



RESOLUCIÓN No. 1200 ~~00071~~ 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 "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".**

**LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL Y LA DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL SOSTENIBLE**

En uso de sus facultades legales, en especial aquellas conferidas en el artículo 82 de la ley 388 de 1997, el artículo sexto del Acuerdo 002 de 2014, el artículo 74 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA y el artículo 3 literal a. del decreto municipal 1000-0696 de 2014 y,

**CONSIDERANDO**

Que los predios identificados con matrículas inmobiliarias 350-211895, 350-219472 y 350-211716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, se localizan en suelo de expansión urbana sector Parque Deportivo del municipio de Ibagué, según cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Ibagué (decreto 1000-0823 de 2014), y en especial según el plano G3 – Clasificación del Territorio.

Que sobre los predios identificados con matrículas inmobiliarias 350-211895, 350-219472 y 350-211716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, la administración municipal expidió el decreto 1000-0834 de fecha septiembre veintiuno (21) de 2018, **"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL DE EXPANSIÓN "SANTA CRUZ 2 " UBICADO EN EL SECTOR PARQUE DEPORTIVO SUELO DE EXPANSIÓN DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES"**.

Que la adopción del Plan Parcial SANTA CRUZ 2, de conformidad con lo señalado en los artículos 74º (numeral 1) y 75º de la ley 388 de 1997, constituye un hecho generador de la participación en plusvalía, razón suficiente para que la administración municipal llevara a cabo el procedimiento tendiente a la determinación del efecto plusvalía, tal y como aconteció mediante la celebración del contrato 1732 de 2021, suscrito con la empresa **REALTIX S.A.S.**







Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT. 800113359-7

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL  
DESPACHO



RESOLUCIÓN No. 1200 - 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 "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 los predios identificados con matrículas inmobiliarias 350-211895, y 350-211716 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Ibagué, sobre los cuales se adoptó el Plan Parcial SANTA CRUZ 2 según decreto municipal 1000-0834 de fecha septiembre veintiuno (21) de 2018, figuran a nombre de **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S**, con NIT 900.180.976-9.

Que en cumplimiento a lo señalado en el artículo 81º de la ley 388 de 1997, este despacho profirió la Resolución 00015 de fecha febrero dieciséis (16) de 2023, **"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"**, suscrita conjuntamente con el Director de la Dirección de Ordenamiento Territorial Sostenible- Secretaria de planeación Municipal.

Que la Resolución 00015 de fecha febrero dieciséis (16) de 2023, **"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"**, fue notificada a la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S** mediante correo electrónico enviado el día veintiuno (21) de febrero de 2023, y constancia de notificación personal el día veinte (20) de febrero de 2023 a la persona autorizada por la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S** arquitecta **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA**, Identificada con cedula de ciudadanía 65.755.397 de Ibagué el cual se le hizo entrega de una copia del mismo, al representante legal, o quien se hace sus y entrega de copia gratuita del acto administrativo.

Que sin perjuicio de lo dispuesto previamente y en cumplimiento a lo ordenado en el inciso segundo artículo 81º de la ley 388 de 1997, este despacho llevó a cabo la notificación de la Resolución 00015 de fecha febrero dieciséis (16) de 2023 **"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"**, mediante tres (3) avisos publicados en el periódico El Nuevo Día -diario de amplia



[www.ibagué.gov.co](http://www.ibagué.gov.co)





RESOLUCIÓN No. 1200 ~~1200~~ 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 “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”.**

circulación en el municipio de Ibagué-, ediciones dominicales del Diecinueve (19), veintiséis (26) de marzo y cuatro (04) de abril de 2023, certificación que se encuentra dentro del expediente físico.

Que contra la Resolución 00015 de fecha febrero dieciséis (16) de 2023 **“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”**, la arquitecta **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA**, Identificada con cedula de ciudadanía 65.755.397 de Ibagué, en calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S**, interpuso Recurso de Reposición mediante escrito enviado por correo electrónico en fecha marzo siete (07) de 2023, solicitud radicada por esta dependencia con el consecutivo 2023-016562.

#### **DEL RECURSO DE REPOSICIÓN**

Advierte la representante legal de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S** lo siguiente:

La Resolución No. 00015 del 16 de febrero de 2023 de la Secretaría de Planeación de Ibagué fue expedida con violación de normas de superior jerarquía y, por lo tanto, deberá ser revocada, conforme se pasa a exponer:

1. La liquidación de la participación en plusvalía efectuada en la Resolución, yerra en la metodología para el cálculo del efecto y la liquidación en plusvalía.

