



RESOLUCIÓN N°1000-67.20/2019 - 049

"Por la cual se liquida el efecto y la participación de la plusvalía del PREDIO IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL N°50001-01-04-0517-0005-000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 230-83148"

## EL ALCALDE DE VILLAVICENCIO

En uso de sus atribuciones conferidas en el artículo 209 y 315 de la Constitución Política de Colombia, en el artículo 91 de la Ley 136 de 1994, modificado por el artículo 29 literal a. numeral 6° de la Ley 1551 de 2012, Ley 388 de 1997, Decreto-Ley 019 de 2002, Acuerdo 287 del 2015, Acuerdo 012 de 2002, y

### CONSIDERANDO:

Que conforme a lo establecido en el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derechos a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.

Que en virtud de las facultades consagradas en el inciso segundo del artículo 73 de la Ley 388 de 1997, los Concejos municipales deben establecer por Acuerdo Municipal, las normas para la aplicación de la participación de la plusvalía en sus respectivos territorios.

Que en cumplimiento al mandato legal anterior, el Concejo Municipal de Villavicencio, mediante Acuerdo N°012 del 22 de mayo de 2002, estableció las normas para la aplicación en el territorio de Villavicencio de la participación de la plusvalía que generen las acciones urbanísticas del municipio, y determinó una tarifa del cuarenta por ciento (40%) según el artículo 37 ibidem..

Que mediante Acuerdo 287 de 2015 "por medio del cual se adopta el nuevo Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Villavicencio y se dictan otras disposiciones", se estableció o se presentó una modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo configurándose uno de los hechos generadores de plusvalía previsto en el numeral 2 del artículo 74 que trata la Ley 388 de 1997, y en el título II Capítulo III y IV del Acuerdo 012 de 2002.

Que de conformidad con paragrafo 3 del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 181 del Decreto 019 del 2012 determinó que:

*PARÁGRAFO 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde municipal o distrital deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 81 de la presente ley. Responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso. (subrayado fuera de texto)*

Que de conformidad con lo anterior, la Secretaría de Planeación mediante Nota Interna N°1352-47.06/8 de fecha 05 diciembre del 2019 y recibida por la Dirección de Impuestos el 29 de enero del 2020, allega información relacionada con el Contrato 2115 del 2018 cuyo objeto correspondió a "CONSULTORIA PARA LA REALIZACIÓN DE AVALÚOS QUE DESARROLLEN EL PROGRAMA DE EJECUCIÓN DEL POT EN EL CORTO PLAZO", de modo que dicha interventoría entregó la siguiente información para continuar con el procedimiento de la liquidación del efecto y la participación de la plusvalía así:



RESOLUCIÓN N°1000-67.20/ **E-049<sup>L</sup>**

“Por la cual se liquida el efecto y la participación de la plusvalía del PREDIO IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL N°50001-01-04-0517-0005-000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 230-83148”

*“Revisión del Estudio de Zonas físicas Homogeneas ZFH para los sectores en que se circunscriben los predios beneficiados por los hechos generadores No. 1, 2 y 3.*

*Revisión del Estudio de Zonas Homogeneas Geoeconomicas ZHG P1 y estudio de Zonas Homogeneas Geoeconomicas ZHG P2, para las zonas en que se circunscriban los predios beneficiarios por los hechos generadores No. 1, 2 y 3.*

*Base de datos georeferenciada (Geo data base en formato ArcGIS) con el valor resultante asociado para cada una de las zonas homogeneas geoeconomicas ZHG en los sectores beneficiados por los hechos generadores 1, 2 y 3 y el calculo del efecto de plusvalía (diferencia entre P1 y P2) para cada predio al que le corresponden hechos generadores de Plusvalía en el Municipio.*

*Los planos digitales y físicos, correspondientes al resultado del estudio (salidas graficas de la base de datos), en formato ArcGIS.”*

Que con base en lo anterior, dicha información contiene el listado discriminado del efecto de Plusvalía, para cada una de las subzonas y cada uno de los predios objeto de la participación de Plusvalía en el Municipio de Villavicencio, de modo que el predio identificado con cédula catastral N°50001-01-04-0517-0005-000, hace parte de los 4563 inmuebles que poseen el Hecho Generador N°2 así:

Tabla N°1. Datos de Avalúo							
CÉDULA CATASTRAL	ÁREA PREDIO	ÁREA HECHO 2	PORCENTAJE HECHO 2	VALOR P2	VALOR P1	DIFERENCIA	CONVENCIONES
50001-01-04-0517-0005-000	1021	1021	100	2014000	1105000	909000	ZHG8-ZHG12

Fuente: Contrato 2115 del 2018.

