

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA CASCADA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 570 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006, MODIFICADO POR EL DECRETO 247 DEL 01 DE ABRIL DE 2015 Y DECRETO NO. 1044 DE NOVIEMBRE 11 DE 2020 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 065 DE 2004 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS**

LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN, En ejercicio de las competencias atribuidas por el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, el Acuerdo Municipal 065 de 2004, los artículos 171 y s.s. del Acuerdo 29 del 19 de octubre de 2015 por medio del cual se adoptó el Estatuto Tributario del Municipio de Pereira, modificado por el Acuerdo Municipal 023 de 2020 y,

**CONSIDERANDO:**

Que en desarrollo del artículo 82 de la Constitución Política, el Capítulo 9 de la Ley 388 de 1997, el Honorable Concejo Municipal de Pereira expidió el Acuerdo Municipal de Pereira No. 065 de 2004, por el cual se establecieron las condiciones generales para la aplicación en el Municipio de Pereira de la participación en plusvalías, el Decreto Municipal No.229 de 2005 y demás Decretos reglamentarios, complementado por los Acuerdos Municipales No. 29 de 2015 y No.023 de 2020, por medio del cual se adoptó y modificó el Estatuto Tributario del municipio.

Que los artículos 15 del Acuerdo Municipal 023 de 2006 y No.13 del Acuerdo 035 de 2016, establecen la delimitación del suelo de expansión en zonas, donde el plan parcial LA CASCADA se ubica al Occidente del perímetro urbano de la ciudad de Pereira en la zona de Expansión Urbana, dentro del corregimiento Cerritos, Vereda Belmonte Alto, sobre el costado Norte de la vía Pereira – Cartago, intersección de Belmonte.

Que de conformidad con el Acuerdo Municipal 065 de 2004, en concordancia con el Artículo 80 de la Ley 388 de 1997, el Municipio de Pereira por medio de peritos técnicos debidamente inscritos en la Corporación Lonja de Valuadores inmobiliarios de Colombia, de CONSORCIO conformado por inscrito en la LONJA DEL CAFE con sede en Pereira y la firma de JORGE GAITAN quien es de la LONJA DE BOGOTA con amplia experiencia nacional en estudios de plusvalía, determinó el efecto plusvalía generado por la acción urbanística de adopción y/ modificación del Plan Parcial de Expansión Urbana LA CASCADA adoptado por el Decreto 570 del 26 de septiembre de 2006, 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 ellos generados.

Que el Plan Parcial de expansión urbana LA CASCADA, fue adoptado mediante el Decreto 570 del 26 de septiembre de 2006, modificado por el Decreto 247 del 01 de abril de 2015 y

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA CASCADA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 570 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006, MODIFICADO POR EL DECRETO 247 DEL 01 DE ABRIL DE 2015 Y DECRETO NO. 1044 DE NOVIEMBRE 11 DE 2020 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 065 DE 2004 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS**

Decreto No. 1044 de noviembre 11 de 2020, atendiendo estas últimas a “modificaciones que buscan plantear nuevos aprovechamientos y como consecuencia modificar el componente ambiental, delimitación de unidades de actuación, componente de servicios públicos excepto el sistema de Energía, de cesiones urbanísticas, el reparto de cargas y beneficios, modificación con el levantamiento topográfico real del área de planificación, Ajuste de la norma urbanística y los usos del suelo del plan parcial, adicionando más tipologías de vivienda y definiendo normatividad más ajustada al posible proyecto a ejecutar, entre otras.”

Que, por lo tanto, el Plan Parcial LA CASCADA presenta hechos generadores de plusvalía por cambio en la zonificación o régimen de usos del suelo y mayor aprovechamiento.

Que el presente Plan Parcial cuenta con liquidación previa de Determinación del Efecto Plusvalía, mediante Resolución 2688 del año 2007, y que por que posterior a esta, el plan parcial modifica sus aprovechamientos, se tomará como norma urbanística para determinar el Valor de referencia el decreto 570 de 2006, por medio del cual se adopta el Plan Parcial.