La Resolución liquida y establece el monto de la participación del Plan Parcial en el artículo 3° de la siguiente forma:

**ARTÍCULO 3. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.** De conformidad a lo dispuesto en el artículo séptimo del Acuerdo 002 de 2014, el monto de la participación en plusvalía del treinta por ciento (30%) para el área delimitada por el Plan Parcial







RESOLUCIÓN No. 1200 ~~00071~~ 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 "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".**

"Santa Cruz 2" se dispone de la siguiente manera:

Efecto plusvalía por M2 generado por la acción urbanística	P2-P1
	\$224.176,00
Participación en plusvalía para el Municipio de Ibagué	30%
	\$67.253
Área generadora del efecto plusvalía	M2
	1.584.609,55
<b>Participación total en el Plan Parcial Santa Cruz 2</b>	<b>\$106.569.374.881</b>

En efecto, de conformidad con el numeral 3° del artículo 75 de la Ley 388 de 1997, se dispone que "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 objeto de la participación en la plusvalía"(subrayado y negrilla fuera de texto)

De conformidad con el citado artículo, tenemos que el efecto total de la plusvalía, se determina de la siguiente forma:

1. Se toma el mayor valor por metro cuadrado, resultado de la estimación del efecto plusvalía.
2. Se multiplica por el total de la superficie objeto de la participación en plusvalía. Para mayor claridad sobre lo anterior, es importante traer a colación la definición normativa de la misma Ley 388 de 1997 (artículo 78) y el Plan Parcial (artículo 69) sobre el área objeto de la participación en plusvalía:

**Ley 388 de 1997. ARTÍCULO 78.-** Área objeto de la participación en la plusvalía. 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







RESOLUCIÓN No. 1200-00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 “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”.**

deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. (subrayado y negrilla fuera de texto)

**Plan Parcial. Artículo 69. Área Objeto de Participación.** El Área objeto de la participación en Plusvalía será igual al número total de metros cuadrados de cada predio, luego de haberse descontado el área correspondiente a cesiones urbanísticas destinadas a espacio público y protección y soporte ambiental, así como el área de las afectaciones en razón de la red vial primaria y secundaria u otras obras públicas, como las de redes primarias de servicios públicos, e infraestructura de transporte, es decir el área útil del proyecto. (subrayado y negrilla fuera de texto)

De acuerdo con lo anterior, se tiene entonces que el mayor valor por metro cuadrado se multiplica por el total de la superficie objeto de la participación en plusvalía que, por supuesto, no es el área de planificación del Plan Parcial (1.584.609,45 m<sup>2</sup>), sino que a ésta se le deben descontar las cesiones urbanísticas y afectaciones (esto es, el área útil del Plan Parcial: 932.065,20 m<sup>2</sup>)

Por lo tanto, de conformidad con los citados artículos, tenemos que el cálculo del efecto total de la plusvalía que debió efectuarse en la Resolución, era el siguiente:

1. Se toma el mayor valor por metro cuadrado, resultado de la estimación del efecto plusvalía. Para el caso que nos ocupa, el municipio en la Resolución determinó correctamente, con base en el estudio efectuado por la empresa Realtix S.A.S., que el mayor valor por metro cuadrado es la suma de \$224.176.
2. El mayor valor por metro cuadrado, se multiplica por el total de la superficie objeto de la participación en plusvalía (esto es, el área de planificación menos las cesiones urbanísticas y afectaciones del Plan Parcial)

*(Handwritten mark)*







RESOLUCIÓN No. 1200 ~~00015~~ 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 “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”.**

En este caso, se reitera, no se debía tomar el área de planificación del Plan Parcial (1.584.609,45 m<sup>2</sup>), sino que a ésta se le debían descontar las cesiones urbanísticas y afectaciones (esto es, el área útil del Plan Parcial: 932.065,20 m<sup>2</sup>)

En consecuencia, el cálculo correcto del efecto plusvalía, era el siguiente:

\$ 224.176	X 932.065,20 m <sup>2</sup> =	\$ 208.946.650.516,96
<b>Mayor valor m<sup>2</sup></b>	<b>Área objeto de la participación</b>	<b>Efecto Plusvalía</b>

Por lo que la participación en plusvalía del 30%, sería la siguiente:

\$ 208.946.650.516,96	X 30% =	\$ 62.683.995.155,09
<b>Efecto Plusvalía</b>	<b>Monto participación</b>	<b>Participación Plusvalía</b>

