

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

El Subdirector de Departamento Administrativo, Subdirección de Catastro Distrital, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere el Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016 y los Decretos Municipales 411.0.20.0673 de diciembre 6 de 2016, 4112.010.20.0013 del 3 de enero de 2020 y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Distrital No. 0493 del 30 de diciembre de 2020, y

CONSIDERANDO:

Que según lo consignado en el artículo 82 de la Constitución Política de Colombia el cual establece que “(...) Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común”, por lo que la participación en la distribución del efecto plusvalía constituye una fuente de recursos para el desarrollo urbano.

Que la participación en plusvalía se deriva de la acción urbanística del Estado, constituyéndose además de un mandato constitucional, en un instrumento de financiación del suelo, en un regulador del mercado de tierras, y de financiamiento del desarrollo urbano, siendo para las entidades públicas un deber, ya que les permite dar cumplimiento al objeto del Estado, a la equidad social, la redistribución y la solidaridad contemplados en el ordenamiento jurídico colombiano.

Que la Ley 388 de 1997, que regula todos los aspectos relacionados con el Ordenamiento Territorial Municipal, establece en el capítulo IX las normas generales de la participación en la plusvalía, define la noción de la misma en el artículo 73 y los hechos generadores en el artículo 74, así:

“Artículo 73. Noción. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

Artículo 74. Hechos Generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8º de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. 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.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

PARÁGRAFO. Para los efectos de esta ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional”.

Que el Artículo 8 de la Ley 388 de 1997, define las acciones urbanísticas así:

“Artículo 8º -Acciones urbanísticas (...)

1. Clasificar el territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana.
2. Localizar y señalar las características de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios, la disposición y tratamiento de los residuos sólidos, líquidos, tóxicos y peligrosos y los equipamientos de servicios de interés público y social, tales como centros docentes y hospitalarios, aeropuertos y lugares análogos.
3. Establecer la zonificación y localización de los centros de producción, actividades terciarias y residenciales, y definir los usos específicos, intensidades de uso, las cesiones obligatorias, los porcentajes de ocupación, las clases y usos de las edificaciones y demás normas urbanísticas.
4. Determinar espacios libres para parques y áreas verdes públicas, en proporción adecuada a las necesidades colectivas.
5. Determinar las zonas no urbanizables que presenten riesgos para la localización de asentamientos humanos, por amenazas naturales, o que de otra forma presenten condiciones insalubres para la vivienda.
6. Determinar las características y dimensiones de las unidades de actuación urbanística, de conformidad con lo establecido en la presente Ley.
7. Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social.
8. Calificar y determinar terrenos como objeto de desarrollo y construcción prioritaria.
9. Dirigir y realizar la ejecución de obras de infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos públicos, directamente por la entidad pública o por entidades mixtas o privadas, de conformidad con las leyes.
10. Expropiar los terrenos y las mejoras cuya adquisición se declare como de utilidad pública o interés social, de conformidad con lo previsto en la Ley.
11. Localizar las áreas críticas de recuperación y control para la prevención de desastre, así como las áreas con fines de conservación y recuperación paisajística.
12. Identificar y caracterizar los ecosistemas de importancia ambiental del municipio, de común acuerdo con la autoridad ambiental de la respectiva jurisdicción, para su protección y manejo adecuado.
13. Determinar y reservar terrenos para la expansión de las infraestructuras urbanas.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

14. Todas las demás que fueren congruentes con los objetivos del ordenamiento del territorio.

15. Identificar u localizar, cuando lo requieran las autoridades nacionales y previa concertación con ellas, los suelos para la infraestructura militar y policial estrategia básica para la atención de las necesidades de seguridad y de Defensa Nacional.

PARÁGRAFO. Las acciones urbanísticas aquí previstas deberán estar contenidas o autorizadas en los planes de ordenamiento territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen, en los términos previstos en la presente ley”.

Que el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 define los Hechos generadores así:

“Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8º de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son Hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El Establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambas a la vez. (...)”.

Que el artículo 77 de la Ley 388 de 1997, determina: “Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

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.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.
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”.

Que el parágrafo 1º del artículo 79 de la citada Ley 388 de 1997, establece que “Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar”.

Que el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 establece los parámetros legales y los términos para el cálculo del efecto plusvalía con base en la determinación de dicho efecto por metro cuadrado, calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación; de la misma manera señala el término para la expedición del acto

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

administrativo que la determina y su notificación. Igualmente, este artículo estipula que contra este acto administrativo procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

Que así mismo en el artículo 82 de la Ley anteriormente mencionada y el artículo 185 del Acuerdo Distrital 0493 del 2020, establecen la revisión de la estimación del Efecto de Plusvalía, en el cual cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en la plusvalía, podrá solicitar en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentre su predio y podrá solicitar un nuevo avalúo.

Que el artículo 181 del Decreto Ley 19 del 10 de enero de 2012, que modificó el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, estableció que, si la plusvalía no se encuentra inscrita en los folios de matrícula inmobiliaria, la misma no podrá ser cobrada cuando llegue cualquiera de los momentos de pago, que textualmente estipula:

“Artículo 83. Exigibilidad y cobro de la participación. La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.
4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley.

Parágrafo 1. En el evento previsto en el numeral 1, el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

Parágrafo 2. Para la expedición de las licencias de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, será necesario acreditar su pago.

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

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

Parágrafo 4. Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social.”

Que el numeral 3 del artículo 2.2.2.1.5 del Decreto Nacional 148 del 4 de febrero de 2020, “Por el cual se reglamenta parcialmente los artículos 79, 80,81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 y se modifica parcialmente el Título 2 de la Parte 2 del Libro 2 del Decreto 1170 de 2015, “Por medio del cual se expide el Decreto Reglamentario Único del Sector Administrativo de Información Estadística””, establece que:

“(…)

De igual manera, se consideran gestores catastrales, los catastros descentralizados, delegados titulares de la gestión Catastral (...)”

Que en el contexto normativo nacional sobre la plusvalía establecido por la Ley 388 de 1997, se expidió el Acuerdo No. 373 de 2014 “Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali”, en el cual se determina las centralidades urbanas, dentro de ellas la Centralidad Empresarial del Norte, la cual se identifica en el Mapa 40 “Centralidades y Corredores de Actividad” del presente Acuerdo.

Que el Acuerdo No. 0373 de 2014, estableció para la identificación de hechos generadores de plusvalía, lo siguiente:

“Artículo 520. Participación en Plusvalía. Las acciones urbanísticas que regulan o modifiquen la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho al Municipio de Santiago de Cali de participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones de conformidad con lo previsto en la ley 388 de 1997 y el Decreto 1788 de 2004.

