

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

CONSIDERANDO

1. Que mediante oficio con radicado 9732 de fecha 20 de Diciembre de 2017 los señores: Margarita Fonseca de Valderrama, María Margarita Valderrama, Carlos Eduardo Valderrama, Mónica Valderrama, María Celeste Valderrama, Francisco Eusebio Valderrama, Angélica Valderrama y Ricardo Jerónimo Valderrama en calidad de propietarios del predio inscrito bajo el número catastral 00-00-0002-0177-000 y matrícula inmobiliaria 176-11627, interpusieron recurso de reposición en contra del a Resolución N° 262 de fecha 17 de Noviembre de 2017.
2. Que mediante oficio con radicado 9756 de fecha 21 de Diciembre de 2017 la firma: INVERSIONES R&L SAS. Representada legalmente por los señores Luis Martín Prieto y José Isidro Martín Prieto, en calidad de propietarios de los predios inscritos bajo los números catastrales: 00-00-0002-0613-000 / 00-00-0002-0169-000 / 00-00-0002-0712-000 y matrículas inmobiliarias 176-45574/176-47573/176-59182, interpusieron recurso de reposición en contra del a Resolución N° 262 de fecha 17 de Noviembre de 2017.
3. Que mediante oficio con radicado 9866 de fecha 29 de Diciembre de 2017 FENIX CONSTRUCCIONES S.A. Obrando como apoderado especial el señor JUAN MANUEL GONZALEZ GARAVITO, en calidad de propietario del predio inscrito bajo el numero catastral: 00-00-0002-0913-000 y matrícula inmobiliaria 176-142092, interpuso recurso de reposición en contra del a Resolución N° 262 de fecha 17 de Noviembre de 2017.
4. Que mediante oficio con radicado 1313 de fecha 18 de Febrero de 2018 FENIX CONSTRUCCIONES S.A. Obrando como apoderado especial el señor JUAN MANUEL GONZALEZ GARAVITO, en calidad de propietario del predio inscrito bajo el numero catastral: 00-00-0002-0913-000 y matrícula inmobiliaria 176-142092, presentaron alcance al recurso de reposición presentado mediante con radicado 9866 de 2017.
5. Que el Alcalde del Municipio de Sopó en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política de Colombia, el artículo 29 de la Ley 1551 de 2012 y demás normas concordantes, procede a dar respuesta al recurso de reposición interpuesto contra la resolución N 262 del 17 de noviembre de 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del Efecto Plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2016".
6. Que corresponde a este Despacho pronunciarse sobre el recurso de reposición presentado del mencionado acto administrativo, a lo cual se procede, previo los siguientes:

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

1. **Procedencia**

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

De lo anterior se entiende que los recursos de reposición interpuestos por las Sociedades Inversiones R&L SAS, FENIX CONSTRUCCIONES S.A y LA SEÑORA MARGARITA VALDERRAMA Y OTROS, en calidad de propietarios de los predios identificados con número catastral 00-00-0020-0613-000, 00-00-0020-0712-000, 00-00-0002-0913-000 y 00-00-0002-0177-000 resulta procedente.

2. Oportunidad

Se observa que los recursos de reposición se presentaron dentro de los términos establecido en el artículo 76 del CPACA, al evidenciarse que la Sociedad INVERSIÓN R&L SAS fue notificado de la Resolución el día 06 de diciembre de 2017 e interpuso recurso el día 21 de diciembre, la Familia Valderrama Fonseca se notificó de la resolución el día 06 de diciembre e interpuso recurso el día 20 de diciembre y de igual forma la Sociedad FENIX CONSTRUCCIONES S.A se notificó por aviso el día 14 de diciembre del acto administrativo recurrido e interpuso recurso por intermedio de apoderado el día 29 de diciembre de 2017 .

3. Requisitos formales

Los documentos por medio de los cuales se realizaron la interposición de los recursos de reposición se ajustan a lo preceptuado en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, al haber sido presentados por escrito, sustentado con expresión concreta de los motivos de inconformidad, con indicación del nombre y la dirección de los recurrentes y relacionando las pruebas que pretende hacer valer.

ARGUMENTOS DE LOS RECURRENTES

Recurso de reposición con radicado: 9732

Fecha: 20-12-2017

Peticionario: Margarita Fonseca de Valderrama, María Margarita Valderrama, Carlos Eduardo Valderrama, Mónica Valderrama, María Celeste Valderrama, Francisco Eusebio Valderrama, Angélica Valderrama y Ricardo Jerónimo Valderrama.

Cédula catastral: 00-00-0002-0177-000

Matrícula Inmobiliaria: 176-11627

"Luego de presentar el marco jurídico de la participación en plusvalía y hacer algunas consideraciones generales los recurrentes realizan un análisis de los cambios en la edificabilidad del Decreto 118 de 2016 respecto del Decreto 080 de 2003, de la metodología empleada en el avalúo base de la liquidación, de los hechos generadores y montos de la liquidación los cuales concluyen en los siguientes argumentos: El Decreto Municipal No. 262 de 2017 no hace el cálculo de la edificabilidad en las dos normas de Plan Parcial, no hace una comparación de dicha edificabilidad, y mucho menos se determina la diferencia de la edificabilidad del Decreto Municipal No. 118 respecto del Decreto Municipal No. 080 de 2003, como correspondería de acuerdo con lo establecido en el Numeral 2 del Artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

La inadecuada aplicación de la metodología contenida en el Artículo 77 de la Ley 388 de 1997 lleva a la Administración a cometer un error de cálculo que afecta la motivación del acto. Es necesario mencionar que los actos administrativos deben basarse en consideraciones técnicas objetivas y comprobables, así como en referencias normativas claras que respalden la decisión que se toma. En este caso el resultado de la liquidación del efecto plusvalía no observa los criterios técnicos y jurídicos que corresponden al no considerar asuntos fundamentales como los índices de ocupación y

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

Por ello consideramos que el Decreto Municipal No. 262 de 2017 no cuenta con el fundamento técnico y jurídico según el cual se pueda concluir que la liquidación presentada está construida conforme al análisis requerido por el Artículo 77 de la Ley 388 de 1997".