Cabe señalar, en todo caso, que el cálculo del efecto y de la participación en plusvalía por parte de la Secretaría de Planeación en la Resolución, se efectuó aplicando la tasa de la participación en plusvalía al mayor valor por metro cuadrado y luego se multiplicó por el área de planificación del Plan Parcial. Sobre este punto en particular, se tiene que el orden de la operación, no implica la alteración del resultado de la participación en plusvalía, por cuanto (en caso de haberse aplicado el área correcta objeto de la participación en plusvalía), el cálculo sería el siguiente:

\$ 224.176	X 30% =	\$ 67.252,80
<b>Mayor valor m<sup>2</sup></b>	<b>Monto participación</b>	<b>Participación Plusvalía por m<sup>2</sup></b>

Por lo que la participación en plusvalía del área objeto de la participación en plusvalía, sería la siguiente:







RESOLUCIÓN No. 1200 **000021**

( **31 MAR. 2023** )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 “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”.**

\$ 67.252.80	X 932.065,20 m2 =	\$ 62.683.995.155,09
<b>Plusvalia por m2</b>	<b>Área objeto de participación</b>	<b>Participación Plusvalía</b>

Así las cosas, es indistinto el orden en que se lleve a cabo la estimación del monto (30%) de la participación en plusvalía, lo importante es aplicar correctamente los elementos señalados por la norma. Por lo tanto, si se toma correctamente el área objeto de la participación en plusvalía, que es el Área Útil del Plan Parcial y no se toma, como equivocadamente se hizo, el área de planificación, el valor de la participación en plusvalía para el Plan Parcial será de \$62.683.995.155,09, con lo que se solicita a la Secretaría de Planeación corregir el cálculo tomando el área de 932.065,20 m2 y no el área de planificación.

**Ley 388 de 1997. ARTÍCULO 79.-** *Monto de la participación. Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles. (subrayado y negrilla fuera de texto)*

En efecto, el artículo 75 de la Ley 388 de 1997, estableció la metodología de cálculo del efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana, que es el caso del Plan Parcial Santa Cruz 2, de la siguiente forma:

**ARTÍCULO 75.-** *Efecto plusvalía resultado de la incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano. Reglamentado por el Decreto 1420 de 1998. Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, 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. Esta determinación*







RESOLUCIÓN No. 1200 ~~1200~~ 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 "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".**

*se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.*

- Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.*
- 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 objeto de la participación en la plusvalía.*

*Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.*

De conformidad con el artículo 75 de la Ley 388 de 1997, el efecto plusvalía se calcula (i) estableciendo el precio comercial del terreno antes de la acción urbanística (P1); y (ii) una vez aprobado el plan parcial, se determina el nuevo precio comercial del terreno (P2).

Posteriormente, continua la norma, señalando que 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 (...) 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 objeto de la participación en la plusvalía. (...)" (subrayado fuera de texto)







Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL  
DESPACHO



RESOLUCIÓN No. 1200-00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 "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".**

Para mayor claridad, es importante reiterar que, en los términos del artículo 69 del Plan Parcial y el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, el área objeto de la participación en plusvalía es igual al área útil de cada uso.

**ARTÍCULO 78.-** Área objeto de la participación en la plusvalía. 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.

Así la cosas, la determinación del efecto plusvalía se lleva a cabo con la determinación del valor por metro cuadrado (P1 y P2), para establecer el mayor valor por metro cuadrado, multiplicar este por el área útil (área objeto de la participación en plusvalía) y, a este valor aplicar la tarifa del 30% que determinó Ibagué como liquidación de la participación, así:

Claro lo dispuesto en el artículo 75 y 78 de la Ley 388 de 1997, tenemos que una vez determinado el valor por m<sup>2</sup> del P1 y el valor por m<sup>2</sup> del P2, se procede a sacar la diferencia entre estos dos valores, y este es el efecto plusvalía.

Para el caso que nos ocupa, tomando los valores de la Estimación del Efecto Plusvalía de la Empresa Realtix S.A.S., esta determinó como P1 \$30.824 por m<sup>2</sup> y como P2 \$255.000 por m<sup>2</sup>, lo que da una diferencia de \$224.176 por m<sup>2</sup>. Este es el mayor valor por m<sup>2</sup> (que correctamente estableció la Secretaría de Planeación en la Resolución).