Artículo 521. Hechos Generadores de Participación en Plusvalía en el Presente Acto de Ordenamiento. Son hechos generadores de la participación en la Plusvalía incrementos del valor del suelo, no imputables a la actividad de sus titulares, sino a las decisiones de ordenamiento territorial, las cuales son:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suelo rural suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La ejecución, por parte del Municipio, de obras públicas que generen mayor valor en los terrenos, siempre y cuando no hayan sido financiadas por la contribución de valorización.

Parágrafo 1. De conformidad a lo señalado en la Ley 388, las áreas generadoras del aporte por plusvalía en el Municipio De Santiago De Cali se encuentran delimitadas en el Mapa N° 55 “Áreas Generadoras de Plusvalía”, que hace parte integral del presente Acto.

Parágrafo 2. El Municipio De Santiago De Cali la plusvalía por mayor aprovechamiento no será exigible en los casos en los que se apliquen aportes por edificabilidad”.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

Que la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Municipal delimitará y especificará las zonas o sub zonas beneficiarias de la acción urbanística y de los hechos generadores de la participación en plusvalía, de acuerdo con lo estatuido en el Plan de Ordenamiento Territorial anterior (Acuerdo 069 de 2000) o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen, según lo establecido en el Acuerdo 0493 del 30 de diciembre de 2020, modificatorio parciamente del Estatuto Tributario de Santiago de Cali.

Que el artículo 70 del Decreto Extraordinario 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016, “Por el cual se determina la estructura de la Administración Central y las funciones de sus dependencias”, establece dentro de las funciones de la Subdirección de Catastro Municipal en el numeral 13. “Realizar el procedimiento para determinar el efecto plusvalía”.

Que el Decreto Municipal No. 411.0.20.0673 de diciembre 6 de 2016, “Por el cual se adopta el manual específico de funciones y de competencias laborales de las distintas denominaciones de empleo adscritos a la planta de personal de la Administración Central del Municipio de Santiago de Cali”, establece que la Subdirección de Catastro debe gestionar la elaboración de avalúos comerciales para el cálculo y determinación del efecto plusvalía y demás procesos que lo requieran.

Que el artículo vigésimo séptimo, Capítulo VII de la Participación en Plusvalía del Acuerdo Distrital No. 0493 del 30 de diciembre de 2020, Sustituyo el Capítulo XIII del Acuerdo 321 de 2011, compilado en el Capito XIII del Decreto Extraordinario 411.0.20.0259 de 2015, modificado por los artículos 24,25 y 26 del Acuerdo 0434 de 2017, y el artículo 7 del Acuerdo 0469 de 2019.

Que el artículo 175 del Acuerdo Distrital No. 0493 del 30 de diciembre de 2020, define como hechos generadores de la participación en la plusvalía los siguientes:

- “a) La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.
- b) La consideración de parte del suelo rural como suburbano.
- c) El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
- d) La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el Índice de construcción, el índice de ocupación, o ambos a la vez.
- e) La ejecución por parte del Distrito de obras públicas previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos de planificación complementarios que lo modifique, subroguen, desarrollen o reglamenten, que generen mayor valor en los predios, siempre y cuando no se utilice o no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.

Parágrafo: En el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos de planificación que lo complementen, modifiquen, desarrollen o reglamenten, se especificarán y delimitarán las zonas subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso”.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

Que el artículo 181 del mencionado Acuerdo Distrital No. 0493 de 2020, establece que la Subdirección de Catastro determinara la base gravable que la constituye el valor por metro cuadrado del efecto de plusvalía para cada uno de los inmuebles que forman parte de las distintas zonas o subzonas beneficiarias de la acción urbanística.

Que el artículo 182 del mismo Acuerdo Distrital No. 0493 de 2020, establece la tarifa a cobrar en relación a la participación de la plusvalía de las siguientes formas:

- “a) Para las acciones urbanísticas generadoras de efecto plusvalía adoptadas a partir de la entrada en vigencia del Acuerdo 0434, es decir, el 27 de diciembre de 2017, se aplicará la tarifa del cuarenta por ciento (40%) sobre la base gravable del efecto plusvalía.
- b) Para las acciones urbanísticas generadoras de efecto plusvalía, adoptadas en vigencia del Acuerdo 321 de 2011, se aplicará la tarifa del treinta por ciento (30%) sobre la base gravable del efecto plusvalía”.

Que una vez determinada la base gravable, la Subdirección de Catastro aplicara a la Centralidad Empresarial del Norte, la tarifa del treinta por ciento (30%) fijada por el Concejo, atendiendo lo dispuesto en el artículo 182 del citado Acuerdo Distrital, de liquidar la participación por las acciones urbanísticas generadoras del efecto plusvalía que a cada predio le corresponda.

Que el artículo 187 del referido Acuerdo Distrital No. 0493 de 2020, estipula que “La participación en plusvalía solo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

- a) Solicitud de licencia de urbanización o construcción en las modalidades que aplique de acuerdo con lo definido en el Decreto 1077 de 2015 modificado por el Decreto 2218 de 2015 o la norma que lo modifique, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
- b) Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo
- c) Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74 de la Ley 388 de 1997.
- d) Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la Ley 388 de 1997. (...)”.

Que el numeral c) del artículo 187 del Acuerdo antes mencionado, adiciono la exigibilidad al propietario o poseedor los Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 74 de la ley 388 de 1997, respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

Que para efectos del análisis normativo, el Acuerdo Municipal No. 069 del 26 de octubre de 2000, que adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, y sus instrumentos complementarios (para este caso las fichas normativas de los polígonos normativos urbanos) es la reglamentación urbanística anterior al Acuerdo No. 373 de 2014.

Que el Acuerdo No. 137 de 2004, adoptó las fichas normativas de los polígonos normativos correspondientes a la pieza urbana de la ciudad norte, específicamente los polígonos normativos: PUR-PN-06-CCP, PUR-PN-20-CDM, PUR-PN-21-CDM, PUR-PN-22-CDM, PUR-PN-23-CDM, PUR-PN-28-RR, PUR-PN-38-PU, PUR-PN-39-PU, PUR-PN-40-PU, PUR-PN-74-EINST, PCN-PN-81-CDM y PN-187.

Que el Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Santiago de Cali, fue publicado en el boletín oficial No. 163 del 02 de diciembre de 2014, en el cual se determina las centralidades urbanas, es el acto administrativo y acción urbanística que reglamenta la norma de la Centralidad Empresarial del Norte, sobre el cual se calculó el efecto plusvalía para esta Centralidad.

