

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL REFUGIO ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 258 DE 2009, MODIFICADO POR LOS DECRETOS No. 989 DE 2014 Y 621 DE 2019 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**

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 "EL REFUGIO" se ubica en la zona de expansión : Localizada al Sur del perímetro urbano de la ciudad de Pereira

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 ELIECER GAITAN quien es inscrito en 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 EL REFUGIO adoptado por el Decreto No. 258 de 2009, 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 los Decretos No. 989 de 2014, y No. 621 de 2019, modifican el Plan Parcial de Expansión Urbana EL REFUGIO, atendiendo este último a modificaciones en la delimitación del plan parcial, cálculo de espacio público y equipamiento colectivo, fijación y localización de porcentaje obligatorio para VIS, usos del suelo, normas urbanísticas (fichas normativas), aprovechamientos máximos, y liquidación de cargas y beneficios.

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL REFUGIO ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 258 DE 2009, MODIFICADO POR LOS DECRETOS No. 989 DE 2014 Y 621 DE 2019 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**

Que con la modificación del Decreto No. 621 de 2019, el área de planificación del plan parcial El Refugio presenta hechos generadores de plusvalía por cambio en la zonificación o régimen de usos del suelo y mayor aprovechamiento.

Que el escenario normativo antes de la acción urbanística la adopción del Decreto 258 de 2009 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL REFUGIO DEL MUNICIPIO DE PEREIRA" y su modificación mediante el Decreto No. 989 de 2014 "POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO 258 DE ABRIL 3 DE 2009, POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL REFUGIO EN EL MUNICIPIO DE PEREIRA", dado que cuenta con Resolución de Liquidación del Efecto Plusvalía anterior, la Resolución No. 2498 de 2015 "Por medio de la cual se determina la liquidación del efecto plusvalía en el Plan Parcial de Expansión urbana El Refugio"

Por lo tanto, se hace aplicación de la 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.
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 El Refugio, 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.

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL REFUGIO ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 258 DE 2009, MODIFICADO POR LOS DECRETOS No. 989 DE 2014 Y 621 DE 2019 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**

Para este escenario se tienen en cuenta los parámetros establecidos en el Decreto N° 621 del 2019, “por el cual se modifica el plan parcial de expansión urbana el Refugio adoptado mediante el decreto No. 258 del 3 de abril de 2009, modificado por el decreto No. 989 del 12 de diciembre de 2014”.

Por consiguiente, se hace aplicación de la Resolución 620 de 2008, de manera concreta el método valuatorio bajo la técnica Residual o Potencial de Desarrollo, por cuanto los usos o proyectados tienen el carácter de urbanos.

Bajo este criterio, este análisis de valor se realizó de manera independiente para las Unidades de actuación urbanística N° 3, 4, y 5 (UAU 3, 4 y 5) del Plan Parcial, considerando en el análisis y desarrollo de los ejercicios residuales, el área bruta, neta urbanizable, área útil y número de viviendas máximas permitidas, así como los usos y aprovechamientos, con el fin de hallar el potencial máximo constructivo, aplicando los índices de ocupación y construcción.

El efecto plusvalía generado por el acto administrativo de modificación del Plan Parcial de Expansión El Refugio 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 ACTUACION N.º 3**

- Precio de referencia inicial (antes de la acción urbanística): \$5.649.203.364
- Precio de referencia después de la acción urbanística: \$7.112.238.896 (a diciembre de 2022)
- **Efecto plusvalía total: \$ 1.463.035.532**
- **Participación en la plusvalía: \$731.517.766**

**UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA N° 4**

- **Efecto plusvalía: NO GENERA BENEFICIO ECONOMICO**
- **Participación en la plusvalía: NO GENERA BENEFICIO ECONOMICO**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL REFUGIO ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 258 DE 2009, MODIFICADO POR LOS DECRETOS No. 989 DE 2014 Y 621 DE 2019 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 ACTUACIÓN URBANÍSTICA Nº 5**

- Precio de referencia inicial (antes de la acción urbanística): \$ 4.292.569.630
- Precio de referencia después de la acción urbanística: \$ 5.804.776.610 (a diciembre de 2022)
- **Efecto plusvalía: \$ 1.512.206.98**
- **Participación en la plusvalía: \$756.103.490**

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

Que con la adopción del Plan Parcial “El Refugio” mediante Decreto No. 258 de 2009, modificado por el 989 de 2014 y 621 de 2019 de 2013, da lugar a la generación del efecto y participación en plusvalía de las unidades de actuación 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 LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS Nº.3, Nº.4, Nº.5, DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL REFUGIO, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO NO. 258 DE 2009, MODIFICADO POR LOS DECRETOS NO. 989 DE 2014, Y NO. 621 DE 2019.** Como consecuencia de la acción urbanística conocida como Plan Parcial de Expansión Urbana El Refugio, el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo de los siguientes inmuebles se determina así:

**1. INMUEBLES QUE HACEN PARTE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN Nº 3:**

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL REFUGIO ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 258 DE 2009, MODIFICADO POR LOS DECRETOS No. 989 DE 2014 Y 621 DE 2019 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**

UAU	Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria	Propietario	% Participación predio en UAU
UAU 3	000400010108000	290-34001	ANGELICA MARIA GALVEZ VALENCIA , ROBERTO GALVEZ VALENCIA, LUZ MARY VALENCIA CORREA, CARROCERIAS DE OCCIDENTE S.A	42.23%
	000400010107000	290-33733	ANGELICA MARIA GALVEZ VALENCIA , ROBERTO GALVEZ VALENCIA, LUZ MARY VALENCIACORREA, CARROCERIAS DE OCCIDENTE S.A	57.77%
<b>Total</b>				<b>100,00%</b>

## 2. INMUEBLES QUE HACEN PARTE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 4

UAU	Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria	Propietario	% Participación predio en UAU
UAU 4	000400010103000	290-51642	FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.	100,00%
<b>Total</b>				<b>100,00%</b>

## 3. INMUEBLES QUE HACEN PARTE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN N.º 5

UAU	Ficha Catastral	Matricula Inmobiliaria	Propietario	% Participación predio en UAU
UAU 5	000400010381000	290-67436	ISABEL SANCHEZ DE BETANCOURT	14.06%
	000400010380000	290-13891	ISABEL SANCHEZ DE BETANCOURT	39.93%

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 EL REFUGIO ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 258 DE 2009, MODIFICADO POR LOS DECRETOS No. 989 DE 2014 Y 621 DE 2019 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**

	000400010104000	290-13892	ASOCIACION DE VIVIENDA CIUDADELA NUEVA SAN JOAQUIN	46,01%
<b>Total</b>				<b>100,00%</b>

**PARAGRAFO:** La unidad de gestión No.1 y las unidades de actuación No. 2 y 6 no se encuentran incluidas en la presente resolución para liquidar efecto plusvalía, de conformidad a que ya se encuentran ejecutadas en su totalidad y por consiguiente las cargas a repartir son en las unidades de actuación ya descritas.

El Efecto Plusvalía por metro cuadrado correspondiente a las Unidades de Actuación Urbanísticas 3, 4, y 5, del Plan Parcial de Expansión Urbana El Refugio, *adoptado mediante el Decreto No. 258 de 2009, modificado por los Decretos No. 989 de 2014, y No. 621 de 2019, es el siguiente:*

**VALOR TOTAL POR UNIDAD PLUSVALIA**

UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA	EFECTO PLUSVALIA POR M2
UAU 3	\$51.436
UAU 4	NO GENERA BENEFICIO
UAU 5	\$71.215

**ARTICULO 2°. DETERMINAR LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA POR M2 DE LOS INMUEBLES QUE HACEN PARTE DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS N°.3, N°.4 y N°.5, DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL REFUGIO, ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO NO. 258 DE 2009, MODIFICADO POR LOS DECRETOS NO. 989 DE 2014, Y NO. 621 DE 2019.** De acuerdo con la tasa del cincuenta por ciento (50%) precisada por el Acuerdo Municipal 065 de 2004, se establece

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL REFUGIO ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 258 DE 2009, MODIFICADO POR LOS DECRETOS No. 989 DE 2014 Y 621 DE 2019 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**

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 El Refugio, es el siguiente:

<b>UNIDADES DE ACTUACION</b>	<b>EFECTO PLUSVALIA POR M2</b>	<b>PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA POR M2</b>
UAU 3	\$51.436	\$25.718
UAU 4	No genera beneficio	No genera beneficio
UAU 5	\$71.215	\$35.608

**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 las Unidades de Actuación Urbanística No. 3, 4 y 5, del Plan Parcial de Expansión Urbana El Refugio 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 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 El Refugio 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 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 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

**POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA LA LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA EL REFUGIO ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 258 DE 2009, MODIFICADO POR LOS DECRETOS No. 989 DE 2014 Y 621 DE 2019 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**

Artículo 1° y 2° de este acto administrativo.

**ARTICULO 6º 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 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.** 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 9º 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.

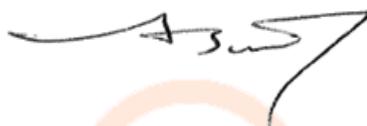
**ARTICULO 10. RECURSOS.** Contra la presente Resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (artículos 76 y 77) y teniendo en cuenta lo previsto por los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 5º del Decreto Municipal 229 de 2005

**PUBLÍQUESE, COMUNIQUESE 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 EL REFUGIO ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO No. 258 DE 2009, MODIFICADO POR LOS DECRETOS No. 989 DE 2014 Y 621 DE 2019 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  
02460125180616-2946629-006506863



**MONICA MARCELA TOBON ZAPATA**  
Subsecretaria De Ordenamiento Territorial Y Desarrollo Urbano  
02460125154130-2946629-006506438

Elaboró: Redactor: Paola Belissa Giraldo Rios / CONTRATISTA

/