Conforme lo indica el artículo 75 de la Ley 388 de 1997, consecutivamente, el mayor valor por m<sup>2</sup> (\$224.176) deberá multiplicarse por el total de la superficie objeto de la participación en plusvalía, esto es, el área útil, que en el Plan Parcial es de 932.065,20 m<sup>2</sup> y esto será el efecto plusvalía al cual se deberá aplicar



[www.ibagué.gov.co](http://www.ibagué.gov.co)





Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL  
DESPACHO



RESOLUCIÓN No. 1200-~~2023~~ 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 "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".**

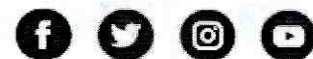
posteriormente la tarifa determinada por el municipio (30%) para efectos de la liquidación de la participación en plusvalía (que resulta en \$ 62.683.995.155,09)

Por lo tanto, siguiendo el trámite de acuerdo al procedimiento legal, el valor señalado en el documento de Realtix S.A.S. de \$106.569.374.882 contiene un error, por cuanto el mismo no es completo y surge de tomar los valores por m<sup>2</sup> y multiplicarlos por el área objeto de planificación del plan parcial (área bruta) y a ellos aplicarles la tarifa del 30%, desconociendo que, se reitera, primero se obtiene el mayor valor por 2 y luego se multiplica por el área útil, no por el área bruta, como ocurrió en este caso.

Si bien es cierto, en el caso de la Resolución, como se explicará más adelante, la Secretaría de Planeación aclaró el efecto plusvalía por metro cuadrado señalado por la empresa Realtix S.A.S. en el documento denominado "Estimación del Efecto Plusvalía" del 8 de junio de 2022, ajustado el 4 de septiembre de 2022, incurrió en un error en el cálculo anteriormente indicado al tomar el valor de la participación en plusvalía (\$67.253) y multiplicarla por lo que denomina, como "área generadora del efecto plusvalía" que consiste en el área de planificación del Plan Parcial, lo cual transgrede lo dispuesto en el artículo 75 de la Ley 388 de 1997.

### RAZONAMIENTO DEL DESPACHO

Corresponde a esta instancia decidir el Recurso de Reposición interpuesto por la arquitecta **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA**, identificada con cedula de ciudadanía 65.755.397 de Ibagué, en calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S** contra la Resolución 00015 de fecha febrero dieciséis (16) de 2023 "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", a lo cual se procede, previas las siguientes consideraciones:



[www.ibagué.gov.co](http://www.ibagué.gov.co)





RESOLUCIÓN No. 1200 ~~00071~~ 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 "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".**

### 1. Oportunidad.

Se observa que el recurso de reposición interpuesto fue presentado oportunamente de acuerdo a las previsiones del artículo 76 del C.P.A.C.A., toda vez que la Resolución 00015 de fecha febrero dieciséis (16) de 2023, expedida por el Secretario de Planeación municipal y el Director de Ordenamiento Territorial Sostenible, fue notificada electrónicamente al correo corporativo de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S** el día veintiuno (21) de febrero de 2023, respectivamente, y el recurso de reposición fue interpuesto mediante correo electrónico el día siete (07) de marzo de 2023, es decir, dentro del término señalado en el artículo 76 del C.P.A.C.A.

### 2. Procedencia.

El recurso de reposición es procedente en los términos del artículo 81º (inciso segundo) de la ley 388 de 1997, y del artículo 12 del Decreto Municipal 1000-0696 de 2014.

### 3. Sustentación y análisis de fondo del recurso.

#### 3.1. Estimación del Efecto Plusvalía

Punto inicial en el presente asunto tiene que ver con definir la necesidad, sí o no, de correr traslado del recurso de reposición interpuesto por la apoderada de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S** a la sociedad **REALTIX S.A.S**, esta última responsable de la estimación del efecto plusvalía, conforme el contrato de prestación de servicios que se celebró por parte de la administración municipal para, entre otras cuestiones, definir el precio comercial y el precio de referencia por metro cuadrado de los terrenos que integran el Plan Parcial SANTA CRUZ 2.

Del recurso de reposición deben destacarse los siguientes apartes, que resultan fundamentales para la decisión que sobre el particular adopta este despacho, y que complementan el análisis realizado. Veamos:







RESOLUCIÓN No. 1200-~~00071~~ - 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 "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".**

"En este sentido, no se trata de formular reparos al elemento fundamental del contrato celebrado entre la administración municipal y la sociedad **REALTIX S.A.S**, a saber: la valoración del metro cuadrado de suelo antes y después de la acción urbanística. Se trata, para los efectos, de cuestionar el modo de interpretación y la consecuente aplicación del procedimiento contenido en el artículo 75 numeral tercero (3º) de la ley 388 de 1997.

(...)