PRIMERO: Se manifiesta que el Decreto Municipal No. 262 de 2017 no realiza el cálculo de la edificabilidad en las dos normas de Plan Parcial, que no hace una comparación de dicha edificabilidad, y tampoco se determina la diferencia de la edificabilidad del Decreto Municipal No. 118 respecto del Decreto Municipal No. 080 de 2003, como correspondería de acuerdo con lo establecido en el Numeral 2 del Artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

Se afirma que hay una inadecuada aplicación de la metodología contenida en el Artículo 77 de la Ley 388 de 1997 lo cual afecta la motivación del acto y a la vez genera que la liquidación presentada no esté acorde con lo establecido por la Ley 388 de 1997 en el citado artículo.

"Como ha sido analizado y expuesto a lo largo del presente recurso de reposición, el Decreto Municipal No. 262 de 2017, vulnera el Debido Proceso al presentar una liquidación del efecto plusvalía que no observa el procedimiento establecido por la Ley, dada la naturaleza del hecho generador.

Bien se determina en el mismo Decreto recurrido que el Hecho Generador es el definido por el Numeral 3 del Artículo 74 de la Ley 388 de 1997 como 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".

Así mismo, el Artículo 528 del Decreto 262 de 2017 menciona que el procedimiento a seguir es el contenido en el Artículo 77 de la citada Ley 388 de 1997, el cual está señalado específicamente para dicho hecho generador.

Sin embargo, y como ya se ha mencionado ampliamente en este documento, llama la atención que los Artículos 729 y 830 del Decreto Municipal No. 262 de 2017 desarrollan un procedimiento que nada tiene que ver con el definido y señalado en el Artículo 77 de la Ley 388 de 1997. Se evidencia en su lugar que se dio aplicación al procedimiento definido en los Artículos 75 y 76 de la Ley 388 de 1997, los cuales establecen el procedimiento para los hechos generadores definidos en los Numerales 1 y 2 del Artículo 74 de la Ley 388 de 1997 que son: "La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de suelo rural como suburbano" y "El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo".

Esta inobservancia del procedimiento establecido en el Artículo 77 de la Ley 388 de 1997 y la aplicación de un procedimiento que no es procedente dada la naturaleza del hecho generador, desnaturaliza el concepto del efecto plusvalía y constituye un ejercicio abusivo y gravoso que lesiona nuestro patrimonio y vulnera nuestro derecho fundamental al Debido Proceso, que no es otra cosa que el principio según el cual todas las actuaciones administrativas deben realizarse con estricto arreglo a la Ley".

SEGUNDO: Se manifiesta una presunta violación al debido proceso por parte del Decreto 262 de 2017, donde se argumenta que hay una liquidación del efecto plusvalía que no observa el procedimiento establecido por la Ley 388 de 1997 en sus artículos 74 y 77, dada la naturaleza del hecho generador y la metodología empleada para fijar su valor, lo cual se evidencia en el procedimiento desarrollado en los artículos 7 y 8 del Decreto 262 de 2017.

"Si bien se menciona el Artículo 77 de la Ley 388 de 1997 en el Artículo del Decreto Municipal No. 262 de 2017, no se desarrolla dicho Artículo. Por el contrario, como ya se expuso, se calcula un precio de referencia P1 antes del hecho generador y un precio de referencia P2 después del hecho generador, luego se valorada la diferencia entre estos dos precios y finalmente se calcula un efecto plusvalía sobre el área útil del predio y no sobre el área potencial de mayor edificabilidad.

El anterior procedimiento, contenido en el Decreto Municipal No. 262 de 2017 además de no ser concordante con la naturaleza del hecho generador ni con el procedimiento establecido en la ley, causa un gravísimo error de cálculo, el cual ha sido ampliamente expuesto y explicado en el Numeral 3 de la Sección IV del presente documento.

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

Este gravamen dista considerablemente del que establece la ley y se constituye en una carga adicional que hace inviable cualquier tipo de desarrollo urbanístico en la Manzana 7 predio identificado con el número catastral 00-00-0002-0177-000 y afecta nuestro patrimonio hacia el futuro.

En contraposición, y es lo que solicitamos a través del presente recurso, una adecuada liquidación del efecto plusvalía posibilitaría un desarrollo urbano que otorgaría parte de sus beneficios al territorio tal como lo contempla el Artículo 82 de la Constitución Política de Colombia y el Artículo 73 de la Ley 388 de 1997".

TERCERO: Se hace referencia a la presunta aplicación inadecuada del Artículo 77 de la Ley 388 de 1997 en la cual se calcula un precio de referencia P1 antes del hecho generador y un precio de referencia P2 después del hecho generador, según lo cual luego de valorar la diferencia entre estos dos precios, finalmente se calcula un efecto plusvalía sobre el área útil del predio, no sobre el área potencial de mayor edificabilidad. Lo anterior genera según los recurrentes un error de cálculo ocasionando que el resultado sea diametralmente opuesto a la realidad, y afecta de manera sustancial el patrimonio de los propietarios imponiendo un gravamen excesivo y fuera de toda proporción.

Recurso de reposición con radicado: 9756

Fecha: 21-12-2017

Peticionario: INVERSIONES R&L SAS. Representada legalmente por Luis Martín Prieto y José Isidro Martín Prieto

Cédulas catastrales: 00-00-0002-0613-000 / 00-00-0002-0169-000 / 00-00-0002-0712-000

Matriculas Inmobiliarias: 176-45574/176-47573/176-59182

Luego de presentar consideraciones generales acerca de las definiciones, metodología y hechos generadores aplicables al caso en mención basadas en la Ley 388 de 1997, Decreto 080 de 2003 y Decreto 118 de 2016, se presentan los siguientes argumentos como base del recurso de reposición en contra del decreto 262 de 2017:

Consideraciones generales y argumentos presentados:

(...)" Vicios de la actuación administrativa adelantada:

Del análisis que se realizó tomando como base la liquidación del efecto plusvalía contenida en el Decreto recurrido, conforme a las normas generales aplicables al caso, verá la entidad dos situaciones:

1. *Que el procedimiento aplicado para la metodología que exige la norma respecto del cálculo del efecto plusvalía no cumple con la totalidad de los presupuestos de legalidad que en soporte a la actuación adelantada, toda vez que tal y como ya se explicó en los acápites anteriores la metodología aplicada al caso por parte de la entidad fue equívoca.*

2. *Al aplicar la metodología correcta respecto del supuesto hecho generador que se plantea en el Decreto 262 de 2017 por parte de la administración como un mayor aprovechamiento del potencial edificatorio de los predios de mi propiedad se pudo determinar que los mismos no pueden ser objeto de liquidación del efecto plusvalía establecido en la norma general toda vez que no se cumple con el presupuesto establecido en la misma norma siendo inexistente el hecho generador en el que se basa el Decreto expedido por parte de la administración municipal".*

"Según lo consignado en el Decreto No. 262 de 2017 el Hecho Generador producto de la expedición del Plan Parcial de la Zona de Expansión Urbana del Municipio de Sopó (Decreto No 118 de 2016), es el "Mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez": Por lo anterior, se hace necesario realizar el análisis sobre la variación en la edificabilidad mencionada dentro del acto citado con el fin de establecer con precisión y en derecho la base de liquidación del efecto plusvalía según lo establecido en el Artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

(...) "Liquidación del efecto plusvalía como resultado de la aplicación correcta de la metodología establecida en la norma.

Es pertinente y necesario en este punto proceder a realizar la liquidación del efecto Plusvalía según lo establecido en el Artículo 77 de la Ley 388 de 1997, quedando así demostrada la grave afectación que en mi condición de propietario de los predios va relacionándose, causa el Decreto 262 de 2017 al aplicar un procedimiento equívoco.

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.

Para estos efectos y respecto de la unidad de gestión 2 denominada zona B, donde se encuentran localizados los predios de mi propiedad identificados con las cédulas catastrales 00-00-0002-0613-000, 00-00-0002-0169-000, 00-00-0002-0712-000, el Decreto Municipal No. 262 de 2017 establece en su Artículo 7 "LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA" lo siguiente:

(...)

PRECIO DE REFERENCIA (PI). ANTES DEL HECHO GENERADOR

Para este primer evento el valor del M2 de terreno urbano no urbanizado, para la época del año 2015, es decir antes de que se expidiera la Resolución No. 118 del 08/07/2016 de la Alcaldía Municipal de Sopó, reduce significativamente con el fin de generar equilibrio en términos de espacio público a fin de balancear la zona B del denominado Plan Parcial Pionono.

3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

En este punto se debe aclarar que tal y como se evidenció anteriormente para los predios 00-00-0002-0613-000 y predio 00-00-0002-0712-000 de mi propiedad que se localizan en las manzanas 8 y 9 respectivamente, del Plan Parcial Pionono no existe un mayor valor originado en potencial adicional de edificación sobre el cual se puede calcular el efecto plusvalía.

4. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Una vez establecido el precio de referencia por metro cuadrado de que trata el Numeral 1 del Artículo 77 de la Ley 388 de 1997 y el potencial adicional definido en el Numeral 2 del citado Artículo, se procede a dar aplicación al Numeral 3 teniendo en cuenta que en el mismo se establecen dos conceptos a saber:

- El monto total del mayor valor que será igual al potencial adicional de edificación multiplicado por el precio de referencia.

Teniendo en cuenta lo anterior la correcta aplicación de esta primera parte del Numeral 3 del Artículo 77 de la Ley 388 de 1997 para la Manzana 9 cuyo predio objeto del presente cálculo se identifica con cédula catastral, 00-00-0002-0169-000, sería:

Monto total del mayor valor = potencial adicional de edificación * precio de referencia

Monto total del mayor valor Manzana 9 = 288 * 190.000

Monto total del mayor valor Manzana = 54.720.000

- Efecto Plusvalía por metro cuadrado: será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Participación del efecto plusvalía = Efecto Plusvalía Total * 40%

Participación del efecto plusvalía Manzana 9 = 4.290.336 * 0,40

Participación del efecto plusvalía Manzana 9 = 1.716.134

A continuación se relaciona la diferencia entre el cálculo establecido en los Artículos 7 y 8 del Decreto Municipal 262 de 2017 y el resultado de la correcta aplicación del Artículo 77 de la Ley 388 de 1997:

IDENTIFICACIÓN PREDIAL	Cálculo participación efecto plusvalía Decreto Municipal No. 262 de 2017 (valor en pesos)	Resultado de la correcta aplicación del Artículo 77 de la Ley 388 de 1997	DIFERENCIA
00-00-0020-0613-000	COP250,134,587	NO APLICA	COP250,134,587
00-00-0020-0169-000	COP376,370,504	COP1,716,134	COP374,654,370
00-00-0020-0712-000	COP46,400,603	NO APLICA	COP46,400,603

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

Es evidente que el error cometido por la Administración Municipal en la expedición del Decreto Municipal No. 262 de 2017, al no aplicar debidamente el procedimiento previsto en el Artículo 77 de la Ley 388 de 1997 conlleva a un cálculo errado y por ende a un sobre costo en la liquidación del efecto plusvalía de SEISCIENTOS SETENTA Y UN MIL MILLONES CIENTO NOVENTA Y OCHO MIL QUINIENTOS SESENTA PESOS M/CTE. (\$671' 198.560), los cuales representarían un enriquecimiento indebido e ilegal por parte de la Administración Municipal de Sopó.

PRIMERO: Se argumenta que el procedimiento aplicado para la metodología que exige la norma respecto del cálculo del efecto plusvalía no cumple con la totalidad de los presupuestos de legalidad que le otorguen soporte a la actuación adelantada, toda vez que la metodología aplicada al caso por parte de la entidad fue equívoca.

SEGUNDO: Se indica que los predios propiedad de los recurrentes no pueden ser objeto de liquidación del efecto plusvalía establecido en la norma general toda vez que no inexistente el hecho generador en el que se basa el Decreto 262 de 2017, expedido por parte de la administración municipal para lo cual se realizan análisis y proyecciones bajo distintos escenarios planteados por los propietarios que complementan su argumentación. Indicando adicionalmente que hay una inadecuada aplicación del artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

TERCERO: Se solicita no aplicar el cobro de plusvalía respecto del área destinada dentro del Plan parcial para vivienda de interés social localizada al interior de los predios con cédulas catastrales 00-00-0002-0613-000 / 00-00-0002-0169-000 teniendo en cuenta el Artículo 13 del Decreto 262 de 2017, el cual exoneró dichos inmuebles por estar destinados a vivienda de interés social.

