



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 8001133897



**SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO**

0.0077

RESOLUCIÓN No. () DE 2019
(17 MAY 2019)

**POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "SANTA CRUZ 2" 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 párrafo del artículo 24 del Decreto Municipal 1000-0823 de 2014 establece que la "incorporación de zonas de expansión al perímetro urbano, se 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."



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO

1000771

RESOLUCIÓN No. 7 MAY 2019) DE 2019

**POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "SANTA CRUZ 2" Y SE
DETERMINA EL MONTO DE SU PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

Que el artículo 10 ídem 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 veintiuno (21) de septiembre de 2018 se expidió el Decreto Municipal 1000-0834, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "SANTA CRUZ" UBICADO EN EL SECTOR PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES".

Que el artículo 2 del Decreto Municipal 1000-0834 del veintiuno (21) de septiembre de 2018, establece el área de delimitación del Plan Parcial, así:

Identificación	Matrícula Inmobiliaria	Área de Planificación (M2)	Propietario
Lote Santa Cruz	350-211895	1.514.421,48	Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S.
Vía Aeropuerto	350-219472	68.828,30	Municipio de Ibagué
Lote 1B	350-211716	1.359,67	Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz S.A.S.
Total Áreas		1.584.609,45	

Que el Decreto Municipal 1000-0834 del veintiuno (21) de septiembre de 2018, "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN URBANA "SANTA CRUZ" UBICADO EN EL SECTOR PARQUE DEPORTIVO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ, Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES", en sus artículos 66 y subsiguientes se pronunció respecto a la participación en la plusvalía, destacándose lo señalado en el artículo 70 que a la letra dispone:



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO

RESOLUCIÓN No. (**000077**) DE 2019
(**17 MAY 2019**)

**POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "SANTA CRUZ 2" Y SE
DETERMINA EL MONTO DE SU PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA**

"ARTÍCULO 70 - CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA. Para el presente Plan Parcial, será el Instituto Geográfico Agustín Codazzi o los peritos técnicos debidamente inscritos en las lonjas o instituciones análogas, los que establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción urbanística; y determinará el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75,76, 77 y 80 de la Ley 388 de 1997.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del presente Plan Parcial, el Alcalde por medio de la Secretaría de Planeación, solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado por virtud de la acción urbanística.

Una vez recibida la solicitud proveniente del Alcalde, el IGAC o el perito evaluador, contará con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso de las lonjas y los peritos privados, la Administración Municipal podrá solicitar un nuevo peritazgo que determine el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos instituidos."

Que correspondía a la Sociedad Colombiana de Arquitectos - Regional Tolima, acorde con lo dispuesto en el Convenio Interinstitucional No. 0010 del treinta (30) 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 1000-0834 del veintiuno (21) de septiembre de 2018, arrojó los siguientes resultados:

Carrera 4 Entre Calle 6 y 7 CAM la Pola Ibagué. Teléfono 2611775 – 2611896 Fax 2611762
planeacion@ibague.gov.co Código Postal 730006



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO

RESOLUCIÓN No. (**00077**) DE 2019
(**17 MAY 2019**)

POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "SANTA CRUZ 2" Y SE
DETERMINA EL MONTO DE SU PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

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	\$430.754
Valor del terreno antes de la acción urbanística - P1	\$ 29.606
Efecto Plusvalía generado por la acción urbanística	\$401.148

Que el área útil generadora de la participación en plusvalía del Plan Parcial SANTA CRUZ 2, una vez descontadas del área neta urbanizable (1.375.832,54 m²) las áreas de cesiones para parques, plazas, plazoletas y zonas verdes (168.063,57 m²), las áreas de cesiones para equipamientos (84.228,83 m²) y las áreas de cesiones destinadas a la malla vial terciaria (191.474,93 m²), corresponde a novecientos treinta y dos mil sesenta y cinco punto veintiún metros cuadrados (932.065,21 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 SANTA CRUZ 2, una vez efectuada "la comparación entre los dos escenarios normativos se concluye que se presenta el efecto plusvalía, verificándose un incremento del valor de la tierra de \$401.148 x 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,

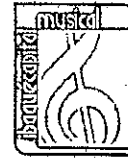
RESUELVE

ARTÍCULO 1º. Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado para los predios que se encuentran dentro del Plan Parcial "Santa Cruz 2" ubicado en zona de expansión urbana, sector parque deportivo del municipio de Ibagué, es el indicado en el siguiente cuadro:

Carrera 4 Entre Calle 6 y 7 CAM la Pola Ibagué. Teléfono 2611775 - 2611896 Fax 2611762
planeacion@ibague.gov.co Código Postal 730006



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT.800113389-7



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO

RESOLUCIÓN No. 00077
(21.7 MAY 2019) DE 2019

POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "SANTA CRUZ 2" Y SE
DETERMINA EL MONTO DE SU PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Nº.	Matrícula Inmobiliaria	Efecto Plusvalía por M2
1	350-211895	\$ 401.148
2	350-211716	\$ 401.148

ARTÍCULO 2º. Adóptese como parte integral de la presente Resolución el CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA / Avalúo No. 00010-15-0012 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 "Santa Cruz 2" lo indicado en el siguiente cuadro:

Efecto Plusvalía por M2 generado por la Acción Urbanística	P2 - P1 \$ 401.148
Participación en Plusvalía para el municipio de Ibagué	30% \$120.344
Área útil generadora del efecto Plusvalía	M2 932.065,21
Participación Total en el Plan Parcial Santa Cruz 2	\$112.168.828.458

ARTÍCULO 4º. El reconocimiento de la exoneración tributaria contenida en el artículo séptimo de que trata el Acuerdo municipal 002 de fecha mayo ocho (08) de 2014, tendrá lugar siempre que para el momento de pago de la participación en plusvalía se cumplan las condiciones y términos contenidos en el decreto municipal 1000-0834 del veintiuno (21) de septiembre de 2018.

ARTÍCULO 5º. Notifíquese la presente, 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

Carrera 4 Entre Calle 6 y 7 CAM la Pola Ibagué. Teléfono 2611775 - 2611896 Fax 2611762
planeacion@ibague.gov.co Código Postal 730006



Alcaldía Municipal
Ibagué
NIT. 800113389-7



SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL
DESPACHO

00070

RESOLUCIÓN No. (17 MAY 2019) DE 2019

POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA
CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "SANTA CRUZ 2" Y SE
DETERMINA EL MONTO DE SU PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA

Secretaría de Planeación, conforme lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, y en cumplimiento de la sentencia C-035 de 2014 de la Corte Constitucional, a todos los propietarios de los predios relacionados en el Artículo 1º de la presente Resolución.

ARTÍCULO 6º. 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.

ARTÍCULO 7º. 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 17 MAY 2019

NOTIFIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Ibagué a los

HÉCTOR EUGENIO CERVERA BOTERO

Secretario de Planeación

ISMAEL ANTONIO MOLINA GIRALDO
Director Ordenamiento Territorial Sostenible

Proyectó
JCCV - Asesor Jurídico Externo

Carrera 4 Entre Calle 6 y 7 CAM la Pola Ibagué. Teléfono 2611775 - 2611896 Fax 2611762
planeacion@ibague.gov.co Código Postal 730006