Si bien los precios comerciales P1 y P2 no son motivo de controversia en el presente caso, como se ha reiterado con insistencia, situación que permite conservar incólumes los análisis de la administración municipal en lo que a los considerandos de la Resolución 00015 de 2023 se refiere, sí resulta procedente reprochar el último párrafo<sup>1</sup> allí contenido, pues es claro que la correcta referencia al número de metros cuadrados "objeto de la participación en plusvalía", sí supone un ítem que la administración debió corregir en el acto administrativo, por ser enteramente de su competencia.

Los datos consignados en el cuadro de que trata el precitado artículo tres (3.) de la Resolución 00015 de 2023, y en particular aquel correspondiente a la multiplicación del "Área generadora del efecto plusvalía", por la participación de plusvalía por metro cuadrado afectan e inciden directamente en todos aquellos cálculos y estimaciones del acto administrativo objeto del presente recurso

<sup>1</sup> "Que de acuerdo con los incisos anteriores y, de conformidad al monto de la participación de plusvalía aplicado al mayor valor generado a los predios del Plan Parcial Corinto, en relación a lo establecido en el artículo séptimo del Acuerdo 002 de 2014, el cual es del treinta por ciento (30%) el valor de **\$67.252** por metro cuadrado, el cual debe ser aplicado al área generadora conformada por el área geográfica del plan parcial, que está determinada en **1.584.609,45** metros cuadrados".







RESOLUCIÓN No. 1200 ~~00071~~ 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 "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".**

de reposición, sin perjuicio de lo señalado tal y como se ilustrará a continuación.

Así, por ejemplo, al valorar el precio del terreno antes de la acción urbanística, resulta reprochable acoger el área bruta dispuesta en el decreto de plan parcial. La Secretaría de Planeación, en su lugar, debió corregir y acoger el área útil, así:

DESCRIPCIÓN	ANÁLISIS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PLAN PARCIAL SANTA CRUZ 2	P1	932.065,20	M2	\$ 30.824	\$ 28.729.977.724

Igual acontece con la omisión de la administración municipal con respecto al precio de terreno una vez adoptado el Plan Parcial SANTA CRUZ 2 (Decreto 1000-0834 de 2018), que debió advertirse en el acto administrativo con la siguiente aclaración:

DESCRIPCIÓN	ANÁLISIS	CANTIDAD	UNIDAD	VALOR UNITARIO	VALOR TOTAL
PLAN PARCIAL SANTA CRUZ 2	P2	932.065,20	M2	\$ 255.000	\$237.676.626.000

(...)"

De lo expuesto en líneas precedentes se destacan dos cuestiones que la recurrente advierte con suma claridad y que este despacho no puede soslayar de cara a la decisión de fondo:

En primer lugar, NO existe cuestionamiento alguno en relación con la fijación del precio comercial (P1) ni del precio de referencia (P2) dispuesto en el informe técnico que entregó el perito evaluador; de hecho, en varios apartes previamente transcritos se advierte de manera expresa que la oposición al acto administrativo no surge por reparos o reproches a los avalúos llevados a cabo, consideración que comprende la aceptación, de una parte, a la técnica adoptada (método de comparación o de mercado) según la normatividad de avalúos -Resolución 620 de 2008 IGAC-, y de

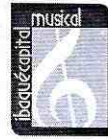






Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL  
DESPACHO



RESOLUCIÓN No. 1200 - 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 “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”.**

otra parte, la conformidad con el resultado final, como es el precio por metro cuadrado dispuesto antes y después de la acción urbanística, tal y como lo ordena el artículo 75° de la ley 388 de 1997, datos que por lo tanto se mantendrán incólumes para efectos de este recurso.

De otra parte, tal y como se desarrollará en líneas subsiguientes, queda claro que el recurso de reposición centra sus argumentos en el procedimiento e interpretación llevado a cabo – una vez definidos el precio comercial y el precio de referencia – para liquidar la plusvalía del Plan Parcial, cuestión que técnica y legalmente es diferente al ejercicio de estimación del efecto plusvalía, de acuerdo a lo consignado en los artículos 75° y 81° de la ley 388 de 1997.

Mientras la estimación o determinación del efecto plusvalía está a cargo del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC, de las lonjas, de los evaluadores y de peritos técnicos, proporcionando a la administración municipal el valor del metro cuadrado antes (P1) y después (P2) de la acción urbanística, la liquidación de la plusvalía se constituye en una decisión enteramente a cargo de la administración municipal, que en atención al ordenamiento jurídico nacional y local, le permitirá definir cuál es el monto de contribución.