Por lo tanto, Se debe indicar que el escenario normativo que regula los usos de los suelos y edificabilidad antes de la acción urbanística es el Decreto 570 de 26 de septiembre de 2006, “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Expansión y Desarrollo Urbano La Cascada”, y para el desarrollo o estimación del valor de los suelos se atiende lo estipulado en el Decreto No. 229 de mayo 2 de 2005 y l Resolución 620 de 2008, en términos de las técnicas valuatorias como lo es el método o técnica residual con apoyo en el método de comparación o mercado.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, constituyen hechos generadores de la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de la misma Ley y que autorizan específicamente ya sea destinar el inmueble a un uso más rentable o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA CASCADA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 570 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006, MODIFICADO POR EL DECRETO 247 DEL 01 DE ABRIL DE 2015 Y DECRETO NO. 1044 DE NOVIEMBRE 11 DE 2020 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 065 DE 2004 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS**

3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

Que para el Plan Parcial LA CASCADA se ha cumplido con uno o más hechos generadores de la participación en Plusvalía.

Que para realizar los avalúos con el fin de calcular el mayor valor o efecto plusvalía se siguieron los procedimientos establecidos en la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y la Resolución 620 de 2008.

Que realizado el procedimiento para calcular el efecto plusvalía, para el Plan Parcial de Expansión Urbana LA CASCADA, se hace aplicación de la Resolución 620 de 2008, para calcular el P2, de manera concreta el método valuatorio bajo la técnica Residual o Potencial de Desarrollo, por cuanto los usos proyectados tienen el carácter de urbanos; 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 Unidad de Actuación Urbanística, igual al área útil.

El efecto plusvalía generado por el acto administrativo de adopción y modificaciones del Plan Parcial de Expansión LA CASCADA del Municipio de Pereira, está representado en los siguientes valores, de conformidad con El Acuerdo 065 de 2004, que establece que, el monto de la participación en plusvalía que le corresponde al Municipio de Pereira es del cincuenta por ciento (50%) por metro cuadrado de área útil en los inmuebles que hacen parte de las Unidades de Actuación Urbanísticas del Plan Parcial, así:

**UNIDAD DE GESTION URBANÍSTICA Nº 1**

- Precio de referencia inicial (antes de la acción urbanística): \$19.722.386.649
- Precio de referencia después de la acción urbanística: \$37.228.838.537 (a Diciembre de 2022)
- **Efecto plusvalía total: \$17.506.451.888**
- **Participación en la plusvalía: \$8.753.225.944**

Que la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial y Desarrollo Urbano, de la Secretaría de Planeación Municipal, en cumplimiento de lo ordenado por el artículo 3º del Decreto Municipal 229 de 2005, que reglamentó el Acuerdo 065 de 2004, ha reunido el Informe Técnico del proceso de cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial de Expansión

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA CASCADA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 570 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006, MODIFICADO POR EL DECRETO 247 DEL 01 DE ABRIL DE 2015 Y DECRETO NO. 1044 DE NOVIEMBRE 11 DE 2020 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 065 DE 2004 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS**

Urbana LA CASCADA, el cual reposa en dicha dependencia y hace parte integral de este acto administrativo.

Que con la modificación del Plan Parcial “LA CASCADA” mediante el Decreto 247 del 01 de abril de 2015 y Decreto No. 1044 de noviembre 11 de 2020, da lugar a la generación del efecto y participación en plusvalía de las unidades de actuación y/o gestión que hacen parte del plan parcial y consecuente con ello

**RESUELVE**

**ARTICULO 1º DETERMINAR EL EFECTO PLUSVALÍA POR M2 DE LOS INMUEBLES QUE HACEN PARTE DE LA UNIDAD DE GESTION URBANÍSTICA Nº.1, DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA CASCADA, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 570 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006, MODIFICADO POR EL DECRETO 247 DEL 01 DE ABRIL DE 2015 Y DECRETO NO. 1044 DE NOVIEMBRE 11 DE 2020.** Como consecuencia de la acción urbanística conocida como Plan Parcial de Expansión Urbana LA CASCADA el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo de los siguientes inmuebles se determina así:

**1. INMUEBLES QUE HACEN PARTE DE LA UNIDAD DE GESTION Nº 1**

UG 1	Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria	Matricula Inmobiliaria Segregada	Propietario	% Participación predio en el PP
UG 1	.0002000500020000	290-10423	209-121595	INVIAS	0,49%
			290-145506	INVIAS	2,18%
			290-182545	JUAN CARLOS VILLA RAMIREZ	0,22%
			290-182546	LILIANA PATRICIA GUERRERO - OLIVARES INVERSIONES SAS	87,35%

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA CASCADA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 570 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006, MODIFICADO POR EL DECRETO 247 DEL 01 DE ABRIL DE 2015 Y DECRETO NO. 1044 DE NOVIEMBRE 11 DE 2020 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 065 DE 2004 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS**

.000200050021000		NA	FERROCARRILES NACIONALES	2,40%
.000200050083000	2990-81414	NA	FERROCARRILES NACIONALES	
.010908210001000	Sin Dato	NA	FERROCARRILES NACIONALES	2,64%
.000200050110000	290-120029	NA	INVIAS	4,72%
Total				100,00%

El Efecto Plusvalía por metro cuadrado correspondiente a la Unidad de Gestión Urbanística No. 1, del Plan Parcial de Expansión Urbana LA CASCADA, adoptado mediante el Decreto 570 del 26 de septiembre de 2006, modificado por el Decreto 247 del 01 de abril de 2015 y Decreto No. 1044 de noviembre 11 de 2020, es el siguiente:

**VALOR M2 POR UNIDAD, DEL EFECTO PLUSVALIA**

UNIDAD DE GESTION URBANÍSTICA	EFECTO PLUSVALIA POR M2
UG 1	\$184.390

**ARTICULO 2º DETERMINAR LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR M2 DE LOS INMUEBLES QUE HACEN PARTE DE LA UNIDAD DE GESTION URBANÍSTICA Nº.1, DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA CASCADA, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 570 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006, MODIFICADO POR EL DECRETO 247 DEL 01 DE ABRIL DE 2015 Y DECRETO NO. 1044 DE NOVIEMBRE 11 DE 2020.** De acuerdo con la tasa del cincuenta por ciento (50%) precisada por el Acuerdo Municipal 065 de 2004, se establece que el monto de la participación en plusvalía que le corresponde al Municipio de Pereira por metro cuadrado en los inmuebles que hacen parte de las Unidades de Actuación Urbanística, del Plan Parcial de Expansión Urbana LA CASCADA, es el siguiente:

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA CASCADA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 570 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006, MODIFICADO POR EL DECRETO 247 DEL 01 DE ABRIL DE 2015 Y DECRETO NO. 1044 DE NOVIEMBRE 11 DE 2020 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 065 DE 2004 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS**

UNIDAD DE GESTION	EFECTO PLUSVALIA POR M2	PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA POR M2
UG 1	\$184.390	\$92.195

**ARTICULO 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 de la Unidad de Gestión Urbanística No. 1, del Plan Parcial de Expansión Urbana LA CASCADA, a cancelar al Municipio de Pereira la participación en plusvalía contenido en la presente Resolución. Y en los casos estipulados en el artículo No.5 del Acuerdo Municipal 065 de 2004 y sus Decretos Reglamentarios.

**ARTICULO 4º** Que, por efecto de la **CONCURRENCIA** de la contribución de Plusvalía, el presente calculo determina la plusvalía adicional por efecto de la modificación integral del Plan Parcial La Cascada (Decreto 247 de 2015 y Decreto 1044 de 2020) y por tanto, el valor aquí determinado no constituye la eliminación o derogación de los actos desarrollados en función del cálculo y liquidación ya aplicado sobre los sujetos pasivos del ámbito de aplicación del plan parcial, con la Resolución 2688 del año 2007 donde se liquidó la participación en plusvalía como efecto de la adopción del Decreto 570 de 2006.

