la cual hay lugar a expedir el acto administrativo con la liquidación del monto de la participación del efecto plusvalía que la determina el artículo 81 de la Ley 388 de 1997.

Que el resultado del efecto plusvalía que se determinó en la liquidación definitiva fue el siguiente:

- Para las licencias expedidas entre la adopción del Decreto 729 de septiembre 3 de 2008, modificado por los Decretos 888 de 2008 y 416 de 2011 o suceda alguno de los momentos de exigibilidad establecidos en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto-Ley 019 de 2012, o la norma que haga sus veces, el efecto plusvalía y participación del Municipio de Pereira está representado en los siguientes valores:

**UNIDAD DE GESTIÓN URBANÍSTICA N° 1**

- Precio de referencia inicial (antes de la acción urbanística): \$10.136,45

- Precio de referencia después de la acción urbanística: \$50.422,80 (6 Mayo de 2011)

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDÍA DE PEREIRA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



RESOLUCIÓN NÚMERO

**«« POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA REINA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 729 DE 2008, MODIFICADO POR LOS DECRETOS 888 DE 2008 Y 416 DE 2011 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 65 DE 2004.»»**

Que la Dirección Operativa de Desarrollo Urbano de la Secretaría de Planeación Municipal, en cumplimiento de lo ordenado por el 2º inciso del artículo 3º del Decreto Municipal 229 de 2005, que reglamentó el Acuerdo 65 de 2004, ha reunido el Informe Técnico del proceso de cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Expansión Urbana LA REINA, el cual reposa en dicha dependencia y hace parte integral de este acto administrativo.

Que en razón de que se verificó que las acciones urbanísticas contenidas en el Decreto 729 de 2008, modificado por los Decretos 888 de 2008 y 416 de 2011, efectivamente da lugar a un incremento en los precios del suelo en los terrenos que hacen parte del mismo;

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1º DETERMINACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA PARA LOS INMUEBLES QUE HACEN PARTE DE LAS UNIDADES DE GESTION N.º 1 y 2 DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA REINA DESDE LA ADOPCIÓN DEL DECRETO 729 DE 2008, MODIFICADO POR LOS DECRETOS 888 DE 2008 Y 416 DE 2011.** Como consecuencia de la acción urbanística conocida como Plan Parcial de Expansión Urbana LA REINA –Decreto Municipal 729 de 2008–, el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo de los siguientes inmuebles se determina así:

**A. INMUEBLES QUE HACEN PARTE DE LA UNIDAD DE GESTION N.º 1**

FICHA CATASTRAL	MATRICULA INM
00-09-0005-0121-000	290-131278
00-09-0005-0535-000	290-170807
00-09-0005-0536-000	290-170808

**B. INMUEBLES QUE HACEN PARTE DE LA UNIDAD DE GESTION N.º 2**

FICHA CATASTRAL	MATRICULA INM
00-09-0005-0059-000	290-19493

– Efecto plusvalía por metro cuadrado desde la adopción del Decreto 729 de septiembre 30 de 2008:

Unidad de gestión Urbanística	Efecto plusvalía por m <sup>2</sup> de área bruta
1	\$ 49.297,35
2	\$ 58.482,72

**ARTÍCULO 2º DETERMINACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA PARA LOS**

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDÍA DE PEREIRA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



RESOLUCIÓN NÚMERO

«« POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA REINA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 729 DE 2008, MODIFICADO POR LOS DECRETOS 888 DE 2008 Y 416 DE 2011 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 65 DE 2004.»»

- Participación en plusvalía por metro cuadrado desde la adopción del Decreto 729 de septiembre 30 de 2008, modificado por los decretos 888 de 2008 y 416 de 2011 (a Mayo de 2011)

Unidad de gestión	Participación Plusvalía m <sup>2</sup> de área bruta
Urbanística	
1	\$ 24.648,68
2	\$ 29.241,36

**ARTÍCULO 3º EXIGIBILIDAD.** Ordenar a las empresas constructoras, consorcios, Fiduciarias, entre otros, referidas en los considerandos de la presente Resolución, en su condición de titulares de las licencias de urbanización y construcción del Plan Parcial de Expansión Urbana LA REINA, pagar al Municipio de Pereira la participación en plusvalía contenido en la presente resolución conforme a lo autorizado en el Decreto Municipal 729 de 2008, modificado por los Decretos 888 de 2008 y 416 de 2011.