Que en el artículo 282 del Acuerdo 0373 de 2014, definen las Centralidades como: “Áreas donde se desarrollan diversas funciones y actividades económicas, con patrones de aglomeración y concentración. Están clasificadas en función del papel que desempeñen para la concreción del modelo de ordenamiento y las estrategias espaciales que lo desarrollan. La red de centralidades contempla tanto aquellas existentes y que ya cuentan con una alta concentración de actividades económicas, como nuevas centralidades cuyo nivel de desarrollo actual es bajo, pero que se consideran básicas para complementar la estructura y generar condiciones para la distribución más equilibrada del empleo, y la oferta de bienes y servicios en el territorio.

Que en el mismo artículo 282 estipula en el área urbana de Santiago de Cali veintitrés (23) centralidades, entre ellas la Centralidad Empresarial del Norte, la cual configura una acción urbanística y se clasifica en:

“(…) 1. Empresariales: son las centralidades que concentran actividades empresariales. Poseen funciones de articulación regional dentro de la estrategia de ordenamiento territorial, teniendo en cuenta su potencial para el funcionamiento de servicios a las empresas en su ámbito. Este grupo está conformado por las centralidades del Norte, Ciudad Médica, Lili, San Pedro, San Juan de Dios y Jorge Isaacs (…).”.

Que de conformidad al Acuerdo No. 0373 de 2014 el área de estudio de la Centralidad Empresarial del Norte, se localiza en zona noroccidental de la jurisdicción del municipio de Santiago de Cali, área urbana al interior de la Comuna 2, Barrios: Granada, Versailles, Santa Mónica, San Vicente y Chipichape y se determinan las áreas generales de la Centralidad, en la siguiente tabla:

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

Tabla No. 1. Áreas generales de la Centralidad

ÁREA	M²
ÁREA BRUTA	1.848.960,37
ÁREA ÚTIL	1.110.848,63

Fuente Información: Extraída del Informe Técnico Normativo del Departamento Administrativo de Planeación, Acuerdo 0373 de 2014.

Que en la delimitación de la Centralidad se identifican 153 manzanas que se detallan en la siguiente tabla:

Tabla No. 2. Identificación de manzanas que hacen parte de la centralidad

IDENTIFICACIÓN MANZANA	ÁREA (m2)	IDENTIFICACIÓN MANZANA	ÁREA (m2)	IDENTIFICACIÓN MANZANA	ÁREA (m2)
A0800	9.137,97	B0235	4.472,35	B0285	4.177,55
B0098	6.358,99	B0236	2.512,52	B0290	3.622,38
B0099	1.599,85	B0237	7.530,72	B0291	11.542,44
B0100	8.429,40	B0238	4.456,69	B0292	4.263,56
B0117	1.497,12	B0239	6.394,17	B0293	4.420,91
B0123	42.435,36	B0240	5.960,87	B0294	4.756,05
B0126	9.835,83	B0241	6.561,81	B0295	10.076,89
B0127	4.706,73	B0242	6.462,82	B0296	8.359,02
B0128	13.453,91	B0243	6.054,62	B0297	6.827,86
B0129	9.400,57	B0244	2.382,11	B0298	7.921,01
B0130	21.650,77	B0245	5.633,89	B0299	5.457,32
B0134	3.746,53	B0246	5.880,62	B0300	8.507,73
B0135	4.193,39	B0247	4.499,25	B0301	10.636,68
B0136	16.403,39	B0248	6.108,95	B0302	4.219,32
B0137	6.073,78	B0249	6.815,77	B0303	4.083,18
B0138	6.163,27	B0250	8.882,20	B0304	5.757,55
B0142	6.419,73	B0251	7.102,65	B0305	6.074,62
B0143	6.275,15	B0252	6.902,22	B0306	5.236,96
B0144	4.421,60	B0253	7.708,04	B0307	6.483,42
B0145	9.515,78	B0254	3.096,65	B0308	7.130,01
B0146	7.589,99	B0255	6.866,11	B0309	3.450,05
B0159	4.727,81	B0256	2.952,26	B0310	3.738,92
B0160	6.765,23	B0257	7.528,78	B0311	5.672,62
B0161	6.661,76	B0258	8.223,05	B0312	6.537,21
B0162	5.359,22	B0259	7.201,84	B0313	3.611,21
B0163	8.712,03	B0260	4.941,39	B0314	5.287,29
B0164	6995,80	B0261	4.586,72	B0315	7.454,50
B0165	7103,28	B0262	4.344,70	B0316	5.431,20
B0166	3073,44	B0263	9.255,68	B0317	5.191,29
B0167	4439,12	B0264	7.310,08	B0318	9.626,76
B0168	4535,26	B0265	5.946,99	B0319	11.810,32
B0215	69066,29	B0266	5.750,65	B0320	6.446,61
B0217	7827,82	B0267	5.721,49	B0321	5.100,73

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
 (24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

IDENTIFICACIÓN MANZANA	ÁREA (m2)	IDENTIFICACIÓN MANZANA	ÁREA (m2)	IDENTIFICACIÓN MANZANA	ÁREA (m2)
B0218	4829,27	B0268	8.499,30	B0322	9.481,76
B0219	9663,81	B0269	9.177,82	B0323	14.784,30
B0220	9.151,87	B0270	3.698,50	B0324	3.529,69
B0221	9.645,00	B0271	11.903,39	B0325	8.417,71
B0222	6.165,37	B0272	9.369,45	B0326	7.827,06
B0223	7.579,24	B0273	5.449,90	B0327	12.544,13
B0224	5.873,34	B0274	2.522,39	B0329	1.675,70
B0225	4.978,62	B0275	8.615,35	B0346	1.777,06
B0226	5.041,00	B0276	20.662,59	B0938	1.431,71
B0227	3.426,79	B0277	5.907,32	B0980	6.106,46
B0228	1.352,47	B0278	12.098,01	B0981	4.593,87
B0229	5.465,52	B0279	6.754,71	J0180	5.623,89
B0230	7.712,20	B0280	8.099,45	J0269	5.440,36
B0231	7.878,00	B0281	4.014,65	J0270	5.355,37
B0232	5.233,91	B0282	4.071,00	J0330	13.389,70
B0233	6.795,33	B0283	3.965,53	J0719	10.476,13
B0234	5.727,90	B0284	9.529,84	J0912	9.908,02
J0913	69.276,10	J0914	14.905,26	J0978	46.465,26
TOTAL					1.233.386,38

Fuente Información: Informe Técnico Normativo elaborado por la Subdirección de Planificación del Territorio del DAPM. con base en la cartografía del Acuerdo 0373 de 2014 y la Base Catastral de Santiago de Cali.