Que de conformidad con el “INFORME PRELIMINAR DE AUDITORÍA GUBERNAMENTAL MODALIDAD ESPECIAL A LA SECRETARIA DE HACIENDA DE LA ALCALDÍA MUNICIPAL DE VILLAVICENCIO”, la Curaduría Urbana Primera de Villavicencio relacionó 41 licencias de construcción con su respectiva cédula catastral de predios que fueron susceptibles del efecto de plusvalía durante las vigencias 2016 -2019, entre ellos la Licencia N°50001-1-17-2084 del 2018, para el predio identificado con cédula catastral N°50001-01-04-0517-0005-000 por ello se realizó cruce de información con la respectiva licencia para determinar el área objeto de la participación en la plusvalía.

Que INVERSIONES ESCALA URBANA S.A.S con Nit. 900.346.631, representada legalmente por BLANCO ARCE LEONARDO FABIO, identificado con cédula de ciudadanía N°9.484.716, y PENTACOR S.A.S con Nit. 900.445.278, representada legalmente por CORREDOR CASTRO MARIA CLEMENCIA, identificada con cédula de ciudadanía N°21.236.627, quienes figuran como propietarios del predio identificado con cédula catastral N°50001-01-04-0517-0005-000 y matrícula inmobiliaria 230-83148, según revisión de fecha 14 de mayo del 2020 en la Ventanilla Única de Registro –VUR, a quien podrá notificarse en debida forma.

Que se debe considerar los valores basados en los artículos 76 y 78 de la Ley 388 de 1997 que a la letra dice:



### RESOLUCIÓN N°1000-67.20/ **E-049**

"Por la cual se liquida el efecto y la participación de la plusvalía del PREDIO IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL N°50001-01-04-0517-0005-000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 230-83148"

*"ARTICULO 76. EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DEL CAMBIO DE USO. Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:*

- 1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.*
- 2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.*
- 3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía."*

*ARTICULO 78. AREA OBJETO DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALIA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen."*

Que el predio objeto de estudio cuenta con una Licencia N°50001-1-17-2084 del 2018, cuyo valor del área del lote se tendrá en cuenta para el proceso de liquidación del efecto y de la participación de plusvalía así:

Tabla N°2. Cuadro de áreas	
ÁREA BRUTA PREDIO (M2)	1.021

Fuente. Datos Licencia 50001-1-18-2084 del 2018

Que de conformidad con lo anterior se procede a realizar la liquidación del efecto de la plusvalía del predio identificado con cédula catastral N°50001-01-04-0517-0005-000 y matricula inmobiliaria 230-83148, de propiedad de INVERSIONES ESCALA URBANA S.A.S con Nit. 900.346.631, y PENTACOR S.A.S con Nit. 900.445.278.

Tabla N°3. Efecto plusvalía	
VALOR M2 DESPUES DE LA ACCIÓN URBANISTICA (P2)	\$ 2.014.000
VALOR M2 ANTES DE LA ACCIÓN URBANISTICA (P1)	\$1.105.000
EFECTO PLUSVALIA POR M2	\$909.000
ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN	1.021 M2
BASE PARA LA LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALIA	\$928.089.000

Fuente: Archivo Excel Contrato 2115 del 2018, y Licencia 50001-1-18-2084 de 2018



RESOLUCIÓN N°1000-67.20/2018-049

"Por la cual se liquida el efecto y la participación de la plusvalía del PREDIO IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL N°50001-01-04-0517-0005-000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 230-83148"

Que con base en la información suministrada por la Secretaría de Planeación se tiene que el monto total corresponde a NOVECIENTOS VEINTIOCHO MILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$928.089.000).

Que se cuenta con una tasa de participación del 40% de conformidad con lo establecido en el artículo 37 del Acuerdo 012 de 2002, generando una plusvalía a favor del municipio de TRESCIENTOS SETENTAUN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$371.235.600).

Tabla N°4. Liquidación de la participación de la plusvalía	
EFFECTO PLUSVALÍA POR M2	\$909.000
ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN	1.021 M2
BASE PARA LA LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA	\$928.089.000
PARTICIPACIÓN	40%
LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA	\$371.235.600

Fuente: Archivo Excel Contrato 2115 del 2018, y Licencia 50001-1-18-2084 de 2018

Que el parágrafo 2 del artículo 79° de la Ley 388 del 1997 establece que: "...Parágrafo 2°. - En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta Ley, **el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de 1a liquidación de la participación**". (Negrilla fuera de texto)

Que el Artículo 43° del Acuerdo 012 de 2002 determina que: "El sujeto pasivo de la participación en plusvalía deberá realizar el pago de su obligación, incluidos los ajustes a que haya lugar conforme a lo dispuesto en el parágrafo segundo del artículo 79 de la Ley 388 de 1997 a favor del Municipio de VILLAVICENCIO, en la Secretaría de Hacienda así:..."

