

Señores
Secretaría de Planeación Municipal
Pereira, Risaralda
E. S. D.

ALCALDIA DE PEREIRA

Radicación No: **22360-2018**

Fecha: 18/05/2018-14:04:38

Recibido por: SANDRA MILENA BETANCOURT ARISTIZABAL

Destino: 1040 Dirección de Bienes y Servicios Educativos

Anexos:

Ref.: Recurso de Reposición y en Subsidio de Apelación en contra de la Resolución No. 2210 del 6 de marzo de 2018, por medio de la cual se aprueba la compensación en dinero de los deberes urbanísticos del proyecto Rioja del Pinar, ubicado en la Carrera 16 Calle 8 Manzana E Lote 1 del Municipio de Pereira.

JOSE EDILBERTO VANEGAS USECHE, mayor de edad, vecino de Pereira, identificado con la cédula de ciudadanía No. 10.101.136 expedida en Pereira, actuando en calidad de Representante Legal de la **SOCIEDAD INMORIOJA S.A.S** con Nit. 900.132.687-0, con domicilio principal en la ciudad de Pereira, tal como se acredita con el Certificado de Existencia y Representación Legal expedido por la Cámara de Comercio de Pereira y que acompaño a este escrito, interpongo recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución No. 2210 del 6 de marzo de 2018, por medio de la cual se aprueba la compensación en dinero de los deberes urbanísticos del proyecto Rioja del Pinar, ubicado en la Carrera 16 Calle 8 Manzana E Lote 1 del Municipio de Pereira.

PRETENSIONES

Se **corrija** la Resolución No. 2210 del 6 de marzo de 2018, por medio de la cual se aprueba la compensación en dinero de los deberes urbanísticos del proyecto Rioja del Pinar, ubicado en la Carrera 16 Calle 8 Manzana E Lote 1 del Municipio de Pereira, en cuanto al monto a pagar por concepto de los deberes urbanísticos ordenado en el Artículo Segundo ibídem.

Fundamento mi petición en:

DISTRIBUCIÓN EQUITATIVA DE LAS CARGAS Y BENEFICIOS:

El principio contenido en el artículo 2º de la Ley 388 de 1997 "La distribución equitativa de las cargas y los beneficios", es aplicable no solamente para el recaudador por concepto de los deberes urbanísticos; dicha equidad también es aplicable a favor del constructor deudor de dicha obligación; siendo retomado por el Artículo 38 de la Ley en mención así:

*"Artículo 38º.- Reparto equitativo de cargas y beneficios. En desarrollo del principio de **igualdad de los ciudadanos** ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que **garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios** derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito."* (subrayado fuera de texto)

Para el efecto, el espíritu y vocación del acuerdo es claro al determinar dentro de su aprobación, la intención de aplicar ESTRATEGIAS EN USOS Y NORMAS URBANÍSTICAS, incluyendo Incentivar la construcción de la vivienda multifamiliar, y así permitir mayores densidades y desarrollo en altura.

Esta acción de incentivar tiene como objetivo prioritario, de acuerdo a lo defendido en el Acuerdo 35 de 2016 (POT Pereira), fomentar una ciudad concentrada y densa, como principio urbanístico básico para promover las relaciones sociales, mezclar usos y actividades, hacer más sostenibles la movilidad, los servicios y las infraestructuras urbanas y evitar las extensiones urbanas descontroladas en entornos naturales, traduciéndose ello en un Aprovechamiento Urbanístico Adicional (AUA) sobre el Índice de Construcción Básico (IBC) establecido y permitido.

Amén a lo anterior y en virtud de los principios urbanísticos básicos reconocidos en el ordenamiento jurídico/urbanístico de Colombia, las administraciones públicas tienen el deber y el derecho de (1) participar en las plusvalías del desarrollo urbanístico y (2) establecer procedimientos que garanticen el correcto reparto de beneficios y cargas del proceso urbanizador y constructivo. Dichas obligaciones tienen como objeto que el proceso urbanizador tenga cargas y beneficios igualitarios para todos los ciudadanos y entes privados encargados del desarrollo urbano y, además, facilitar la financiación pública de todo tipo de políticas y acciones encaminadas al desarrollo del espacio público, los equipamientos y los servicios vinculados.

De esta forma el Acuerdo 35 de 2016 (POT Pereira) establece los criterios y el procedimiento de compensación de dichos aprovechamientos adicionales permitidos, que como cualquier carga económica a favor de la administración pública, debe ser coherente y consecuente con la base impositiva que lo motiva.