Que la Directora del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, mediante oficio radicado No. 201941320500019544 del 9 de diciembre de 2019, envió a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Distrital, la solicitud de estimación del efecto plusvalía y remisión del Informe Técnico Normativo para la determinación de hechos generadores de participación en la plusvalía de la Centralidad Empresarial del Norte, radicado No. 201941320500018814 del 26 de noviembre de 2019, establecida mediante el Acuerdo No. 0373 de 2014.

Que el área objeto de estudio, se localizaron 1091 predios, los cuales se ubican en la comuna 2, que se detallan en la siguiente tabla:

Tabla No. 3 - Identificación de 1091 predios objeto de estudio de la centralidad

Comuna	Código Barrio	Número de Manzanas	No. de Terrenos	Área Promedio M2	Área Mínima en M2	Área Máxima en M2
2	0205- Juanambú	2	43	343,91	13,99	1.604,96
	0206- Centenario	1	3	14.145,12	10.974,2	20.484,95
	0207- Granada	27	399	477,68	35,06	21.650,77
	0208- Versalles	22	287	459,54	64,62	6.106,46
	0209- San Vicente	1.277	68	367,56	17,32	20.662,58
	0210- Santa Mónica	23	267	725,18	44,67	37.043,00
	0218- Chipichape	8	24	7.139,65	478,08	62.276,10
Total 1091						

Fuente de Información: Extraída del Informe Calculo del efecto plusvalía de la Centralidad Empresarial del Norte, elaborado por Jorge Eliecer Gaitán Ingeniería Consultoría y Valoración S.A.S.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

Que de los 1091 predios iniciales referenciados en la tabla No. 3 y una vez realizado por el contratista el estudio de los valores antes y después de la acción urbanística para la Centralidad Empresarial del Norte, se determinó un total de 157 predios son objeto cálculo del efecto plusvalía, de los cuales 143 predios no configuran efecto plusvalía y 14 predios si configuran efecto plusvalía y de estos 14 predios realizado el análisis predial del punto 9.1 del informe técnico del cálculo del efecto plusvalía se encontró que el predio identificado con número predial nacional 760010100021800010743000000743 número predial J033007430000 se encuentra repetido en los ítems 13 y 14 de la tabla del cálculo del efecto plusvalía, lo cual se excluye del número total de predios objeto de plusvalía quedando 13 predios si configuran efecto plusvalía y de estos 13 predios se identificaron 9 predios con condición NPH (Predio No reglamentado en propiedad horizontal) y 4 predios en propiedad horizontal (PH) que se detallan en las siguientes tablas:

Tabla No. 4 – Predios No Reglamentados en Propiedad Horizontal (NPH)

ITEM	NUMERO PREDIAL NACIONAL	PROPIETARIO SIGCAT	MATRICULA INMOB.	AREA SIGCAT M²	DIRECCION PREDIO SIGCAT
1	760010100021800150005000000005 NUMERO PREDIAL J091400050000	ALIANZA FIDUCIARIA S. A	370-445099	2848	A 6 C N # 35 - 5 T
2	760010100021800010003000000744 NUMERO PREDIAL J033007440000	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA	370-826395	10950	C 35 A N # 6 A N -
3	760010100021800150205000000000 NUMERO PREDIAL J091402050000	ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA MONICA REAL OCHOA	370-812528	3239	A 6 D # 6 C - 35
4	760010100021800180001000000002 NUMERO PREDIAL J018000020000	SEGUROS DE VIDA SURAMERICANA S.A.	370-748534	3313	A 6 A C # 3 - 5
5	760010100021800150204000000000 NUMERO PREDIAL J091402040000	CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S A	370-812529	478	C 35N A 6D
6	760010100021800150001000000001 NUMERO PREDIAL J091400010000	CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S A	370-445098	2019	A 6 C N # 36 - 2 T
7	760010100021800150003000000003 NUMERO PREDIAL J091400030000	ALIANZA FIDUCIARIA S. A	370-445096	2998	A 6 C N # 35 - 3 T
8	760010100021800010742000000742 NUMERO PREDIAL J033007420000	PARRA SMITH CARLOS ADOLFO	370-606508	1562	A 6 C N # 36 - 1 ET
9	760010100021800010743000000743 NUMERO PREDIAL J033007430000	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA	SIN MATRICULA INMOBILIARIA	3564	A 6AB C 3 5 A 3 # 6 -

Fuente Información: Extraída del informe técnico del equipo de trabajo de plusvalía de la Subdirección de Catastro.

NOTA: En el Ítem 9 de esta tabla No. 4, respecto al campo matrícula inmobiliaria al consulta la ficha Predial física en la justificación del derecho de propiedad no figura inscrito registro antiguo ni número de folio de matrícula inmobiliaria, lo cual es una obligación de los propietarios de este predio realizar las respectivas aclaraciones jurídicas (títulos registrados y planos protocolizados), y posteriormente solicitar las rectificaciones y/o mutaciones pertinentes ante la Subdirección de Catastro del Distrito de Santiago de

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

Cali, como lo determina la norma catastral vigente. (Artículos 65 y 65 Resolución 1149 del 19/08/2021 IGAC.)

Que el numeral 3, del párrafo 3 del artículo 11 del Decreto No. 2218 de 2015 establece que: “En tratándose de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, cuando se presente el hecho generador contenido en el numeral 3 del artículo 74 de la ley 388 de 1997, la liquidación se debe efectuar teniendo en cuenta el área del predio de mayor extensión sobre el cual se levanta la propiedad horizontal a inscribirse únicamente en el certificado de tradición y libertad del predio matriz que lo identifica, ya que las unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción”.