**ARTICULO 5º 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 bien inmueble que haga parte del Plan Parcial de Expansión Urbana LA CASCADA de acuerdo con lo establecido en esta Resolución, en los Acuerdos Municipales No. 065 de 2004, No. 029 de 2015, modificado por el 023 de 2020, y en la Ley 388 de 1997, y lo recaudará.

**Parágrafo 1:** 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.

**ARTICULO 6º 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 Hacienda, aplicando el índice de precios al consumidor (IPC) a la fecha de ejecutoria de este acto administrativo según los tiempos y los montos estipulados en el Artículo 1º y 2º de este acto administrativo.

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA CASCADA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 570 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006, MODIFICADO POR EL DECRETO 247 DEL 01 DE ABRIL DE 2015 Y DECRETO NO. 1044 DE NOVIEMBRE 11 DE 2020 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 065 DE 2004 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS**

**ARTICULO 7º EXENCION.** Se exonera del pago de la Participación en Plusvalía a los inmuebles en los que se desarrolle proyectos de vivienda de interés prioritario (VIP).

**ARTICULO 8º NOTIFICACIÓN A CURADORES E INSCRIPCIÓN EN LA OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS PARA FINES DE PUBLICIDAD ANTE TERCEROS.** Una vez en firme la presente Resolución, la Secretaría de Planeación enviará copias especiales y auténticas para cada uno de los Curadores Urbanos, y con destino a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos con la solicitud expresa de inscribir el gravamen en cada uno de los folios de matrícula inmobiliaria que se mencionan en el artículo 1º y 2º de la presente resolución, y en aquellos que se hayan desprendido de éstos, acompañándolas de sus respectivas constancias ejecutorias, de conformidad con lo establecido en el artículo 23 del Acuerdo Municipal 023 de 2020, que sustituye el artículo 178 parágrafo 2, del Acuerdo 29 de 2015.

**ARTICULO 9º NOTIFICACIÓN.** La publicidad y la notificación de esta Resolución, se efectuará de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, en el artículo 178 del Acuerdo Municipal 023 de 2020 el cual Modifica Estatuto Tributario del Municipio, artículo 565 del Estatuto Tributario Nacional, modificado por el artículo 45 de la ley 1111 de 2006.

**ARTICULO 10º 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 065 de 2004, y el Informe Final de Plusvalía, con las respectivas memorias de cálculo, que estarán disponibles en la oficina de la Secretaría de Planeación Municipal a partir de la fecha de expedición de esta Resolución.

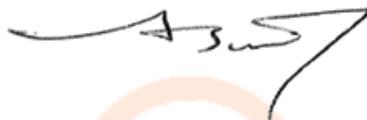
**ARTICULO 11 RECURSOS.** Contra la presente Resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (artículos 76 y 77) y teniendo en cuenta lo previsto por los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 5º del Decreto Municipal 229 de 2005

**PUBLÍQUESE, NOTIFIQUESE Y CÚMPLASE**

Version: 01

Fecha de Vigencia: noviembre 14 de 2017

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA LA CASCADA ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 570 DEL 26 DE SEPTIEMBRE DE 2006, MODIFICADO POR EL DECRETO 247 DEL 01 DE ABRIL DE 2015 Y DECRETO NO. 1044 DE NOVIEMBRE 11 DE 2020 Y SE DETERMINA EL MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA DE CONFORMIDAD CON LAS TARIFAS ESTABLECIDAS POR EL CONCEJO MUNICIPAL EN EL ACUERDO 065 DE 2004 Y SUS DECRETOS REGLAMENTARIOS**



**GERARDO ANTONIO BUCHELLI LOZANO**  
Secretario De Planeacion  
**02460021113251-2758010-006141605**



**MONICA MARCELA TOBON ZAPATA**  
Subsecretaria De Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano  
**02460019155303-2758010-006130843**

Elaboró: Redactor: Paola Belissa Giraldo Rios / CONTRATISTA

Revisó: Paola Belissa Giraldo Rios / CONTRATISTA