Entra muchas otras cuestiones que se definen en el marco de liquidación de la plusvalía, y que no son del resorte de los peritos técnicos cuando llevan a cabo la estimación del efecto plusvalía, está por ejemplo aplicar “la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada”<sup>2</sup>, que bien puede variar de acuerdo a las previsiones legales y a las decisiones adoptadas por los Concejos municipales al momento de implementar el cobro de la plusvalía.

Así las cosas, este despacho preservará no solo el informe técnico proporcionado por el perito que llevó a cabo la estimación del efecto plusvalía, en relación con la técnica aplicada a partir de la regulación vigente en materia de avalúos, sino también respecto al precio comercial (P1) por metro cuadrado antes de la acción

*π*

<sup>2</sup> Artículo 79° de la ley 388 de 1997



www.ibagué.gov.co





RESOLUCIÓN No. 1200 - 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 "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".**

urbanística, a saber, treinta mil ochocientos veinticuatro pesos (\$30.824,00 X M2), así como el precio de referencia (P2) por metro cuadrado después de la acción urbanística, a saber, Doscientos cincuenta y cinco mil pesos (\$ 255.000,00), aspectos que no fueron motivo de reproche por parte de la recurrente.

En conclusión y como quiera que la estimación del efecto plusvalía se conserva íntegramente, se correrá traslado del recurso de reposición interpuesto por la apoderada de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ 2** al perito evaluador, Para que se pronuncie frente a lo pertinente.

### 3.2. Liquidación del Efecto Plusvalía

Expuesto está que la recurrente ha circunscrito todo su análisis en torno a la liquidación del efecto plusvalía, labor que está a cargo exclusivamente de la administración municipal, tal y como se dispone el inciso primero artículo 81º de la ley 388 de 1997, que a la letra reza:

**"Artículo 81º.- Liquidación del efecto de plusvalía.** *Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital."*

(Subrayado fuera de texto original)

Es decir, que la decisión de oponerse a la Resolución 00015 de fecha febrero dieciséis (16) de 2023, "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", advierte inconsistencias en relación con una actuación pública como







Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL  
DESPACHO



RESOLUCIÓN No. 1200-2023 00071

( 31 MAR. 2023 )

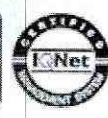
**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 “POR MEDIO DE LA CUAL SE ESTABLECE EL EFECTO PLUSVALÍA CORRESPONDIENTE AL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “SANTA CRUZ 2” Y SE DETERMINA EL MONTO DE SU PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA”.**

es la de liquidar el efecto plusvalía del Plan Parcial, que fundamentada en la estimación del efecto plusvalía proporcionado por el perito técnico, no puede dejar de aplicar el artículo 81° de la ley 388 de 1997 (en especial el aparte subrayado) en armonía con el artículo 78° ídem que dispone:

*“Artículo 78°.- Área objeto de la participación en la plusvalía. 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.”*

De la lectura al texto precedente surge inequívoca y sin vacilación, la decisión de corregir la Resolución 00015 de fecha febrero dieciséis (16) de 2023, **“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”**, depurando todos aquellos apartes en los cuales se tuvo en cuenta, ora bien el área bruta del territorio que integra el Plan Parcial SANTA CRUZ 2, ora bien el área neta urbanizable del citado plan parcial, sustituyendo por el área útil señalada en el decreto municipal 1000-0834 de 2018, que efectivamente corresponde “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...”.

Acoger y dar cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 78° de la ley 388 de 1997 resulta no solo procedente en el marco del principio de legalidad que gobierna las actuaciones de la administración municipal, sino además consecuente con la



[www.ibagué.gov.co](http://www.ibagué.gov.co)





Alcaldía Municipal  
**Ibagué**  
NIT. 800113389-7

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL  
DESPACHO



RESOLUCIÓN No. 1200-00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 “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”.**

normatividad local aplicable en la materia, particularmente el artículo QUINTO del Acuerdo 002 de 2014 y el artículo nueve (9) del decreto municipal 1000-0696 de 2014, que disponen al respecto:

#### **Acuerdo 002 de 2014**

**“ARTÍCULO QUINTO. EFECTO PLUSVALÍA.** *El efecto plusvalía se calculará en la forma prevista en los artículos 75 al 78 de la Ley 388 de 1997, Decreto 1420 de 1998, Decreto 1788 de 2004, Decreto 2181 de 2006 que lo modifica, y en las normas que los reglamenten o modifiquen.*  
(...)”

