

Pereira, 17 de septiembre de 2015

Señores

**SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Atte. Dr. Carlos Arturo Caro Isaza

Ciudad

**MUNICIPALIDAD DE PEREIRA**

**Resolución No: 52469-2015**

**Fecha: 11/09/2015 14:38**

**Revisado por: ARIADYNE BARRERA**

**Resumen: FICHA DE EJECUCIÓN**

**Anexos:**

**Asunto:** Interposición de recurso de **REPOSICIÓN**.

**ROBERTO JARAMILLO CARDENAS**, identificado como aparece al pie de mi firma, obrando en mi condición de representante legal de la **SOCIEDAD CONSTRUCTORA PALO DE AGUA S.A.**, conforme a certificado de Cámara de Comercio adjunto, en tiempo oportuno y en debida forma me dirijo a ustedes para presentar **RECURSO DE REPOSICIÓN** en contra de la resolución número 1967 de mayo 6 de 2015, por medio de la cual se liquida el efecto plusvalía en el plan parcial de expansión urbana Gonzalo Vallejo Restrepo, y con ocasión de la oportunidad corregida y expresada en la resolución número 3109 de Julio 17 de 2015, que fuera notificada por edicto el día 3 de Septiembre del año que cursa, procurando sea revocada en lo atinente a la liquidación realizada respecto de la unidad de ejecución número cuatro (4), pretensión que sustento conforme a los siguientes

#### **MOTIVOS DE INCONFORMIDAD**

En el inciso tercero de la parte considerativa de la resolución 1967 de Mayo 6 de 2015 se establece una conclusión trascendente que hace evidente la razón por la que se estima la existencia de efecto plusvalía que ahora se liquida: que las resoluciones 1348 de 2010 y 664 de 2012, expedidas por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, modificaron la resolución 2146 de 2009, por la cual se adoptó el **MACROPROYECTO DE INTERÉS SOCIAL NACIONAL GONZALO VALLEJO RESTREPO** (resolución



664 que, en forma posterior y de manera por demás extraña, se "adoptó" por decreto municipal 867 de 2012), actos administrativos que "...tuvieron como objeto un mayor aprovechamiento del suelo, razón por la cual generó el derecho para la Administración Municipal de participar en la plusvalía que resultó de dicha acción."

Y es, precisamente en esta conclusión, en donde se cimienta nuestra mayor inconformidad y desacuerdo.

En primera instancia vale destacar que nos resulta impropio, por decir lo menos desde el punto de vista legal, que un decreto municipal haya "adoptado" la decisión jurídica nacional (resolución del ministro de Vivienda, Ambiente y Desarrollo Territorial para la época) pues tal ejercicio es improcedente y atentatorio contra la "estatura jurídica" prevalente y exclusiva que la legislación nacional le reconoció a dicha decisión del ministerio.

Es más; de hecho la decisión nacional no puede ser modificada sino por acto de igual jerarquía y a través de idéntica competencia, puesto que ni siquiera un proceso de revisión ordinaria de contenidos de largo plazo de un plan de ordenamiento territorial tiene la potestad legal para modificarla, a menos que ella misma permita algunos desarrollos legales municipales por vía de instrumentos legales de planificación territorial (no modificatorios por estatus), que no es el caso presente, por lo menos no para los temas de mejores aprovechamientos y usos donde la resolución fue precisa y explícita.

Pero dejando de lado esta percepción "sorprendente" destacamos que, además, el decreto ADOPTA la resolución 664 de 2012 y, por tanto y como debe ser, acoge no sólo sus decisiones sino sus motivaciones y sus ejercicios de simulación financiera y equidistribución.

Ha de señalarse que, tal y como ocurre con todas las decisiones nacionales que acogen Macroproyectos de Interés Social Nacional, su adopción depende del equilibrio y cierre financiero total del proyecto, tal y como ocurre con la resolución 664 de 2012 que, además, involucró en su documento



técnico de soporte todos los ítems y valores necesarios para dicha estructuración financiera y, sobre todo, para que fuera equidistributiva y diera el mencionado cierre, incluyendo la reflexión sobre los mayores aprovechamientos y los mejores usos.

Es más; el ejercicio de simulación financiera y de reparto de cargas y beneficios fue realizado y propuesto por el municipio de Pereira y aceptado por el ministerio en esos exactos términos.

En ese ejercicio, que involucró la estimación de los nuevos aprovechamientos y usos expresados, la valoración arroja una plusvalía minúscula, especialmente respecto de la unidad de ejecución número 4.