Que de conformidad con lo anterior, se hace necesario realizar los ajustes del valor de la participación de la plusvalía que corresponde a **TRESCIENTOS SETENTAUN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$371.235.600)** una vez el acto administrativo este en firme.

Que en mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO PRIMERO: Efecto plusvalía.** Liquidar el efecto plusvalía del predio identificado con cédula catastral N°50001-01-04-0517-0005-000 y matrícula inmobiliaria 230-83148, por presentarse un hecho generador de plusvalía resultado del establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, por un valor de **NOVECIENTOS VEINTIOCHO MILLONES OCHENTA Y NUEVE MIL PESOS M/CTE (\$928.089.000)**, como se refleja en la siguiente tabla:

RESOLUCIÓN N°1000-67.20/ E- 049

"Por la cual se liquida el efecto y la participación de la plusvalía del PREDIO IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL N°50001-01-04-0517-0005-000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 230-83148"

Tabla A. Efecto plusvalía	
VALOR M2 DESPUES DE LA ACCIÓN URBANISTICA (P2)	\$ 2.014.000
VALOR M2 ANTES DE LA ACCIÓN URBANISTICA (P1)	\$1.105.000
EFFECTO PLUSVALÍA POR M2	\$909.000
ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN	1.021 M2
BASE PARA LA LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA	\$928.089.000

**ARTÍCULO SEGUNDO: Participación de la plusvalía.** Liquidar la participación de la plusvalía a favor del municipio del predio identificado con cédula catastral por presentarse un hecho generador de plusvalía resultado del establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, por un valor de **TRESCIENTOS SETENTAUN MILLONES DOSCIENTOS TREINTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS PESOS M/CTE (\$371.235.600).**

Tabla B. Liquidación de la participación de la plusvalía	
BASE PARA LA LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA	\$928.089.000
PARTICIPACIÓN	40%
LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DE LA PLUSVALÍA	\$371.235.600

**PARÁGRAFO:** En todo caso, de conformidad con el paragrafo 2 del Artículo 79 de la Ley 388 de 1997 y demás normas concordantes, se deberá realizar el ajuste de la participación de la plusvalía en el momento que se vaya a efectuar el pago de la obligación.

**ARTÍCULO TERCERO: Notificación.** Notificar personalmente a INVERSIONES ESCALA URBANA S.A.S con Nit. 900.346.631, representada legalmente por BLANCO ARCE LEONARDO FABIO, identificado con cédula de ciudadanía N°9.484.716, y PENTACOR S.A.S con Nit. 900.445.278, representada legalmente por CORREDOR CASTRO MARIA CLEMENCIA, identificada con cédula de ciudadanía N°21.236.627, quien haga sus veces, o en su defecto su apoderado, en la dirección CL 15 37 F 38 OF 201, CARRERA 32 NRO. 47-39, respectivamente, 3125037288 // 3125037288 - Villavicencio.

**PARAGRAFO.** En caso de no poderse notificar personalmente el presente acto administrativo, se procederá a notificarse mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periodicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a traves de edicto fijado en la sede de la Alcaldía.

**ARTÍCULO CUARTO: Registro de la liquidación de la participación de la plusvalía.** Una vez la presente Resolución quede en firme, la Secretaría de Hacienda Municipal deberá solicitar ante la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Villavicencio la inscripción a folio de matrícula de dicho acto administrativo.

**ARTÍCULO QUINTO: Exigibilidad y cobro de la participación del efecto plusvalía.** La participación del efecto de la plusvalía será exigible en el momento en que se presente cualquiera de las situaciones previstas en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997 modificado por el Decreto 019 del 2012 en su artículo 181.



RESOLUCIÓN N°1000-67.20/049

"Por la cual se liquida el efecto y la participación de la plusvalía del PREDIO IDENTIFICADO CON CEDULA CATASTRAL N°500C1-01-04-0517-0005-000 Y MATRICULA INMOBILIARIA 230-83148"

**ARTÍCULO SEXTO:** Contra la presente Resolución procede el recurso de reposición dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o des fijación del aviso, según sea el caso de acuerdo a la Ley 1437 de 2011 y Ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO SEPTIMO:** Remitir copias a la Secretaría de Hacienda, Secretaría de Planeación, para su información y fines pertinentes.

Dada en Villavicencio, el día **25 JUN. 2020**

**NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE**

**JUAN FELIPE HARMAN ORTIZ**  
ALCALDE DE VILLAVICENCIO

NOMBRES Y APELLIDOS	CARGO	FIRMA
V°B°: °: Mario Alberto Romero Arismendy	Secretario de Planeacion	
V°B°: Cesar Alberto Rodriguez Paramo	Secretario de Hacienda	
Reviso: Cesar Charry Castellanos	Director de Impuestos Municipales	
Elaboró: Jorleth Rodríguez Duque	Profesional Universitario de Impuestos	