Que en cumplimiento al numeral 3, párrafo 3, del artículo 11 del Decreto No. 2218 de 2015, citado anteriormente, se detalla en la siguiente tabla la identificación predial que jurídicamente tienen constitución de reglamento de propiedad horizontal, con sus correspondientes números de matrículas inmobiliarias matrices:

Tabla No. 5 - Identificación predios PH con las matrículas inmobiliarias matrices

ÍTEM	PREDIO MATRIZ CENSO CATASTRAL	No. MATRÍCULA INMOBILIARIA MATRIZ	ESTADO VUR VS. CENSO CATASTRAL
1	760010100021800180001000000003 (NP J018000030000) PREDIO RETIRADO	370- 748535	VUR: Centro Empresarial Chipichape- Avenida 6 A Bis N No.35-100- Matrículas inmobiliarias 370-807725 al 370-808014 CENSO: Incorporación PH – Doscientos noventa (290) unidades jurídicas privadas NP J018000040901 al J018002930901 NP J018001500901 Sótano 2 Deposito 90 (este predio se relaciona en la tabla del cálculo del efecto plusvalía y es una unidad jurídica privada)
2	760010100021800150002000000002 (NP J091400020000) PREDIO RETIRADO	370-445097	VUR: Avenida 6C No.35N-95 –Parque Residencial Santa Mónica Real -Edificio Carbonero -Matrículas inmobiliarias 370-571184 al 370-571380 CENSO: Incorporación PH – Ciento Noventa y siete (197) unidades jurídicas privadas NP J091400060901 al J091402020901 NP J091400060901 Sótano 1 Deposito 202 (este predio se relaciona en la tabla del cálculo del efecto plusvalía y es una unidad jurídica privada)
3	_____	370-436102	VUR: Conjunto Residencial Portal de la Estación II – Calle 35N #6 A Bis-36 #Matrículas inmobiliarias 370- 518562 al 370-518741 CENSO: Incorporación PH – Ciento Setenta y nueve (179) unidades jurídicas privadas

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

ÍTEM	PREDIO MATRIZ CENSO CATASTRAL	No. MATRÍCULA INMOBILIARIA MATRIZ	ESTADO VUR VS. CENSO CATASTRAL
			NP J027000010000 al J027001800000 NP J027000010000 Sótano 1 Garaje 1 Torre A (este predio se relaciona en la tabla del cálculo del efecto plusvalía y es una unidad jurídica privada)
4	_____	370-436103	VUR: - Conjunto Residencial Portal de la Estación III Etapa – Avenida 6B N #35-35 Matrículas inmobiliarias 370-527899 al 370-528076 CENSO: Incorporación PH – Ciento Setenta y ocho (178) unidades jurídicas privadas NP J026900010000 al J026901780000 NP J026900010000 Garaje 1 Sótano 1 (este predio se relaciona en la tabla del cálculo del efecto plusvalía y es una unidad jurídica privada)

Fuente Información: Extraída del informe técnico del equipo de plusvalía de la Subdirección de Catastro consulta con la base de datos Catastral y consulta de la Ventanilla Única de Registro –VUR.

NOTA: En el informe técnico realizado por el Consultor, tabla punto 9.1. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA, asignó valores por metro cuadro de plusvalía a los predios de las unidades jurídicas privadas y no a las matrículas inmobiliarias matrices, que se describen en la Tabla No. 5 de este acto administrativo - Identificación predial con sus correspondientes matrículas inmobiliarias matrices, con constitución de reglamento de propiedad horizontal, “cuya liquidación se debe efectuar teniendo en cuenta el área del predio de mayor extensión sobre el cual se levanta la propiedad horizontal a inscribirse únicamente en el certificado de tradición y libertad del predio matriz que lo identifica, ya que las unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción”, tal como lo establece el Numeral 3, parágrafo 3, del artículo 11 del Decreto No. 2218 de 2015.

Que efectuada la revisión por parte del equipo técnico de plusvalía de la Subdirección de Catastro del Distrito de Santiago de Cali, a los predios que integran el área de planificación de la Centralidad Empresarial del Norte, al analizar el aspecto jurídico con los certificados de tradición de la Ventanilla Única de Registro – VUR y las actuaciones catastrales, se realizaron las siguientes anotaciones:

1. El predio identificado en el ítem 1 de la tabla N° 4 del presente acto administrativo folio de matrícula inmobiliaria 370 – 445099, consultado en la Ventanilla Única de Registro –VUR, el estado del folio cerrado, del cual se derivan los folios de Matrículas Inmobiliarias 370-824528 y 370-1046924 propiedad de la Constructora

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

Bolívar Cali S.A NIT 8600379004. Los cuales no se encuentran incorporados en la Base de Datos Catastral.

2. El predio identificado en el ítem 2 de la tabla N° 4 del presente acto administrativo folio de matrícula inmobiliaria 370 – 826395, consultado en la Ventanilla Única de Registro –VUR, el estado del folio cerrado, del cual se derivan los folios de Matrículas Inmobiliarias 370-894587 y 370-894588 propiedad de Acción Sociedad Fiduciaria S.A., como vocera y administradora del Fideicomiso denominado FA-999 Worldtrade Center Pacific Cali, NIT. 805012921-0. Los cuales no se encuentran incorporados en la Base de Datos Catastral.
3. El predio identificado en el ítem 5 de la tabla N° 4 del presente acto administrativo folio de matrícula inmobiliaria 370 – 812529, consultado en la Ventanilla Única de Registro –VUR, el estado del folio cerrado, del cual se deriva el folio de Matrícula Inmobiliaria 370-1046924 producto de un englobe el cual no se reserva área, propiedad de la Constructora Bolívar Cali S.A NIT 8600379004 mutación catastral que no se encuentra incorporada en la Base de Datos Catastral.
4. El predio identificado en el ítem 6 de la tabla N° 4 del presente acto administrativo folio de matrícula inmobiliaria 370 – 445098, consultado en la Ventanilla Única de Registro –VUR, el estado del folio cerrado, del cual se derivan los folios de Matrículas Inmobiliarias 370-824527 y 370-1046924, propiedad de la Constructora Bolívar Cali S.A NIT 8600379004 los cuales no se encuentran incorporados en la Base de Datos Catastral.
5. El predio identificado en el ítem 7 de la tabla N° 4 del presente acto administrativo folio de matrícula inmobiliaria 370 – 445096, consultado en la Ventanilla Única de Registro –VUR, el estado del folio cerrado, del cual se derivan los folios de Matrículas Inmobiliarias 370-824526 y 1046924 propiedad de Alianza Fiduciaria S.A. (Vocera del Fideicomiso Santa Mónica Real) el cual no se encuentra registrado en la Base de Datos Catastral.

Que los análisis jurídicos descritos anteriormente fueron realizados por el equipo técnico de plusvalía de la Subdirección de Catastro y de acuerdo a lo anterior es una obligación de los propietarios de estos predios realizar las respectivas aclaraciones jurídicas (títulos registrados y planos protocolizados), y posteriormente solicitar las rectificaciones y/o mutaciones pertinentes ante la Subdirección de Catastro del Distrito de Santiago de Cali, como lo determina la norma catastral vigente.

