



**REPÚBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDÍA DE PEREIRA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN**

**RESOLUCIÓN NÚMERO**

*de de 2007*

*««POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL EFECTO PLUSVALÍA EN EL  
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ ADOPTADO POR DECRETO 229 DE 2006.»»*

**LA SECRETARIA DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de la competencia asignada por el Decreto Municipal 224 de de 2005 y en desarrollo de los artículos 82, 311, 315 y 317 de la Constitución Política, la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1788 de 2004, los Acuerdos Municipales 18 de 2000, 65 de 2004, 23 de 2006 y el Decreto Municipal 229 de mayo 2 de 2005

**CONSIDERANDO**

Que por medio del Acuerdo 65 de 2004 expedido por el Honorable Concejo Municipal, en desarrollo del artículo 82 de la Constitución Política, de los artículos 73 a 90 de la Ley 388 de 1997, del Decreto Nacional 1788 de 2004 y del PORTE, se establecieron las condiciones generales para la aplicación en el Municipio de Pereira de la participación en plusvalías;

Que por medio de los Decretos Municipales 224 y 229 de 2005 se reglamentó el Acuerdo 65 de 2004;

Que las normas mencionadas establecen que el Secretario de Planeación, expresamente delegado por el Alcalde Municipal, con base en el efecto plusvalía calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación,



RESOLUCIÓN NÚMERO

de de 2007

««POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL EFECTO PLUSVALÍA EN EL  
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ ADOPTADO POR DECRETO 229 DE 2006.»»

liquidará el efecto causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes;

Que por medio del Decreto Municipal 229 de 2006 se adoptó el Plan Parcial San José sobre un suelo clasificado en el Plan de Ordenamiento Territorial como de renovación urbana;

Que las acciones urbanísticas contenidas en el Decreto Municipal 229 de 2006 que, en desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, adoptó el Plan Parcial de Renovación Urbana pueden dar lugar a la participación de la administración municipal en las plusvalías por ellas generadas;

Que el Secretario de Planeación solicitó el cálculo y la determinación del efecto de plusvalía y la liquidación de la participación en la misma para los predios que hacen parte del Plan Parcial de Renovación Urbana San José, adoptado por el Decreto Municipal 229 de 2006, en desarrollo del contrato No. 001769 celebrado el 20 de diciembre de 2006 entre el Municipio de Pereira y la Unión Temporal Avaluadores Pereira integrada por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Risaralda y el Ingeniero Jorge Eliécer Gaitán Torres;

Que el cálculo y determinación del efecto de plusvalía para los predios que hacen parte del Plan Parcial de Renovación Urbana San José, adoptado por el Decreto Municipal 229 de 2006, fue realizado por la Unión Temporal Avaluadores Pereira integrada por la Sociedad Colombiana de Arquitectos Regional Risaralda y el Ingeniero Jorge Eliécer Gaitán Torres, en desarrollo del contrato de prestación de servicios No. 001769 celebrado el 20 de Diciembre de 2006 dentro de los términos de referencia, objeto y alcance del mismo;

Que el 2º inciso del artículo 3º del Decreto Municipal 229 de 2005, que reglamentó el Acuerdo 65 de 2004, ordena que la Secretaría de Planeación Municipal reúna en un informe técnico el proceso de cálculo del efecto de plusvalía y la liquidación de la participación en plusvalía, incluyendo en él el eventual trámite de revisión e impugnación;

Que con base en el Informe Técnico correspondiente al Plan Parcial de Renovación Urbana San José adoptado por el Decreto Municipal 229 de 2006, la Secretaría de Planeación procederá a expedir y notificar a los propietarios o



RESOLUCIÓN NÚMERO

de de 2007

««POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL EFECTO PLUSVALÍA EN EL  
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ ADOPTADO POR DECRETO 229 DE 2006.»»

poseedores de inmuebles que hacen parte de dicha área de planificación la presente resolución;