Esto se confirma al analizar el inciso 7 de la resolución 664 de 2012 (página 2), donde se refiere el acto con el cual 'el municipio de Pereira' radica (bajo el No. 4120-E1-31919 el 25 de Noviembre de 2011) el nuevo documento técnico de soporte que contiene la modificación a la resolución 2146 de 2009, que contiene los siguientes aspectos:

1. Ajuste a la delimitación del área de planificación y de cada unidad de ejecución
2. Determinación de unidades de ejecución del macroproyecto
3. Localización de las zonas de cesión en las unidades de ejecución
4. Precisión del sistema vial del macroproyecto
5. Determinación de nuevos aprovechamientos en las unidades de ejecución
6. Modificación, ajuste y complementación de los usos del suelo y las normas urbanísticas aplicables al área del Macroproyecto
7. Ajuste en la estructuración financiera y de gestión del Macroproyecto
8. Actualización del Documento Técnico de Soporte

Sin embargo, al comparar el documento técnico de soporte OFICIAL de la resolución 664 de 2012 (que hace parte de la misma) contra el sustento y la

financiero con el cual se expidió la resolución 664 de 2012.

Inclusive, al verificar el avalúo con el que se establecen los presuntos

---

*y se determina a través del valor residual como mejor aproximación a la incidencia del suelo en la estructura productiva del desarrollo inmobiliario.* (resaltado y subrayado fuera de texto).

Y es ese valor residual el que se determinó en el numeral 3.5 antes transcrito, que se presenta de manera incompleta en el decreto 887 de 2012.

Es derivado de esa circunstancia que frente a la resolución 664 de 2012 no hay significativo plusvalor estimado para la unidad de ejecución número 4 pero, en el decreto que lo "adopta" municipalmente y por el contrario, sí aparece dicho efecto, lo cual resulta incongruente e inconsecuente.

Ahora; la reflexión esencial para la determinación de la plusvalía, como se reconoce en la decisión que se critica, es el comparativo entre los valores de referencia antes de la decisión (que involucraron aquellos con los cuales se realizó el anuncio de proyecto) y los valores derivados de la decisión de mayores aprovechamientos y mejores usos, que precisamente fueron estimados en su totalidad, como antes se señaló, como parte del ejercicio financiero con el cual se expidió la resolución 664 de 2012.

Inclusive, al verificar el avalúo con el que se establecen los presuntos mayores valores con los cuales se estima el efecto, se observa que deja también de involucrar variables y cuantías que si están discriminadas en los documentos de soporte de la resolución plurimencionada 664.

Por decir lo menos, el artículo 32 del último decreto 887 de 2012 dispone lo siguiente:

*"Artículo 32. Los costos de movimientos de tierras por urbanismo incluyendo vías se consideran carga local, por lo cual no se contemplan dentro de las cargas generales del presente Plan Parcial, no obstante los Movimientos de tierras inciden directamente en el valor del suelo como costo Directo de cada uno de los proyectos urbanístico que se ejecuten en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística."*

*M*



Sin embargo, en las estimaciones para la liquidación de plusvalía, no se tuvo en cuenta esta variable, por lo menos para la unidad de ejecución 4.

Al efecto también llaman la atención varias cosas relacionadas con el avalúo que sirve de soporte para la liquidación, como las siguientes:

1. Hay sustanciales variaciones en la estructuración de los costos directos, indirectos, de urbanismo local, etc.
2. El valor de referencia del suelo tenido en cuenta en el avalúo, tal y como anteriormente se expresó, no corresponde al empleado y calculado por ministerio en la resolución 664.
3. Las cargas generales, cuya obligación le corresponde el municipio cubrir las, han sido y van a ser ejecutadas por los desarrolladores en su totalidad, conforme a lo así dispuesto por la resolución precitada, cargas que incluyen las redes de servicios públicos.
4. En lo referente a las unidades de ejecución 4, 9, 10, 11 y 12, las cuales entregan las áreas de equipamiento y espacio público, al igual que todas las demás unidades (que fueron valoradas en igualdad de condiciones) estas unidades están entregando el área correspondiente a una avenida de gran magnitud (avenida del caucho), valorada a precio rural, cuando realmente los constructores estamos entregando esta área totalmente urbanizada, cuyo precio debería ser totalmente distinto al valorado en la resolución No 0664 del 26 de septiembre 2012 del Ministerio de Vivienda.