Que los artículos 64 y 65 de la Resolución 1149 del 19 de agosto de 2021, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, establecen que: “El propietario, poseedor u ocupante está obligado a:

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

1. Cerciorarse de que todos los predios de su propiedad, posesión u ocupación estén incorporados en el catastro, con la información actualizada.
2. Informar al Gestor Catastral los datos actuales, para que los cambios en los aspectos físicos, jurídicos y económicos se asuman en los procesos catastrales.
3. Suministrar datos, documentos y facilitar la obtención y captura de información, para el desarrollo de la actividad catastral.
4. Suministrar información veraz y útil, así como participar en las actividades derivadas del proceso de gestión catastral con enfoque multipropósito; en igual sentido, les corresponde solicitar la anotación, modificación o rectificación de la información predial de su interés.

El incumplimiento a cualquiera de los numerales anteriores será considerado una infracción al régimen de gestión catastral de conformidad con lo dispuesto en los artículos 81 y 82 de la Ley 1955 de 2019 o en la norma que la modifique, adicione o derogue.

Artículo 65. Verificación de la información. En todo caso, la información aportada dentro de los procesos de la gestión catastral y su verificación, deberá atender lo dispuesto en el artículo 176 de la Ley 1564 de 2012 o en la norma que la modifique, adicione o derogue”.

Que para la realización de los avalúos se debe seguir lo establecido por la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1420 de 1998 (compilado en el Decreto 1170 de 2015) y los lineamientos de la Resolución No. 620 de 2008 expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC).

Que el Departamento Administrativo de Hacienda Municipal realizó el concurso de méritos abiertos 4131.010.32.1.019 de 2019 el cual fue adjudicado a Jorge Eliécer Gaitán Torres –Ingeniería Consultoría y Valoración S.A.S., con quien se suscribió el contrato consultoría No. 4131.010.26.1.1509 del 02 de octubre de 2019, con el objeto de: "Realizar el cálculo del efecto plusvalía de instrumentos de planificación complementarios al POT y las centralidades como elementos del modelo de ordenamiento territorial ubicados en el Municipio de Santiago de Cali, solicitados por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal, en cumplimiento de la Ley 388 de 1997, el Decreto Extraordinario No. 411.020.0259 de 2015, Acuerdo Municipal 0373 de 2014 y en desarrollo del proyecto “Conservación de la Gestión Catastral del Municipio de Santiago de Cali”, ficha EBI 22047007”.

Que una vez revisados los requisitos de perfeccionamiento y ejecución, se suscribió con el contratista el acta de inicio el día 9 de octubre de 2019 del contrato de consultoría No. 4131.010.26.1.1509 de 2019.

Que el consultor entregó el estudio definitivo y memorias del Cálculo del Efecto Plusvalía de la Centralidad Empresarial del Norte, con las siguientes conclusiones:

“En desarrollo del producto denominado Cálculo del Efecto Plusvalía para la Centralidad Empresarial del Norte, se extraen aquí las condiciones particulares de mayor relevancia que fueron analizadas para la determinación de los valores asignados, así:

- La ubicación de la zona de estudio al interior del casco urbano de la ciudad de Santiago de Cali, Capital del Valle del Cauca, localizado específicamente al interior de la Comuna 2.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

- La ubicación la centralidad en el centro de la ciudad, la cual se extiende al interior de los barrios, Juanambú, Centenario, Granada, Versalles, San Vicente, Santa Mónica y Chipichape, sector que en la actualidad corresponde a una zona de carácter de predominio en usos comerciales y de servicios.
- Las características físicas que presenta la centralidad, en donde se debe resaltar la topografía plana, la buena disponibilidad de vías, la disponibilidad de servicios públicos entre otras, que garantizan el buen desarrollo de las actividades allí presentes.
- Las condiciones particulares que presenta la zona de estudio, en cuanto a buenas condiciones de acceso al estar rodeada de importantes vías arterias, entre las que se destacan la Avenida 6ª Norte, la Avenida 3ª Norte, la Calle 15 y la Calle 23 Norte, entre otras.
- El corresponder el sector a un área urbana de nivel socioeconómico medio y alto, representada por edificaciones en altura destinadas a usos comerciales, servicios y vivienda.
- La presencia al interior de la centralidad de edificaciones importantes como el Centro Administrativo Municipal, la Clínica de Occidente, la Clínica Rafael Uribe y el centro comercial Chipichape.
- Los valores asignados a las zonas homogéneas se basan en las características endógenas y exógenas, contemplando variables como, topografía, vías de acceso, servicios e infraestructura, destinación y usos económicos, localización general y particularmente, la normatividad urbanística aplicable a cada una de las zonas homogéneas.
- El escenario normativo que regula y se aplica para la zona de estudio, son las estipuladas por el Departamento Administrativo de Planeación Municipal para antes y después de la acción urbanística. Estos escenarios normativos han sido certificados mediante el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía (Radicado No. 201941320500018814) y sus respectivos alcances.
- La normatividad correspondiente al escenario normativo antes de la acción urbanística, la cual se determina por lo dispuesto en la ficha normativa PUR-PN-06-CCP, PUR-PN-22-CDM, PUR-PN-20-CDM, PUR-PN-21-CDM, PUR-PN-23-CDM, PUR-PN-38-PU, PUR-PN-39-PU, PUR-PN-40-PU y PN 187. Destacando el polígono 187 no se reglamentó, quedando vigentes las normas en cuenta a edificabilidad del Acuerdo 30 de 1993.
- La normatividad correspondiente al escenario normativo después de la acción urbanística, la cual corresponde al Acuerdo 0373 de 2014 “Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Santiago de Cali”.
- Comparada la norma urbanística antes y después de la acción urbanística, se evidencia que se presentan cambios en la edificabilidad, con lo cual es posible configurarse un mayor aprovechamiento del suelo en edificación. Igualmente, se establece hecho generador por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo, sin embargo, si bien se presenta un cambio en la zonificación de usos de la centralidad al pasar, de área de actividad mixta y centralidad en el Acuerdo 069 de 2000, a área de actividad mixta en el Acuerdo 373 de 2014, este cambio no repercute en usos más rentables, toda vez que en ambos escenarios normativos son permitidos los usos de vivienda, comerciales y de servicios que corresponden con la vocación del sector.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

- Analizada la edificabilidad antes y después de la acción urbanística, se evidencio que 115 predios al interior de la centralidad presentaron mayor edificabilidad en el escenario normativo del Acuerdo 373 de 2014, respecto de la edificabilidad del acuerdo 069 de 2000, sin embargo, al realizar el análisis económico, no todos tienen efecto plusvalía.
- Igualmente, al interior de la Centralidad se encuentran inmuebles que presentan la condición de Bienes de Interés Cultural y equipamiento colectivos por condición de permanencia, por lo cual no se les elaboró análisis de edificabilidad”.