En este caso, la compensación calculada por la Secretaría de Planeamiento Municipal de Pereira, es absolutamente desproporcionada, teniendo en cuenta los propios valores presentados en el avalúo realizado por el Doctor Jorge Eduardo Henao Cárdenas, considerado como base de cálculo de la compensación, realizando una inadecuada interpretación a la información suministrada en dicho avalúo y por ende el excesivo y exagerado valor a compensar.

Lo anterior, en atención a que si un lote con una edificabilidad permitida (IBC 4) de 3.400 m² tiene un valor de suelo de \$536.776.700, para construir 1.153 m² adicional, no es equitativo calcular una compensación de \$400.027.468, pues supone pagar un precio muy superior a su propio valor, rompiendo así los principios de "equidad", "coherencia impositiva", "participación en plusvalías", "reparto de beneficio de cargas" y "ayuda a la financiación" en los que se basa la norma establecida; así como cualquier norma fiscal, pues soporta el contribuyente una carga impositiva superior al propio valor que motiva dicho valor. ✍

La liquidación realizada por la Resolución 2210 objeto del presente recurso, parte de un error importante de concepto, por cuanto, si el valor total del lote es \$536.776.700, y su edificabilidad es 3.400 (IBC 4), el ratio de valor con relación a la edificabilidad asciende a \$157.876, dato que se considera el valor de los derechos urbanísticos que tiene el lote, y sobre el que se debe establecer el cálculo, y no \$631.502 como calcula la Resolución referida; dato que se considera valor del m2 de suelo pero que nada tiene que ver, en este caso, con los derechos urbanísticos que el suelo tiene reconocidos.

De esta forma, y de acuerdo a la adecuada interpretación de la norma y a los criterios anteriormente argumentados, la liquidación debe ser:

PARÁMETROS DE CALCULO	
valor de lote	\$536.776.700,00
área lote(1)	850,00 m2
IBC (2)	4
Edificabilidad con IBC 4 (3)=(1)*(2)	3.400,00 m2
Valor m2 de edificabilidad (3A)=(1)/(3)	\$157.875,50
EDIFICABILIDAD PROPUESTA	
edificabilidad residencial (4)	4.486,73 m2
otra edificabilidad otros usos (5)	66,40 m2
TOTAL EDIFICABILIDAD (6)=(4)+(5)	4.553,13 m2
Índice construcción resultante (7)=(6)/(1)	5,357
DEBERES URBANÍSTICOS	
% AVT uso residencial (8)	14,00%
% AC usos no residenciales (9)	8%
SUPERFICIES RESULTANTES OBJETO DE COMPENSACIÓN	
edificabilidad residencial (10)=(8)*(4)	628,14 m2
otra edificabilidad otros usos (11)=(9)*(5)	5,31 m2
TOTAL EDIFICABILIDAD (12)=(10)+(11)	633,45 m2
VALOR A COMPENSAR	
uso residencial (13)=(3A)*(10)	\$99.168.175,49
uso no residencial (14)=(3A)*(11)	\$838.634,66
TOTAL A COMPENSAR (15)=(13)+(14)	\$100.006.810,14

PRUEBAS

DOCUMENTALES:

Solicito a su despacho se tengan como pruebas, las entregadas a la Secretaria de Planeación Municipal en comunicado del 2 de octubre de 2017 radicación No 45691-2017, las cuales reposan en el expediente

FUNDAMENTOS DE DERECHO

En derecho me fundamento en los artículos:

Artículos 2 y 38 Ley 388 DE 1997
Acuerdo 35 de 2016 POT Pereira

NOTIFICACIONES

El suscrito, recibiré notificaciones en la Carrera 6 N° 16-62 Piso 2 de la ciudad de Pereira Risaralda, al email: edilberto@inmorioja.co

Atentamente;



JOSÉ EDILBERTO VANEGAS USECHE
DIRECTOR GENERAL
INMORIOJA S.A.S.
Teléfono (57) (6) 335 0000
Celular 317 656 3285
Carrera 6 No. 16-62 Piso 2
Pereira – Colombia
edilberto@inmorioja.co
www.inmorioja.co



Clasificación	Correspondencia General		
Fecha de radicación:	18 de mayo de 2018	Número de radicado:	22360
Tipo de documento:	COMUNICACIONES OFICIALES	Fecha de oficio entrante:	
Número de oficio entrante:			
Persona natural o jurídica:	JOSE EDILBERTO VANEGAS USECHE		
Descripción o asunto:	RECURSO DE REPOSICION	Tiempo de respuesta (días):	
Anexos físicos:		Descripción de anexos físicos:	
Anexos digitales:			
Destino:	OPERADOR SAIA EDUCACION - AUXILIAR ADMINISTRATIVO	Copia a:	-