Recurso de reposición con radicado: 9866

Fecha: 29-12-2017

Peticionario: FENIX CONSTRUCCIONES S.A. Obrando como apoderado el señor JUAN MANUEL GONZALEZ GARAVITO.

Cédula catastral: 00-00-0002-0913-000

Matrícula Inmobiliaria: 176-142092

Luego de presentar los fundamentos de hecho y realizar un análisis del marco normativo Nacional, y el Plan Parcial aprobado mediante el Decreto 080 de 2003, modificado mediante Decreto 118 de 2017, se argumenta por parte el recurrente:

"Como se enunció en los fundamentos de hecho, para determinar el efecto plusvalía aplicable al Predio, con ocasión del mayor aprovechamiento en edificabilidad, se realizaron dos avalúos: el primero antes de la modificación del plan parcial con el método de mercado, y el segundo después de la modificación del plan parcial con el método residual.

No obstante, es importante tener en cuenta las siguientes consideraciones respecto a la metodología que fue utilizada para el cálculo del efecto plusvalía, y por las cuales se requiere que la liquidación contenida en el Decreto No. 262 de 2017 sea revisada y modificada, en los términos del artículo 82 de la Ley 388 y el artículo 74 numeral 1 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo:

1. La primera de estas consideraciones se hace en relación con los métodos de avalúo utilizados para determinar el efecto y el valor de la participación en plusvalía.

Es fundamental tener en cuenta que de acuerdo con la normatividad antes expuesta, respecto de los métodos de avalúo para el cálculo del efecto plusvalía. el método residual está diseñado justamente para determinar el valor del suelo a

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

Es decir, que si bien la ley dispone que para el avalúo pueda hacerse uso de uno u otro método, es claro que cuando exista una norma específica para el desarrollo del suelo, tal como lo es un plan parcial, esta debe ser tomada en cuenta para determinar su valor. Así se puede apreciar, por ejemplo, en el numeral segundo del artículo 75 de la Ley 388, cuando señala que una vez sea aprobado el plan parcial, el precio comercial del suelo debe ser estimado con base en estas variables.

En este orden de ideas, se evidencia que al momento de definir el método de avalúo antes de la acción urbanística, se incurrió en una imprecisión metodológica, en tanto pasó por alto el hecho de que sí existía una norma de referencia específica, contenida en el plan parcial original. Es decir, que siguiendo la normatividad señalada antes, el primer avalúo debió llevarse a cabo a través del método residual, haciendo uso de las normas urbanísticas contenidas en el plan parcial original, pues solo así podría determinarse el verdadero valor del suelo.

Esto indica la necesidad de adelantar un nuevo avalúo de referencia que arroje el valor real del suelo antes de la modificación del plan parcial, toda vez que incide directamente en el valor del efecto plusvalía y el monto de la participación en el mismo".

PRIMERO: El recurrente argumenta que efectivamente se presenta un aumento en los índices de edificabilidad por lo tanto debe ser calculado conforme a lo dispuesto por la Ley 388, en sus artículos 75 y 77.

De igual forma se hace referencia a la Resolución No. 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", allí establece la forma en que se deben adelantar los avalúos para el cálculo del efecto plusvalía, se cita el artículo 25 de esta Resolución, en el cual se indica que para el primer avalúo se usará el método de mercado y/o de renta, mientras que para el segundo avalúo se deberá usar el método residual y/o el método de mercado, adicionalmente realiza un comparativo entre ésta norma y el artículo 77 de la Ley 388 de 1997.

"La segunda consideración, que se encuentra en relación con el argumento anterior, y que debe ser tenida en cuenta para el avalúo luego de la acción urbanística, es respecto del valor que fue pagado a Emersopó para la ejecución de redes matrices del Plan Maestro de Acueducto, necesarias entre otras para llevar el servicio a la Zona de Expansión Urbana del Municipio.

De conformidad con el párrafo del artículo 39 de la Ley 388, "Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones." (Subrayas fuera del texto original).

En estos términos, al tratarse de obras que benefician no solamente a las unidades inmobiliarias del proyecto adelantado por Fénix Construcciones S.A., sino a otras áreas del municipio, como, por ejemplo, toda el área de expansión urbana, corresponden a una carga general que debería ser asumida por toda la ciudad, y que en este caso está siendo asumida exclusivamente por Fénix Construcciones S.A. Por tanto, en el ejercicio de avalúo con el método residual, es indispensable que esta carga, que ya fue asumida por Fénix Construcciones S.A., sea descontada del valor del suelo urbanizado, para hallar el valor bruto del terreno.

De esta manera se manifiesta en el Convenio celebrado para tales efectos entre Emersopó y Fénix Construcciones S.A., cuya parte considerativa señala: "Que de conformidad con la modificación del plan parcial, el artículo 35 numeral 3 Decreto 118 del 08 de julio de 2016, una de las cargas de responsabilidad de Fénix Construcciones S.A., es la inversión en el mejoramiento del sistema de acueducto para el futuro desarrollo urbanístico, garantizando el servicio efectivo del mismo" (Subrayas fuera del texto original). Por su parte, la cláusula primera del mismo Convenio señala que estas obras corresponden a una parte del desarrollo del Plan Maestro de Acueducto existente, mientras que la cláusula segunda hace énfasis en que la única finalidad de los aportes hechos por Fénix Construcciones S.A., es prestar el servicio público a las

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

En el mismo sentido lo señala la Resolución No. 085 de 2016 emitida por Emersopó, por la cual se otorga la viabilidad para la prestación del servicio al Plan Parcial. En la parte considerativa de dicha resolución se indica la necesidad de ejecutar obras de adaptación del Plan Maestro de Acueducto que permitan el suministro del servicio a la zona de Expansión del Municipio de Sopó.