Que en concordancia a las obligaciones del contrato 4131.010.26.1.1509 de 2019, el consultor Jorge Eliecer Gaitán Torres en representación legal de Jorge Eliecer Gaitán-Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S, remitió a la Subdirección de Catastro mediante comunicado radicado Orfeo No. 201941730101809732 del 13/12/2019, el informe del cálculo del efecto plusvalía de la Centralidad Empresarial del Norte.

Que de acuerdo con el Informe del Cálculo del Efecto Plusvalía entregado por el Consultor manifestó que, conforme a la comparación normativa emitida por el Departamento Administrativo de Planeación, concluyo que la Centralidad Empresarial del Norte, SI presenta hecho generador de plusvalía por cambios en la edificabilidad y por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Que la Subdirección de Catastro en oficio Orfeo radicado No. 201941310500024914 del 30 de diciembre de 2019, envió a la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, el informe del cálculo del efecto plusvalía de la Centralidad Empresarial del Norte realizado por el Consultor, para la revisión de aplicación de la norma técnica dentro del análisis de los hechos generadores de plusvalía.

Que mediante oficio Orfeo radicado No. 202041310500003804 del 20/04/2020 la Subdirección de Catastro reiteró al Subdirector de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital la revisión de aplicación de la norma dentro del análisis de hechos generadores de plusvalía, enviado el 30 de diciembre de 2019.

Que mediante el Orfeo radicado No. 202041320500003164 del 26 de mayo de 2020, el Subdirector de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, envió a la Subdirección de Catastro las observaciones concepto sobre la aplicación de las normas urbanísticas antes y después de la acción urbanística en el estudio del cálculo del efecto plusvalía de la Centralidad Empresarial del Norte.

La Subdirección de Catastro de conformidad al oficio Orfeo radicado No. 202041310500017281 del 17/06/2020 remitió las observaciones al consultor enviadas por el Departamento Administrativo de Planeación, para la revisión y ajustes pertinentes

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

al informe de cálculo del efecto plusvalía de la centralidad Empresarial del Norte.

Que la Subdirección de Catastro vía correo institucional recibió respuesta del consultor el 11/08/2020 respecto a las correcciones pertinentes y radicado con el oficio Orfeo 202041310500006322 del 25/08/2020.

Que mediante radicado Orfeo No. 202041310500008004 del 18/08/2020 la Subdirección de Catastro envió a la Subdirección de Planificación del Territorio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, la respuesta del consultor respecto a las correcciones realizadas en relación al informe del cálculo del efecto plusvalía de esta Centralidad.

Que mediante el Orfeo radicado No. 202041310500009654 del 16/09/2020 se reiteró al Subdirector de Planificación del Territorio, la revisión a las correcciones realizadas por el consultor respecto a esta Centralidad

Que el Departamento Administrativo de Planeación mediante el Orfeo radicado No. 202041320500006104 del 07/09/2020 y recibido por el despacho de la Subdirección de Catastro el 05/10/2020, indicó que revisada las observaciones y una vez corregidas éstas por el consultor referente al informe del cálculo del efecto plusvalía de la Centralidad Empresarial del Norte, se acogió y se realizaron los ajustes con respecto a las normas que son aplicables en las modelaciones del cálculo del efecto plusvalía de esta centralidad, por lo cual se aceptó dicho informe.

Que de conformidad con lo establecido en el Capítulo VII de la Participación en Plusvalía del Acuerdo Distrital No. 0493 del 30 de diciembre de 2020, el procedimiento adecuado para el cálculo del efecto de la plusvalía para la Centralidad Empresarial del Norte, se encuentra debidamente soportado y reseñado en el estudio técnico y memoria del cálculo del efecto plusvalía entregado por el contratista, para cuyo efecto se aplicó la metodología legalmente establecida en las normas relacionadas con este proceso. Estudio y memoria que reposa en los archivos de la Subdirección de Catastro del Distrito de Santiago de Cali, donde pueden ser consultados.

En mérito de las anteriores consideraciones, el Subdirector de Departamento Administrativo, Subdirección de Catastro, en virtud de sus facultades legales y en calidad de Gestor Catastral en el Distrito de Santiago de Cali,

RESUELVE:

Artículo Primero: Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado de suelo para la Centralidad Empresarial del Norte, una vez establecidos los valores antes y después de la acción urbanística para cada uno de los escenarios normativos, estos valores se

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

comparan generando para el área objeto de la Centralidad Empresarial del Norte, los siguientes valores de plusvalía por metro cuadrado:

Tabla No. 6. Cálculo del Efecto Plusvalía.

ITEM	IDPREDIO	NUMEPRED	VR/M² DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA \$	VR/M² ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA \$	PLUSVALÍA POR M2
1	520190	J091400050000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
2	793564	J033007440000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
3	924904	J091402050000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
4*	800919	J018001500901	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
5	760481	J018000020000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
6	924905	J091402040000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
7	520186	J091400010000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
8*	477394	J027000010000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
9	520188	J091400030000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
10*	678771	J091400060901	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
11*	477670	J026900010000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
12	485163	J033007420000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
13**	150636	J033007430000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
14**	150636	J033007430000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000
15	165536	B016700200000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
16	165146	B016700080000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
17	160990	B010000300000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
18	306741	B014200680000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
19	168884	B013800160000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
20	171017	B016800180000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
21	163581	B014200030000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
22	168789	B014200090000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
23	168536	B014300160000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
24	167588	B012800050000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
25	155618	B009800080000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
26	161405	B010000070000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
27	163579	B014200010000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
28	163583	B014200050000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
29	170633	B016700240000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
30	165197	B016800040000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
31	544957	B012700330000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
32	165145	B016700070000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
33	167590	B012800070000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
34	169248	B014300180000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
35	167587	B012800040000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
36	165558	B016800050000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
37	161043	B010000050000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
38	169247	B014300170000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
39	173882	B010000310000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
40	165144	B016700040000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
41	167591	B012800080000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
42	169820	B015900070000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
43	168790	B014200100000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