Que el documento que entregó la Unión Temporal de Avaluadores Pereira, después de hacer una comparación de los usos permitidos por el artículo 58 del Decreto 229 de 2006 (nueva norma), con respecto a los usos permitidos por el artículo 11 del Decreto 3991 de 2000 (norma anterior), determina que no existe cambio de uso a uno más rentable como efecto de la acción urbanística conocida como Decreto 229 de 2006, Plan Parcial de Renovación Urbana San José. Como ejemplo, la Unión Temporal recoge el uso C.9. –Centros Comerciales y Pasajes Comerciales–, que considera como el de mayor posibilidad, y explica que se permite en los dos escenarios normativos y en todas las unidades de actuación, para concluir que no se concreta este hecho generador de plusvalía o, lo que es lo mismo, que la plusvalía por cambio de uso a uno más rentable como efecto de la acción urbanística conocida como Plan Parcial San José –Decreto 229 de 2006– es cero (0);

Que el documento que entregó la Unión Temporal de Avaluadores Pereira, después de efectuar unas proyecciones de desarrollos constructivos potenciales aplicando los dos escenarios normativos, antes del Plan Parcial, Decreto 3991 de 2000 y después del Plan Parcial, Decreto 229 de 2006, en cuanto a alturas, índices de ocupación, aislamientos, índices de construcción, voladizos, estipulando para cada uno la máxima edificabilidad permitida en altura, determina que no existe potencial adicional de edificabilidad en ninguna de las cuatro unidades de actuación del Plan Parcial bajo las normas urbanísticas del Decreto 229 de 2006, en comparación con la edificabilidad permitida por las normas urbanísticas del decreto 3991 de 2000, y concluye que, por lo tanto, no se concreta el hecho generador de plusvalía por un mayor aprovechamiento del suelo en edificación por la acción urbanística o, lo que es lo mismo, que la plusvalía por asignación de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación como efecto de la acción urbanística conocida como Plan Parcial San José –Decreto 229 de 2006– es cero (0);

**RESUELVE**



—**ARTÍCULO 1º.** —**EL EFECTO DE PLUSVALÍA POR CAMBIO DE USO A UNO MÁS RENTABLE.** —Se determina que no existe cambio de uso a uno más rentable como efecto de la acción urbanística, en consecuencia, el efecto plusvalía por cambio de uso a uno más rentable como consecuencia de la acción urbanística conocida como Plan Parcial San José –Decreto 229 de 2006– es cero (0).

—**ARTÍCULO 2º.** —**EL EFECTO DE PLUSVALÍA POR UN MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO EN EDIFICACIÓN.** —Se determina que no se concreta el hecho generador de plusvalía por un mayor aprovechamiento del suelo en edificación por la acción urbanística, en consecuencia, el efecto plusvalía por asignación de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación como consecuencia de la acción urbanística conocida como Plan Parcial San José –Decreto 229 de 2006– es cero (0).

—**ARTÍCULO 3º.** —**NOTIFICACIÓN A CURADORES** —Una vez en firme la presente Resolución, la Secretaría de Planeación enviará copias especiales y auténticas para cada uno de los Curadores Urbanos, acompañándolas de sendas constancias de ejecutoria.

—**ARTÍCULO 4º.** —**NOTIFICACIÓN.** —La notificación de esta Resolución se hará mediante sendos avisos publicados en tres (3) ediciones dominicales consecutivas de un periódico de amplia circulación en el Municipio, la divulgación en la página WEB del Municipio, así como a través de edicto fijado en las Secretarías de Planeación y Hacienda Municipal, ubicadas en la sede de la Alcaldía Municipal de Pereira.

—**ARTÍCULO 5º.** —**INFORME TÉCNICO.** —Para todos los efectos legales se podrá consultar el detalle de los procedimientos de cálculo del efecto de plusvalía en el Informe técnico de que trata el artículo 8º del Decreto 229 de mayo 2 de 2005, que estará disponible en las oficinas de la Secretaría de Planeación Municipal.

—**ARTÍCULO 6º.** —**RECURSOS.** —Contra la presente Resolución procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo (artículos 51 y 52) y teniendo en cuenta lo previsto por los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 5º del Decreto Municipal 229 de 2004.

REPÚBLICA DE COLOMBIA  
ALCALDÍA DE PEREIRA  
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



RESOLUCIÓN NÚMERO

de de 2007

««POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL EFECTO PLUSVALÍA EN EL  
PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA SAN JOSÉ ADOPTADO POR DECRETO 229 DE 2006.»»

Publíquese y cúmplase.

Dado en Pereira, a los

**DIEGO ANDRÉS TORO JIMÉNEZ**  
Secretario de Planeación

Proyectó: ALONSO VALENCIA SALAZAR, Abogado consultor de la Secretaría de Planeación