Por tanto, el avalúo residual realizado con posterioridad a la acción urbanística, debe incluir dentro de los valores que se restan al total de las ventas, los tres mil millones de pesos (\$3.000.000.000) que fueron entregados en dichos términos a Emersopó, razón adicional por la cual se debe reconsiderar el acto recurrido".

SEGUNDO: En relación con el argumento anterior, se indica que el valor que fue "pagado" a Emersopó para la ejecución de redes matrices del Plan Maestro de Acueducto, necesarias para llevar el servicio a la Zona de Expansión Urbana del Municipio debe ser tenido en cuenta para el avalúo luego de la acción urbanística. Indicando que De conformidad con el parágrafo del artículo 39 de la Ley 388, "Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones."

Por tanto, el avalúo residual realizado con posterioridad a la acción urbanística, debe incluir dentro de los valores que se restan al total de las ventas, los tres mil millones de pesos (\$3.000.000.000) que fueron entregados en dichos términos a Emersopó, razón adicional por la cual se debe reconsiderar el acto recurrido.

"Finalmente se observa otra inconsistencia en el segundo avalúo, esto es, el realizado para determinar el valor del suelo luego de la acción urbanística. Lo anterior por cuanto de acuerdo a los soportes del cálculo, se observa que, una vez utilizado el método residual, se tomó como precio de referencia el valor del terreno con obras de urbanismo, cuando se debió tomar el valor del terreno en bruto, como lo señalan los artículos 4 y 14 de la Resolución No. 620, citados en párrafos anteriores"

TERCERO: Se plantea una inconsistencia en el segundo avalúo, esto es, el realizado para determinar el valor del suelo luego de la acción urbanística. Lo anterior por cuanto de acuerdo a los soportes del cálculo, se observa que, una vez utilizado el método residual, se tomó como precio de referencia el valor del terreno con obras de urbanismo, cuando se debió tomar el valor del terreno en bruto, como lo señalan los artículos 4 y 14 de la Resolución No. 620, ameritando la reconsideración del acto recurrido.

CUARTO: Se argumentan Inconsistencias en el contenido de la notificación del acto recurrido lo cual se dio a través de aviso el día 14 de diciembre de 2017, pues se señala que *"contra este acto administrativo procede el recurso de reposición en el término de cinco (5) días y el recurso de apelación en el término de cinco (5) días."* cuando el único recurso que procede es el de reposición, que debe presentarse en un término de diez (10) como señala la Ley, y no de cinco (5) días, como señala la notificación.

Adicionalmente se señala en el mencionado aviso que el recurso de apelación debe interponerse ante la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo y el de apelación ante el Alcalde Municipal. cuando en este caso quien expidió el acto administrativo fue el Alcalde Municipal, es ante este funcionario que debe interponerse el recurso en sede administrativa.

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

Que el día 16 de febrero, este despacho profirió un auto donde se Decretó y ordeno a la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo verificar el hecho generador y el cálculo, "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono pertenecientes a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó y presentar concepto a este despacho.

Que el pronunciamiento técnico de la Secretaria de Planeación Territorial y Urbanismo se basa en los Avalúos de Plusvalía de los predios ubicados en la Zona de Expansión Urbana del Municipio de Sopó y Reglamentados Mediante el Decreto 118 de 8 de Julio de 2016, "Por Medio Del Cual Se Ajusta Y Se Complementa La Normativa Del Plan Parcial Pionono Perteneciente A La Zona De Expansión Urbana Del Municipio De Sopó, El Cual Fue Adoptado Por El Decreto Municipal 080 De 2003".

Que la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo de Sopó dentro del término de estructuración del acto administrativo que es objeto de este recurso contrato con La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca mediante el contrato interadministrativo D-2017-0397 teniendo en cuenta la experticia e idoneidad en el marco valuatorio de la mencionada sociedad, cuyo objeto fue *"Contrato interadministrativo celebrado entre la Alcaldía municipal de Sopó y la empresa inmobiliaria y de servicios logísticos de Cundinamarca, para realizar los avalúos de plusvalía de los predios ubicados en la zona de expansión urbana del municipio de sopó y reglamentados mediante el decreto 118 de 8 de julio de 2016, "por medio del cual se ajusta y se complementa la normativa del plan parcial pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del municipio de sopó, el cual fue adoptado por el decreto municipal 080 de 2003."* Los cuales hacen parte integral del Decreto 262 de 2017.

De acuerdo a lo antes expuesto y para resolver de fondo fue necesario revisar nuevamente los avalúos que hacen parte del Decreto 262 del 17 de noviembre de 2017 por lo anterior mediante radicado 518 de enero de 2018 La Secretaria de Planeación Territorial y Urbanismo solicito revisión al estudio valuatorio conforme a lo esgrimido por los recurrentes.

Consideraciones Generales

La participación en plusvalía es una figura de orden constitucional, contenida en el artículo 823 de la Constitución Política de 1991, conforme a la cual las entidades públicas participarán en el mayor valor del suelo que genere su acción urbanística creándose correlativamente la obligación a cargo del propietario o poseedor del inmueble de pagar un valor sobre el mayor precio que adquiera el bien. Dicho gravamen se concreta en un beneficio normativo para un inmueble específico.

El Artículo 74 de la Ley 388 de 1997, determina los hechos generadores de la participación en la plusvalía, mientras que el artículo 83 de la norma ibídem, modificado por el artículo 181 del Decreto-Ley 019 de 2012, establece los momentos de exigibilidad y el cobro de la misma.

RESPUESTA A LOS ARGUMENTOS PRESENTADOS

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

Cédula catastral: 00-00-0002-0177-000

Matricula Inmobiliaria: 176-11627

Es de anotar que las áreas utilizadas para el desarrollo del trabajo valuatorio fueron tomadas del certificado de Uso del Suelo, expedido por la Secretaría de Planeación Municipal.