De hecho, al intentar realizar un comparativo entre los avalúos que han soportado los diferentes actos (especialmente para la unidad de ejecución 4) se encuentran unas sustanciales diferencias inexplicables, que denotan la reconfiguración del valor para generar uno que pueda cristalizar el efecto de plusvalor, así:



Septiembre 4 de 2008 \$4.494.64

Diciembre 30 de 2011 \$5.282.04

Septiembre 29 de 2012 \$4.240.23

Por qué razón el avalúo realizado en Septiembre 29 de 2012 contempla un valor menor al originario?

Finalmente, algunos ejercicios rápidos realizados para determinar las diversas inconsistencias en las estructuraciones de costos encontramos cosas irregulares como las siguientes. del comparativo entre la decisión de la resolución 664 con el decreto 887 y la realidad de costos del proyecto que, de hecho, fue aportado al municipio para obtener el efecto de "permiso de ventas":

	RES.664	DTO. 887	PROYECT
VENTAS	100 %	100%	100 %
COSTOS DIRECTOS	60.4%	48%	60.72%
COSTOS ADMON (C.I)	20 %	16%	13,1 %
LOTE URBANIZADO	8.8%	25%	13.46%
UTILIDADES	10.8%	11%	12.72%

De hecho, en los "nuevos" análisis de costos, se incluyen locales comerciales que no se contemplan en el macroproyecto.

### PRETENSION

Conforme a lo anteriormente expresado, que carece aún de mayores reflexiones de detalle que consideramos innecesarios citar en esta oportunidad, habida cuenta que la lógica general de inconformidad está esclarecida con absoluta contundencia, respetuosamente solicito dispongan la revocatoria o, de proceder, la modificación de la resolución 1987 de mayo

*m*

6 de 2015, por lo menos en lo que corresponde a la liquidación de plusvalía de la unidad de ejecución número 4.

## PRUEBAS

### DOCUMENTALES

Solicito se sirvan requerir al hoy Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, el envío de los siguientes documentos:

1. Todos los documentos legales de soporte que oficialmente sustentan las decisiones adoptadas en la resolución número 664 de 2012, especialmente los relacionados con la simulación financiera de equidistribución de cargas y beneficios
2. Certificación en la que se consigne si para la adopción de la resolución número 664 de 2012 se tuvieron en cuenta las estimaciones y cálculos relacionados con los mayores aprovechamientos y mejores usos
3. Se solicite certificación sobre la procedencia y legalidad que respecto de la resolución 664 de 2012 tiene el decreto 887 de 2012 y si era necesario una decisión de tal efecto para que adoptara la última decisión legal de modificación del macroproyecto (la resolución número 664 de 2012)
4. Que expresen su criterio para efectos de la consideración que respecto de la plusvalía tuvieron en cuenta al expedir la resolución 664 de 2012 y su análisis respecto de la estimación del Decreto 887 de 2012

*m*



---

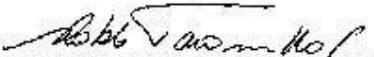
**ANEXOS**

Adjunto envío certificado de existencia y representación de la Cámara de Comercio de Pereira.

**COMUNICACIONES Y NOTIFICACIONES**

Las recibiré en la secretaria de ese despacho y en Edificio Torre Bolívar Cra 7 No. 19 – 28, oficina 1204, Pereira. Tel. (6)3254143

Cordialmente.

  
**ROBERTO JARAMILLO CARDENAS**  
C.C. No. 10.238.824 de Manizales  
Representante Legal  
**CONSTRUCTORA PALO DE AGUA S.A.**





<b>Clasificación</b>	Petición ó Tutela		
<b>Fecha de radicación:</b>	17 de septiembre de 2015	<b>Número de radicado:</b>	52469
<b>Tipo de documento:</b>	Carta	<b>Fecha de oficio entrante:</b>	2015-09-17 14:20
<b>Número de oficio entrante:</b>			
<b>Persona natural o jurídica:</b>	ROBERTO JARAMILLO CARDENAS		
<b>Descripción o asunto:</b>	INTERPOSICION	<b>Tiempo de respuesta (dias):</b>	
<b>Anexos físicos:</b>		<b>Descripción de anexos físicos:</b>	
<b>Anexos digitales:</b>			
<b>Destino:</b>	OPERADOR SAC - Auxiliar Administrativo	<b>Copia a:</b>	-