#### **Decreto 1000-0696 de 2014**

**“Artículo 9. Área objeto de la Participación en Plusvalía.** *Con fundamento en el artículo 78 de la ley 388 de 1997, el número total de metros cuadrados que se considera 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 el espacio público del municipio, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón al plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen.”*

Es entonces fundamental que para todos los efectos de la presente liquidación del efecto plusvalía, el análisis parta del área útil consignada en el decreto municipal 1000-0834 de 2018, por medio del cual se adoptó el Plan Parcial SANTA CRUZ 2, a saber Novecientos treinta y dos mil con sesenta y cinco metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados (932.065,20 M2), información que debe aplicarse en



[www.ibagué.gov.co](http://www.ibagué.gov.co)





RESOLUCIÓN No. 1200 ~~00015~~ 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 “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”.**

armonía con el precio comercial (P1) y con el precio de referencia (P2) suministrado por parte de la sociedad **REALTIX S.A.S** a través de radicado N° 2023-022524 del 23 de marzo del 2023, como perito técnico responsable de la estimación del efecto plusvalía, de modo que se llegue a un valor total y a una liquidación de la plusvalía, consecuente con el régimen legal vigente.

TABLA DE VALORES				
DESCRIPCIÓN	ÁREA ÚTIL (M2)	ANÁLISIS	VALOR UNITARIO	EFECTO TOTAL PLUSVALÍA
PLAN PARCIAL SANTA CRUZ	932.065,20	Precio Comercial (P1) antes de la Acción Urbanística	\$ 30.824,00	\$ 28.729.977.724
		Precio de Referencia (P2) después de la Acción Urbanística	\$ 255.000,00	\$237.676.626.000
<b>MAYOR VALOR GENERADO (P2 – P1)</b>				<b>\$208.946.648.276</b>

Este despacho repondrá parcialmente la Resolución 00015 de fecha febrero dieciséis (16) de 2023, **“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”**, en procura de ser consecuente con el análisis desarrollado en líneas precedentes, puesto que como se ha advertido ampliamente, no existe razón alguna para modificar o ajustar la información proporcionada por **REALTIX S.A.S** en relación con la estimación del efecto plusvalía y particularmente con el precio comercial (P1) y el precio de referencia (P2) por metro cuadrado.

De este modo, será suficiente con modificar y ajustar el resuelve del artículo tres (3.) de la Resolución 00015 de fecha febrero dieciséis (16) de 2023, **“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”**, tal y como se dispondrá en la parte resolutive del presente acto administrativo.







RESOLUCIÓN No. 120000071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 “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 de acuerdo con los incisos anteriores y, de conformidad al monto de la participación en plusvalía aplicado al mayor valor generado a los predios del plan parcial SANTA CRUZ 2, en relación a lo establecido en el artículo SÉPTIMO del Acuerdo 002 de 2014, el cual es del treinta por ciento (30%), el valor de Sesenta y siete mil doscientos cincuenta y dos pesos (\$ 67.252) por metro cuadrado, el cual debe ser aplicado al área objeto de la participación en la plusvalía, que está determinada en Novecientos treinta y dos mil con sesenta y cinco metros cuadrados con veinte decímetros cuadrados (932.065,20 M2).

En mérito de lo expuesto,

### RESUELVE

**ARTÍCULO PRIMERO. REPONER PARCIALMENTE** la Resolución 00015 de fecha febrero dieciséis (16) de 2023, “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 SEGUNDO. Modificar** el artículo 2 de la Resolución 00015 de fecha febrero dieciséis (16) de 2023, “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 cual quedará así:

**ARTÍCULO 2. DOCUMENTOS SOPORTE.** Adóptese como parte integral de la presente resolución los siguientes documentos:

1. El documento denominado ESTIMACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA - PLAN PARCIAL SANTA CRUZ 2, entregado en el marco del contrato N° 1732 de 2021, de Prestación de Servicios y Suministro, celebrado entre el Municipio de Ibagué y REAL TIX SAS, con objeto "IMPLEMENTACIÓN, SOPORTE Y







RESOLUCIÓN No. 1200 ~~00015~~ 00071

( 31 MAR. 2023 )

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 “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”.**

ASISTENCIA TECNICA ESPECIALIZADA DEL CENTRO DE PLANEACIÓN MUL TIPORPOSITO DEL MUNICIPIO DE IBAGUÉ” con REAL TIX S.A.S.

2. Documento del 21 de marzo de 23 en el cual se emite respuesta por parte de REALTIX S.A.S, a la solicitud expresas por parte de “Inversiones Inmobiliarias Santa Cruz SAS” a través de radicado 2023-016562, que ajusta el documento anteriormente mencionado.