Respecto de lo anterior y basados en el concepto emitido por la Empresa inmobiliaria y de servicios logísticos de Cundinamarca mediante oficio EIC 62 recibido por este despacho el día 7 de Marzo de 2018 se conceptúa lo siguiente:

PRIMERO: Se hace por parte de los interesados una comparación entre el Decreto Municipal 080 de 2.003 y el Decreto Municipal 118 de 2.016, tratando de hacer entender que no hay modificación de Uso del Suelo, pero si se admite que el Plan parcial Pionono, si permite un mayor índice de edificación o de Ocupación; lo anterior evidencia de una manera clara, que la norma Municipal no es contraria a la Norma Nacional, que la metodología empleada se basa en el hecho generador indicado en el numeral 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, lo cual en ningún momento tiene relación con la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano es decir en el estudio realizado en ningún momento se indica o asume que hay modificación del uso del suelo por cuanto el hecho generador es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por ende, la legislación y norma técnica utilizada para la elaboración del Informe Valuatorio del efecto Plusvalía es la correcta.

SEGUNDO: Que este despacho una vez analizado el argumento pudo determinar que en ningún momento se le ha vulnerado la garantía a los recurrentes, pues el acto administrativo recurrido fue notificado dentro de los términos de ley y de esta misma forma la administración ha revisado el procedimiento en el cual se les ha permitido a los titulares del derecho de dominio del Plan Parcial y sus alrededores el derecho de quienes se consideren afectados con la decisión administrativa, ahora bien en lo que refiere a la aplicación de la norma en materia de metodología y hecho generador base de la liquidación como se mencionó anteriormente, éstos se aplicaron bajo los lineamientos de la Ley 388 de 1997, para lo cual el municipio contrató como entidad idónea y experta a la Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca para la realización de los avalúos base de la liquidación del efecto plusvalía.

TERCERO: Al revisar y analizar la operación matemática como la que se presenta en el escrito de reposición se encuentra que su utilización no es la correcta, pues se basa en tomar como referencia de manera parcial lo indicado por el artículo 77 de la Ley 388 de 1997 en su numeral 1 el cual indica acerca del hecho Generador "MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO, bien sea elevando el índice de Ocupación o de Construcción, indicando que: "En lo sucesivo este precio servirá como Referencia por metro cuadrado". Lo cual en ningún momento corresponde a manifestar que la liquidación se hace teniendo como base únicamente el primer Hecho Generador o Referencia uno (1).

En el numeral 2, del mismo artículo y ley, dice: "... Como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora." Quiere decir lo anterior, que se deben determinar los dos momentos o referencias así: La Referencia uno (1), antes de la acción Urbanística y Referencia dos (2) después de la acción urbanística. La diferencia entre estos dos momentos o referencias correspondiendo a la participación del efecto plusvalía.

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

su liquidación debe realizarse de conformidad con lo normado en el artículo sexagésimo quinto del Acuerdo Municipal 15 de 2.016 "Por medio del cual se modifica el Acuerdo 020 de 2009, se deroga el artículo 8 del Acuerdo 024 de 2012 y se dictan otras disposiciones de carácter tributario".

Por lo anterior, y con base en lo conceptuado por la Empresa inmobiliaria y de servicios logísticos de Cundinamarca, no se encuentra argumento alguno que contradiga la liquidación del efecto plusvalía para el predio inscrito bajo el número catastral 00-00-0002-0177-000.

Radicado: 9756

Fecha: 21-12-2017

Peticionario: INVERSIONES R&L SAS. Representada legalmente por Luis Martín Prieto y José Isidro Martín Prieto

Cédulas catastrales: 00-00-0002-0613-000 / 00-00-0002-0169-000 / 00-00-0002-0712-000

Matriculas Inmobiliarias: 176-45574/176-47573/176-59182

PRIMERO Y SEGUNDO: Los recurrentes luego de hacer un análisis de la normatividad aplicada, manifiestan que no se están dando los hechos generadores de Plusvalía, argumentando que la liquidación no tuvo en cuenta el área neta de sus predios, explicando cómo se calcularía el área neta urbanizable.

En este punto se debe manifestar que el ejercicio Valuatorio se realizó con base en los Certificados de uso del Suelo emitidos por la secretaria de planeación, en la información cartográfica y documental que acompaña el Decreto 188 de 2016, donde se establece el área neta de cada inmueble que hace parte del Plan parcial, a la cual se le descontaron las afectaciones contempladas por la norma.

Mal puede afirmarse que no hay mayor aprovechamiento de suelo en edificación o construcción en estos predios, pues según el Decreto 080 de 2.003 para los predios inscritos bajo los números catastrales 00-00-0002-0613-000 / 00-00-0002-0169-000 / 00-00-0002-0712-000, la altura máxima permitida eran 3 pisos, y posteriormente con la modificación al Plan parcial de Desarrollo de la zona de expansión Urbana; Decreto 118 de julio de 2.016 se permitió un Índice de construcción de 2,5 y una altura máxima de 12 pisos.

Ahora bien en el desarrollo del trabajo valuatorio de los predios fue necesario realizar visitas técnicas de verificación a los inmuebles, así como su contexto inmediato, constatando que efectivamente para la ejecución del Decreto 080 de 2.003, era necesario su ajuste en cuanto al reparto de las cargas y beneficios de todos los predios comprometidos y fue de este modo como nació la modificación al Plan parcial Pionono o Decreto 118 de 2.016.

En el recurso presentado se acepta que efectivamente si hay un mayor índice de construcción o edificabilidad que los favorece al mostrar el comparativo entre el Acuerdo 080 de 2.003 y el Decreto 118 de 2.016, pero la interpretación no es la correcta como se explicó anteriormente.

La metodología empleada se basa en el hecho generador indicado en el numeral 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, siendo evidente que el hecho generador es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por ende, se aplicó el procedimiento indicado en el artículo 77 de la Ley 388 de 1997 así:

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

2. Se determinó el precio del suelo después de la acción urbanística generadora de la plusvalía (P2)
3. Se determinó el valor de la plusvalía por m2 como la diferencia entre el P1 y el P2.
4. Se multiplico ésta diferencia por el área neta de los predios expresada en m2
5. Se aplico la tasa fijada por el Concejo Municipal según Acuerdo 025 de 2001, que corresponde al 40% de este valor.