Ordenar a los propietarios o poseedores de los predios que conforman la unidad de gestión No. 2 pagar al Municipio de Pereira la participación en plusvalía contenido en la presente resolución conforme a lo autorizado en el Decreto Municipal 729 de 2008, modificado por los Decretos 888 de 2008 y 416 de 2011, en el momento en que se presente alguna de las situaciones de exigibilidad de que trata el artículo 83 de la Ley 388 de 1007, modificado por el artículo 181 del Decreto-Ley 019 de 2012 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

**ARTÍCULO 4º LIQUIDACIÓN EN CONCRETO PARA EL PAGO Y RECAUDO DEL MONTO EXIGIBLE DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA PARA CADA PREDIO EN PARTICULAR.** La Secretaría de Hacienda, liquidará el monto exigible de la participación en plusvalía de cada terreno que haga parte del Plan Parcial de Expansión Urbana LA REINA de acuerdo con lo establecido en esta Resolución, en los Decretos Municipales 229 de 2005, 430 de 2008, 313 de 2011, en el Decreto Municipal 258 de 2009, modificado por el Decreto 989 de 2014, en los Acuerdos 65 de 2004 y 041 de 2012, en el Decreto Nacional 1788 de 2004 y en la Ley 388 de 1997, y lo recaudará.

**Parágrafo 1:** Para la liquidación en concreto para el pago de la participación en plusvalía, se deberán tener presente los pagos efectuados con base en las liquidaciones provisionales de plusvalía expedidas por la Secretaría de Planeación Municipal, como trámite aplicable en su fecha para la expedición de licencias:

- Oficio No. 31566 del 28 de diciembre de 2011

**Parágrafo 2:** No es necesario realizar la liquidación en concreto por parte de la Secretaria de Hacienda para los predios o licencias cuyo propietario sea el Municipio de Pereira.

**ARTÍCULO 5º ACTUALIZACIÓN MONETARIA.** Los montos del efecto de plusvalía y de la participación en plusvalía que se liquidan en esta Resolución serán ajustados por la Secretaría de

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDÍA DE PEREIRA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



RESOLUCIÓN NÚMERO

«« POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA EN EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA REINA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 729 DE 2008, MODIFICADO POR LOS DECRETOS 888 DE 2008 Y 416 DE 2011 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL HONORABLE CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 65 DE 2004.»»

que se mencionan en el artículo 3º de la presente resolución, y en aquellos que se hayan desprendido de éstos, acompañándolas de sendas constancias de ejecutoria.

**ARTÍCULO 7º NOTIFICACIÓN.** La publicidad y la notificación de esta Resolución, a la cual hace referencia el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, se hará de conformidad con los artículos 565 y 566 del Estatuto Tributario, en caso de no ser posible su notificación por correo a la dirección de los predios y/o a la de los obligados en las licencias urbanísticas y en los actos de expedición de licencias, se realizará mediante sendos avisos publicados en tres (3) ediciones dominicales consecutivas de un periódico de amplia circulación en el Municipio, la divulgación en la página WEB del Municipio, así como a través de edicto fijado en las Secretarías de Planeación y Hacienda Municipal, ubicadas en la sede de la Alcaldía Municipal de Pereira.

**ARTÍCULO 8º INFORME TÉCNICO.** Para todos los efectos y, en especial para el ejercicio de los recursos a que legalmente tienen derecho los propietarios o poseedores de inmuebles objeto de la participación en plusvalía, éstos podrán consultar los procedimientos de cálculo del efecto de plusvalía y de liquidación de la respectiva participación en el Informe Técnico de que trata el 2º inciso del artículo 3º del Decreto Municipal 229 de 2005, que reglamentó el Acuerdo 65 de 2004, que estará disponible en las oficinas de la Secretaría de Planeación Municipal a partir de la fecha de expedición de esta Resolución.

**ARTÍCULO 9º RECURSOS.** Contra la presente Resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (artículos 76 y 77) y teniendo en cuenta lo previsto por los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 5º del Decreto Municipal 229 de 2004.

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dado en Pereira, a los

**CLAUDIO OLIVELLA ORCASITAS**  
Secretaria de Planeación (E)

**MARIA DEL PILAR TORRES MEJÍA**  
Directora Operativa Desarrollo Urbano

**Revisión Legal**

**Carlos Ancizar Arcila Ríos**  
Abogado Contratista  
Secretaria de Planeación