



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO

RESOLUCIÓN No. (**00221**) DE 2018

26 DIC 2018

POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA "EL ZORRO" Y
SE DETERMINA EL MONTO DE SU PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL

En uso de sus atribuciones legales y de conformidad con las competencias
asignadas por el decreto municipal 1000-0696 de 2014, y

CONSIDERANDO

Que el artículo 82 de la Constitución Política de 1991 establece que "las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística regularán la utilización del suelo del espacio aéreo urbano en defensa del interés común".

Que el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 determinó que "las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho las entidades públicas participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones".

Que en el Acuerdo Municipal 002 de 2014 y en el Decreto Municipal 1000-0696 de 2014 se establecen las condiciones generales para la aplicación de la participación en plusvalía contemplada en el artículo 82 de la Constitución Política, y en los artículos 73 y subsiguientes de la Ley 388 de 1997, para el municipio de Ibagué.

Que el Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 cambió la clasificación del suelo del predio "El Zorro", de suelo rural al de zona de expansión urbana, configurando el primer hecho generador de la contribución de plusvalía urbana establecido en el numeral 1 del artículo 74 de la ley 388 de 1997.

Que el párrafo del artículo 24 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 establece que la "incorporación de zonas de expansión al perímetro urbano, se



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO

00221

RESOLUCIÓN No. () DE 2018

26 DIC 2018

POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA "EL ZORRO" Y
SE DETERMINA EL MONTO DE SU PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

realizará a través de planes parciales previa aprobación por la secretaria de planeación municipal, [...]"

Que el Decreto Municipal 1000-0696 de 2014, "Por el cual se define el procedimiento y se definen las competencias para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía en el Municipio de Ibagué y se dictan otras disposiciones", señala en su artículo 3 literal a. que a cargo de la Secretaría de Planeación está "Realizar la liquidación del efecto y la participación en plusvalía de cada uno de los predios pertenecientes a cada zona o subzona geoeconómica homogénea beneficiada."

Que el artículo 10 idem señala que "Una vez esté en firme el cálculo del efecto de plusvalía por metro cuadrado de las zonas o sub zonas beneficiarias con características geoeconómicas homogéneas realizado por la entidad o persona evaluadora, la Secretaría de Planeación mediante acto administrativo procederá a liquidar dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto de plusvalía para cada uno de los inmuebles objeto de la misma y el monto determinado como participación por el artículo 7 del Acuerdo Municipal No. 002 de 2014".

Que como consecuencia de la solicitud efectuada por los interesados ante la Secretaría de Planeación, el diecisiete (17) de abril de 2018 se expidió el Decreto Municipal 1000-0223, "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de expansión urbana denominado "EL ZORRO" ubicado en el sector Picalaña del municipio de Ibagué, y se dictan otras disposiciones".

Que el artículo 3 del Decreto Municipal 1000-0223 del diecisiete (17) de abril de 2018, establece el área de delimitación del Plan Parcial, así:

CONFORMACIÓN PREDIAL			
PREDIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO	REPRESENTANTE LEGAL
La Esmeralda			

Carrera 4 Entre Calle 6 y 7 CAM la Pola Ibagué. Teléfono 2611773 planeacion@ibague.gov.co
Código Postal 730006



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO

00221

RESOLUCIÓN No. () DE 2018

12.6 DIC 2018

**POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA "EL ZORRO" Y
SE DETERMINA EL MONTO DE SU PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

-Lote A- (50 Ha 4.546 m ²)	350-213326	Sociedad Guillermo Laserna Y Cía. S. en C. en Liquidación	Carmen Laserna
La Vuelta de la Honda -Lote A- (19 Ha 6.759 m ²)	350-213323		
La Ceibita (13 Ha 149 m ²)	350-171256	Inversiones Café Granada S.A.S.	José Daniel Aparicio

Que el Decreto Municipal 1000-0223 del diecisiete (17) de abril de 2018, "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de expansión urbana denominado "EL ZORRO" ubicado en el sector Picalaña del municipio de Ibagué, y se dictan otras disposiciones", en su artículo 57 se pronunció respecto a la participación en la plusvalía en los siguientes términos:

"ARTÍCULO 57 - ESTIMACIÓN, CÁLCULO, LIQUIDACIÓN Y POSTERIOR DETERMINACIÓN DEL TRIBUTO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA:

Se realizará la estimación, cálculo liquidación y posterior determinación del tributo, de conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, la Ley 388 de 1997 en los artículos 74 y ss., el POT del Municipio de Ibagué en su Artículo 491 y el Decreto Municipal 1000-0696 del 6 de noviembre de 2014, en el cual se autoriza la aplicación del tributo de participación en plusvalía y se define el procedimiento y competencias para el cálculo y liquidación de la participación en plusvalía.

El procedimiento de estimación, cálculo, liquidación y determinación del tributo de participación en plusvalía, se desarrolla conforme lo autorizado en el Municipio de Ibagué, y autorizado en el Acuerdo 002 del 2014 "Por medio del cual se establece la Participación en Plusvalías en el Municipio de Ibagué y se deroga el Acuerdo 34 de 2009", aplicando a tarifa de participación en Plusvalía en el treinta por ciento (30%)."

Que correspondía a la Sociedad Colombiana de Arquitectos - Regional Tolima, acorde con lo dispuesto en el Convenio Interinstitucional No. 0010 del treinta (30)

Carrera 4 Entre Calle 6 y 7 CAM la Pola Ibagué. Teléfono 2611773 planeacion@ibague.gov.co
Código Postal 730006



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
 DESPACHO

00221

RESOLUCIÓN No. () DE 2018

26 DIC 2018

**POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA
 CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA "EL ZORRO" Y
 SE DETERMINA EL MONTO DE SU PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

de marzo de 2015, y conforme al artículo 7 del Decreto Municipal 1000-0696 de 2014, realizar

un estudio técnico con análisis comparativo de norma para "establecer el mayor valor por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o sub zonas beneficiarias de la participación en plusvalía [...]".