Es fundamental aclarar que a la interpretación dada por el recurrente en la cual afirma que la liquidación deberá realizarse solamente sobre el precio de referencia 1 trayendo a colación de manera parcial lo indicado en el artículo 77 "servirá como precio de referencia por metro cuadrado", no aplica por cuanto corresponde únicamente al valor antes de la acción urbanística, y cuando existe Participación en Plusvalía siempre se debe establecer un valor producto de la diferencia entre **UN ANTES Y UN DESPUÉS**, tiempos que representan el valor de la tierra antes de una acción urbanística o referencia 1 y un valor de la tierra después de la acción urbanística o referencia 2. Por lo anterior, mal puede liquidarse una plusvalía solo con una referencia, como se pretende en el recurso presentado.

Adicionalmente manifiestan los recurrentes que el Decreto Municipal 262 del 17 de noviembre de 2017, aplica de manera errónea el artículo 77 de la ley 388 de 1997 y por lo tanto desconoce el Decreto Municipal 118 de 2016. Hecho este que no es cierto, pues en la eventualidad de hacer la liquidación de plusvalía como se plantea en el recurso presentado, no sería equitativo el Reparto de Cargas y Beneficios, pues estos predios se beneficiarían de mayor forma que el resto de los predios involucrados en el Plan parcial.

TERCERO: Habiendo revisado lo referente a los predios destinados para VIS, y de conformidad con lo establecido por la ley 388 de 1997, en su artículo 83 parágrafo 4 "Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional", tomando como referencia las áreas mínimas establecidas para VIS, según lo indicado en la tabla de determinación de edificabilidad contenida en el artículo 41 Del Decreto 118 de 2016 se deberán eximir las áreas correspondientes a Vivienda de interés social tal como lo establece el artículo 13 del Decreto 262 de 2017, sobre los predios inscritos bajo los números catastrales: 00-00-0002-0613-000 / 00-00-0002-0169-000.

Revisada la cartografía oficial del decreto 118 de 2016, los planos F-7 y F-8 y de conformidad con lo indicado en la tabla de determinación de edificabilidad contenida en su artículo 41, las áreas base de liquidación de la participación del efecto plusvalía respecto de los predios 00-00-0002-0613-000 / 00-00-0002-0169-000 son las siguientes:

DESCRIPCION	# CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA NETA EN M2	AREA AFECTADA POR VIS - ART 41 DECRETO 118 DE 2016	AREA NETA BASE DE LIQUIDACION
LOTE DE TERRENO "LOTE G"	00-00-0002-0613-000	176-47574	4612	1.723,61	2.888,39
LOTE DE TERRENO "LOTE H"	00-00-0002-0169-000	176-47573	4390	831,38	3.558,62

De acuerdo a lo antes señalado y argumentado es necesario modificar la tabla de liquidación presentada en el artículo 8 del Decreto 262 de 2017.

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

Radicado: 9866

Fecha: 29-12-2017

Peticionario: FENIX CONSTRUCCIONES S.A. Obrando como apoderado el Abogado JUAN MANUEL GONZALEZ GARAVITO.

Cédula catastral: 00-00-0002-0913-000

Matrícula Inmobiliaria: 176-142092

PRIMERO: Es claro que el recurrente difiere con la interpretación normativa, al afirmar que se realizaron dos avalúos, hecho no cierto, pues es un solo avalúo el cual contiene dos momentos o Referencias, como lo establece la ley 388 de 1.997, Capítulo IX, artículos del 73 al 82. Donde determina los mecanismos para desarrollar el cálculo del Efecto Plusvalía.

Se hace necesario resaltar que son dos referencias, así:

- Referencia Uno (1) Antes que se decretara por parte de la Administración Municipal el Plan parcial. (\$190.000)
- Referencia dos (2) Después de decretada la Acción Urbanística (\$473241).-

La diferencia entre estos dos valores es a lo que se le denomina participación del efecto Plusvalía.

SEGUNDO: Como se mencionó anteriormente la metodología empleada se basa en el hecho generador indicado en el numeral 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997, siendo evidente que el hecho generador es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por ende, se aplicó el procedimiento indicado en el artículo 77 de la Ley 388 de 1997

Ahora bien el apoderado hace alusión a la resolución 620 de 2008 emanada del IGAC., "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997", esto de conformidad con lo reglado en los artículos 73 y 74 de la misma ley y teniendo en cuenta la ley especial para el caso en particular.

Por lo tanto

"Para la estimación del valor comercial deberá emplearse el **Método de Mercado y/o de renta. Este valor se denominará Precio de referencia uno (P1)**".

Igualmente en el artículo 27 de la mencionada Resolución 620, afirma que se puede utilizar cualquiera de los dos métodos (Mercado y/o Renta), adicionalmente es relevante mencionar que la escogencia del método Valuatorio, es potestativo del Avaluador.

Ahora bien para el caso en concreto, se optó por el método comparativo o de Mercado, en razón a que se trata de un predio urbano ubicado sobre una gran zona de influencia Residencial y comercial para el Municipio y donde las referencias de mercado inmobiliario son amplias.

No se aplica lo contemplado en el artículo 15 de la resolución 620 de IGAC, teniendo en cuenta

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

Así mismo en el ejercicio realizado, no se tuvo en cuenta la estratificación, pues la norma en ninguno de acápite lo exige.

TERCERO Se manifiesta que para aplicar el método residual en el Informe se debe tener en cuenta el Convenio de Cooperación 03-2016 con EMSERSOPO.

Dentro de lo contemplado por el artículo 84 de la ley 388 de 1997, en cuanto a las formas de pago de la participación en la plusvalía en el numeral 5 se contempla *"Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas."* Es fundamental hacer claridad que tanto al momento de la realización de los avalúos como de la liquidación de la participación en la plusvalía no se había realizado ningún tipo de acuerdo previo con la administración municipal en el cual se contemplara que dichas obras se consideraran como parte de la forma de pago de la participación de la plusvalía motivo por el cual siendo una condición para este hecho y al ser un convenio suscrito de manera directa con la empresa de servicios públicos del Municipio EMSERSOPO, la cual se encuentra descentralizada, no se tienen en cuenta.

CUARTO: En lo que refiere a la notificación del acto administrativo es pertinente aclarar que a la fecha se encuentran en firme, no obstante lo manifestado en la notificación presento errores involuntarios de forma, situación que no fue impedimento para dar publicidad al acto administrativo hoy recurrido.