**ARTÍCULO TERCERO. Modificar** el artículo 3 de la Resolución 00015 de fecha febrero dieciséis (16) de 2023, “**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 cual quedará así:

**ARTÍCULO 3. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA.**

De conformidad con lo dispuesto en el artículo SÉPTIMO del Acuerdo 002 de 2014, el monto de la participación en plusvalía del treinta por ciento (30%) para el área útil delimitada en el Plan Parcial SANTA CRUZ 2 se dispone de la siguiente manera:

Efecto plusvalía por M2 generado por la acción urbanística	P2 - P1 \$ 224.176,00
Participación en plusvalía para el Municipio de Ibagué por metro cuadrado	30% \$67.252,8
Área generadora del efecto plusvalía	M2 932.065,20
<b>Participación en el Plan Parcial SANTA CRUZ 2</b>	<b>\$ 62.683'994.482,56</b>

**Valor Total a pagar una vez liquidada la plusvalía:** sesenta y dos mil seiscientos ochenta y tres millones novecientos noventa y cuatro mil cuatrocientos ochenta y dos pesos con cincuenta y seis centavos (\$62.683'994.482,56). *2*







Alcaldía Municipal  
**Ibagué**

NIT. 800113389-7

SECRETARIA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL  
DESPACHO



RESOLUCIÓN No. 1200-00071

31 MAR. 2023

**POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 “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”.**

**PARAGRAFO PRIMERO:** Dicha modificación se encuentra sustentada en el documento emitido por la empresa **REALTIX S.A.S** a través de radicado N° **2023-022524** del **23 de marzo del 2023**.

**PARAGRAFO SEGUNDO:** los demás artículos de la Resolución 0015 del 6 de Febrero de 2023 se mantendrán incólumes.

**ARTÍCULO CUARTO.** Notificar la presente decisión a la arquitecta **JULIA AURORA RAMIREZ LUNA**, Identificada con cedula de ciudadanía 65.755.397 de Ibagué, en calidad de representante legal de la sociedad **INVERSIONES INMOBILIARIAS SANTA CRUZ S.A.S** informando que contra la presente no procede recurso alguno en sede administrativa.

**ARTÍCULO QUINTO.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 81° (inciso 3) de la ley 388 de 1997, el presente acto administrativo, así como la Resolución 0015 de 2023 “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”, deberán inscribirse en los folios de matrícula inmobiliaria 350-211895, y 350-211716 de la oficina de registro de instrumentos públicos de Ibagué, a más tardar dentro de los siguientes quince (15) días, para lo cual este despacho libraré los oficios correspondientes.

Dado en la ciudad de Ibagué a los 14 días del mes de abril del 2023

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE,**

**LEANDRO VERA ROJAS**  
**SECRETARIO DE PLANEACIÓN MUNICIPAL**

Vo.Bo Técnico: Arq. Dáiana Sánchez  
Vo.Bo Jurídico: Abg. Laura Bustos



[www.ibagué.gov.co](http://www.ibagué.gov.co)



100

100







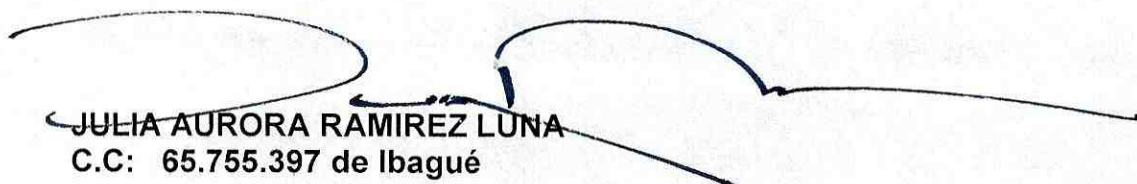
SECRETARIA DE PLANEACION MUNICIPAL  
DESPACHO  
1200.

Ibagué,

## CONSTANCIA DE NOTIFICACION PERSONAL

En la fecha **14 de abril de 2023** se notifica personalmente del contenido de la resolución N° (00071) de fecha (de 31 de marzo de 2023 ) **POR LA CUAL SE RESUELVE EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO CONTRA LA RESOLUCIÓN 00015 DE 2023 "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".** Al representante Legal, O quien se hace sus veces y entrega de copia gratuita del presente acto administrativo.

El Notificado



**JULIA AURORA RAMIREZ LUNA**  
C.C: 65.755.397 de Ibagué

Quien Notifica



**KATHERINE CASTIBLANCO MOLINA**  
C.C: 65.757.166 de Ibagué