Que el análisis comparativo de norma realizado en relación con el hecho generador del efecto plusvalía, a cargo de la Sociedad Colombiana de Arquitectos - Regional Tolima, por incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana, una vez expedido el decreto municipal 1000-0223 del diecisiete (17) de abril de 2018, arrojó los siguientes resultados:

TIPO DE VALORACIÓN	Valor por M ² para aplicar a áreas generadoras (art. 78 ley 388 de 1997)
Valor del terreno después de la acción urbanística - P2	\$174.228
Valor del terreno antes de la acción urbanística - P1	\$ 25.659
Efecto Plusvalía generado por la acción urbanística	\$148.569

Que el área útil generadora de la participación en plusvalía del Plan Parcial EL ZORRO, una vez descontadas del área neta urbanizable (613.057 m²) las áreas de cesiones obligatorias (110.350 m²), las áreas de cesiones adicionales (47.622 m²) y las áreas destinadas a vías locales (68.367 m²), corresponde a trescientos ochenta y seis mil setecientos seis punto treinta metros cuadrados (386.706,30 m²).

Que según el informe suministrado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos - Regional Tolima, correspondiente al cálculo del efecto plusvalía para el Plan Parcial denominado EL ZORRO, una vez efectuada "la comparación entre los dos escenarios normativos se concluye que se presenta el efecto plusvalía,

Carrera 4 Entre Calle 6 y 7 CAM la Pola Ibagué. Teléfono 2611773 planeacion@ibague.gov.co
 Código Postal 730006



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
 DESPACHO

00221

RESOLUCIÓN No. (26 DIC 2018) DE 2018

POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA "EL ZORRO" Y SE DETERMINA EL MONTO DE SU PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

verificándose un incremento del valor de la tierra de \$ 148.569 por m2, el cual debe ser aplicado al área generadora de cada uno de los predios que conforman el área geográfica del Plan Parcial."

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1º. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para los predios que se encuentran dentro del Plan Parcial "El Zorro" ubicado en zona de expansión urbana, al sur oriente del perímetro urbano de Ibagué, es el indicado en el siguiente cuadro:

Nº.	Matrícula Inmobiliaria	Efecto Plusvalía por M2
1	350-213326	\$ 148.569
2	350-213323	\$ 148.569
3	350-171256	\$ 148.569

ARTÍCULO 2º. Adóptese como parte integral de la presente Resolución el CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA / Avalúo No. 00010-15-0001 elaborado por la Sociedad Colombiana de Arquitectos - Regional Tolima.

ARTÍCULO 3º. De conformidad con lo dispuesto en el artículo séptimo del Acuerdo número 002 de 2014, que dispuso en un treinta por ciento (30%) la participación en plusvalías urbanas para el municipio de Ibagué, se dispone para el Plan Parcial "El Zorro" lo indicado en el siguiente cuadro:

PP



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO

RESOLUCIÓN No. (00221) DE 2018

(26 DIC 2018)

POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE EXPANSION URBANA "EL ZORRO" Y
SE DETERMINA EL MONTO DE SU PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Efecto Plusvalía por M2 generado por la Acción Urbanística	P2 - P1 \$ 148.569
Participación en Plusvalía para el municipio de Ibagué	30% \$44.571
Área útil generadora del efecto Plusvalía	M2 386.706,20
Participación Total en el Plan Parcial El Zorro	\$17.235.882.040
Area destinada a VIS o VIP (M2)	43.937.80
Valor de la Participación en Plusvalía del área VIS	\$ 1.958.351.684
Participación Neta del Municipio en la Plusvalía del Plan Parcial El Zorro.	\$15.277..530.356

ARTÍCULO 4º. Notifíquese el presente acto administrativo, de manera principal mediante correo físico, conforme lo dispuesto por los artículos 565 y 566 del Estatuto Tributario, y subsidiariamente mediante la publicación de tres (3) avisos en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en Ibagué, así como a través de edicto fijado en la sede de la Secretaría de Planeación, conforme lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, en cumplimiento de la sentencia C-035 de 2014 de la Corte Constitucional, a todos los predios relacionados en el Artículo 1º de la presente Resolución.

ARTÍCULO 5º. Remítase copia del presente acto administrativo, una vez se encuentre en firme, a las curadurías urbanas para su información y exigibilidad, a la Secretaría de Hacienda para lo de su competencia, y la respectiva Oficina de Registro de Instrumentos de Ibagué para su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de los predios relacionados en el Artículo 1º de la presente Resolución.



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389 7



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO

00221

RESOLUCIÓN No. () DE 2018

26 DIC 2018

POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "EL ZORRO" Y
SE DETERMINA EL MONTO DE SU PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

ARTÍCULO 6°. Contra la presente Resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro del término previsto en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, en concordancia con las disposiciones de los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 12 del Decreto Municipal 1000-0696 de 2014.

Se expide en Ibagué - Tolima, a los

26 DIC 2018.

NOTIFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Ibagué a los

HÉCTOR EUGENIO CERVERA BOTERO

Secretario de Planeación

ISMAEL ANTONIO MOLINA GIRALDO

Director Grupo Plan de Ordenamiento Territorial

Proyectó
JCCV - Asesor Jurídico Externo

Carrera 4 Entre Calle 6 y 7 CAM la Pola Ibagué. Teléfono 2611773 planeacion@ibague.gov.co
Código Postal 730006

Página 7 de 7