Alcance al recurso con Radicado 9866

Radicado: 1313

Fecha: 18 de Febrero de 2018

Peticionario: FENIX CONSTRUCCIONES S.A. Obrando como apoderado el Abogado JUAN MANUEL GONZALEZ GARAVITO.

Cédula catastral: 00-00-0002-0913-000

Matricula Inmobiliaria: 176-142092

Que el apoderado de FENIX CONSTRUCCIONES .S A mediante radicado 1313 el día 15 de febrero de 2018 solicito alcance al recurso de reposición presentado el día 29 de diciembre de 2017 donde solicita se le hagan valer algunas pruebas estimadas por la sociedad.

Que este despacho encuentra extemporánea la solicitud del alcance y adicionalmente el fundamento y argumento de la misma se refiere a la valoración probatoria del documento "Memorias estimación valor total del inmueble por método técnica residual según artículo 4 y 14 -RES 620 DE 2008 IGAC-Efecto Plusvalia proyecto Pionono" elaborado por FENIX CONSTRUCCIONES S.A,

-Se cite a FENIX CONSTRUCCIONES S.A para que como técnico experto rinda prueba testimonial en relación con el documento aportado como prueba pericial y adicionalmente cita el artículo 165 del Código General del proceso el cual señala los medios de prueba útiles para la formación del convencimiento del juez.

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

Los recursos de reposición y de apelación deberán resolverse de plano, a no ser que al interponerlos se haya solicitado la práctica de pruebas o que el funcionario que ha de decidir el recurso considere necesario decretarlas de oficio.

Luego de las consideraciones hechas por este despacho, con base en los conceptos emitidos por la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo y los avalúos presentados según contrato interadministrativo D-2017-0397 suscrito con La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca y en virtud de lo anteriormente expuesto, este Despacho,

DECRETA:

ARTÍCULO PRIMERO: Aclarar el **ARTÍCULO 8** del Decreto 262 de 2017, en lo referente de manera específica a los montos y áreas de liquidación de la participación del efecto plusvalía de los predios inscritos bajo los números catastrales 00-00-0002-0613-000 / 00-00-0002-0169-000 eximiendo las áreas correspondientes a Vivienda de interés social tal como lo establece el artículo 13 del Decreto 262 de 2017, tomando como referencia base las áreas mínimas establecidas para VIS, según lo indicado en la tabla de determinación de edificabilidad contenida en el artículo 41 Del Decreto 118 de 2016 el cual quedará de la siguiente manera:

MONTO DE LA PARTICIPACIÓN. Se aplicará la tarifa adoptada según el Acuerdo Municipal 025 de fecha 30 de noviembre de 2001 "Por medio del cual se establece la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada por el Plan Básico de ordenamiento Territorial en el Municipio de Sopó" el cual en su artículo Primero estableció la tasa de participación en el cuarenta por ciento (40%) del mayor valor por metro cuadrado.

UNIDAD DE GESTION 1 ZONA A						
DESCRIPCION	# CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA NETA EN M2	PLUSVALIA - VALOR POR M2	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL TASA DE PARTICIPACION 40% SEGÚN ACUERDO MUNICIPAL 025 DE 2001
LOTE DENOMINADO ENGBLOE	00-00-0002-0913-000	176-142092	95.137	283.241	26.946.699.017	10.778.679.607

UNIDAD DE GESTION 2 ZONA B						
DESCRIPCION	# CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA NETA EN M2	PLUSVALIA - VALOR POR M2	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL TASA DE PARTICIPACION 40% SEGÚN ACUERDO MUNICIPAL 025 DE 2001
LOTE DE TERRENO "ARMENIA DE ARRIBA"	00-00-0002-0730-000	176-17621	4.527,00	212.893,00	963.766.611,00	385.506.644
LOTE DE TERRENO "EL CERRITO"	00-00-0002-0177-000	176-11627	10.121,00	290.893,00	2.944.128.053,00	1.177.651.221
LOTE DE TERRENO "LOTE G"	00-00-0002-0613-000	176-47574	2.888,39	135.589,00	391.633.911,71	156.653.565
LOTE DE TERRENO "LOTE H"	00-00-0002-0169-000	176-47573	3.558,62	214.334,00	762.733.259,08	305.093.304
LOTE DE TERRENO "LOTE SIN NOMBRE"	00-00-0002-0712-000	176-59182	519,00	223.553,00	116.024.007,00	46.409.603

DECRETO N°063
(12 de Marzo de 2018)

"Por medio de la cual se resuelven los Recursos de Reposición en contra el Decreto 262 del 17 de noviembre del 2017 "Por medio del cual se liquida la participación del efecto plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2018"

ARTICULO SEGUNDO. No reponer los demás artículos del Decreto 262 del 17 de noviembre de 2017 y se reitera de acuerdo a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTICULO TERCERO. Notificar de conformidad con los artículos 68 y siguientes del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el contenido de la presente Resolución a las Sociedades Inversiones R&L SAS, FÉNIX CONSTRUCCIONES SAS, MARGARITA FONSECA, MARIA MARGARITA BRIGIDA VALDERRAMA FONSECA, CARLOS EDUARDO VALDERRAMA FONSECA, MONICA VALDERRAMA FONSECA, MARIA CELESTE VALDERRAMA FONSECA, FRNACISCO EUSEBIO VALDERRAMA FONSECA, ANGELICA VALDERRAMA FONSECA, RICARDO JERONIMO VALDERRAMA FONSECA.

ARTÍCULO CUARTO: Contra la presente resolución no procede ningún recurso en vía administrativa de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 87 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.



CARLOS FERNANDO REYES MORENO
ALCALDE MUNICIPAL DE SOPÓ (E) Decreto 060 de 2018

Proyectó: Dra. Laura García. Asesora Externa Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo
Revisó: Arq. Giovanna Páez Cortés - Secretaria de Planeación Territorial y Urbanismo
Revisó: Dra. Laura García. Asesora Externa Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo
Revisó: Dr. Carlos Fernando Reyes Moreno - Secretario Jurídico y de Contratación