ITEM	IDPREDIO	NUMEPRED	VR/M² DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA \$	VR/M² ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA \$	PLUSVALÍA POR M2
44	770325	B014601130904	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
45	163584	B014200060000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
46	161044	B010000060000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
47	168874	B014300010000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
48	168875	B014300020000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
49	167263	B012700040000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
50	168882	B013800140000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
51	155621	B009800110000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
52	169817	B015900030000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
53	166769	B012700010000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
54	169821	B015900080000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
55	170199	B015900200000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
56	179529	B010000320000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
57	161563	B009800010000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
58	167563	B012700050000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
59	168543	B013800200000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
60	167586	B012800030000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
61	167589	B012800060000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
62	168793	B014200130000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
63	168534	B013800170000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
64	165170	B016700050000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
65	169819	B015900060000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
66	161406	B010000080000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
67	165143	B016700030000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
68	163947	B014600140000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
69	161772	B010000030000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
70	161564	B009800020000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
71	170197	B015900180000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
72	167584	B012800010000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
73	168526	B013800030000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
74	168881	B013800120000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
75	163946	B014600130000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
76	171016	B016800170000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
77	161418	B010000140000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
78	161419	B010000150000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
79	161407	B010000090000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
80	167592	B012800090000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
81	168883	B013800150000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
82	169816	B015900020000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
83	168801	B014200210000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
84	155623	B009800130000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
85	168544	B013800210000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
86	168795	B014200150000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
87	167564	B012700060000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
88	167593	B012800100000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
89	168799	B014200190000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
90	170984	B016700230000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
91	165195	B016800020000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
92	160966	B010000120000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
93	168524	B013800010000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

ITEM	IDPREDIO	NUMEPRED	VR/M² DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA \$	VR/M² ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA \$	PLUSVALÍA POR M2
94	170983	B016700220000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
95	167565	B012700100000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
96	165196	B016800030000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
97	165171	B016700060000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
98	161389	B010000290000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
99	168792	B014200120000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
100	168796	B014200160000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
101	169833	B015900160000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
102	168879	B013800100000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
103	170634	B016700250000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
104	171015	B016800160000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
105	165437	B016800150000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
106	165147	B016700090000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
107	167800	B012801860000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
108	161420	B010000160000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
109	161425	B010000170000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
110	169822	B015900090000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
111	155277	B009800140000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
112	168791	B014200110000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
113	168800	B014200200000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
114	168545	B013800220000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
115	169818	B015900040000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
116	168794	B014200140000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
117	161773	B010000040000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
118	165163	B016700020000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
119	168546	B013800230000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
120	168566	B013800400000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
121	163582	B014200040000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
122	163580	B014200020000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
123	168222	B013800190000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
124	169815	B015900010000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
125	169175	B013700340000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
126	161567	B009800070000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
127	170198	B015900190000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
128	168525	B013800020000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
129	163948	B014600150000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
130	168447	B013700010000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
131	168527	B013800040000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
132	168535	B013800180000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
133	167585	B012800020000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
134	918498	B014301760000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
135	165267	B016700010000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
136	168467	B014200070000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
137	161771	B010000020000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
138	829640	B013800640000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
139	165194	B016800010000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
140	169834	B015900170000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
141	161409	B010000110000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
142	168797	B014200170000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
143	169239	B014300150000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

ITEM	IDPREDIO	NUMEPRED	VR/M² DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA \$	VR/M² ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA \$	PLUSVALÍA POR M2
144	155278	B009800150000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
145	169823	B015900100000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
146	165435	B016800130000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
147	165149	B016700110000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
148	155622	B009800120000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
149	161408	B010000100000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
150	165148	B016700100000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
151	168788	B014200080000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
152	161417	B010000130000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
153	165436	B016800140000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
154	170629	B016700210000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
155	155619	B009800090000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
156	550559	B012700340000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		
157	167594	B012800110000	NO SE CONFIGURA EFECTO PLUSVALÍA		

“NOTA 1: El Presente documento presenta los cambios de valor que sufre los predios como efecto de la acción urbanística generadora de plusvalía. El valor por metro cuadrado para efectos de la respectiva liquidación debe ser calculado conforme a las normas definidas para tal fin, en los términos del área objeto de participación y la respectiva tasa de participación.

NOTA 2: Es importante indicar que el caso de englobe de los predios, se deberá considerar lo contenido en el parágrafo 2 del artículo 183 del DECRETO EXTRAORDINARIO No. 411.0.20.0259 DE MAYO 6 DE 2015: “Por el cual se compilan los Acuerdos 0321 de 2011, 0338 de 2012, 0339 de 2013, 0346 de 2013, 0357 de 2013 y el 0380 de 2014, que conforman el Estatuto Tributario Municipal”.

NOTA 3. El predio identificado con IDP 150636, según la base catastral aportada corresponde a una vía, situación que deberá ser analizada por la administración municipal para efectos de la liquidación del efecto plusvalía”.

Fuente Información: Extraído del Informe Técnico del Cálculo del Efecto Plusvalía Centralidad Empresarial Lili - elaborado por Jorge Eliecer Gaitán Ingeniería Consultoría y Valoración S.A.S.

Parágrafo 1º: En el informe técnico realizado por el Consultor, tabla 9.1. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA, asignó valores por metro cuadro de plusvalía a los predios de las unidades jurídicas privadas que se describen en esta Tabla No. 6 de este acto administrativo, los cuales se referencian en los ÍTEMS 4*, 8*, 10 y 11* corresponden a los predios de las unidades jurídicas privadas resultantes de un reglamento de propiedad horizontal y no a las matrículas inmobiliarias matrices, y de acuerdo al numeral 3, del parágrafo 3 del artículo 11 del Decreto No. 2218 de 2015 establece que: “En tratándose de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, cuando se presente el hecho generador contenido en el numeral 3 del artículo 74 de la ley 388 de 1997, la liquidación se debe efectuar teniendo en cuenta el área del predio de mayor extensión sobre el cual se levanta la propiedad horizontal a inscribirse únicamente en el certificado de tradición y libertad del predio matriz que lo identifica, ya que las unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción”, lo cual estos predios no son objeto de liquidación de la

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
 (24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

participación en plusvalía, sino las matrículas inmobiliarias matrices, relacionada en la Tabla No. 10 del artículo octavo del resuelve de este acto administrativo.

Parágrafo 2º: En el informe técnico realizado por el Consultor, tabla 9.1. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA el predio identificado con número predial J033007430000 se encuentra repetido en los ítems 13** y 14**, lo cual se excluye el repetido del número total de predios objeto de plusvalía quedando 13 predios que si configuran efecto plusvalía.

Parágrafo 3º: Hace parte integral del presente acto administrativo la salida gráfica, anexo No. 1 del plano No. 1 denominado “Resultado del cálculo del efecto de plusvalía de la Centralidad Empresarial del Norte”.

Artículo Segundo: Determinar la liquidación del efecto plusvalía para cada uno de los inmuebles objeto del cálculo que configura efecto plusvalía, establecido en el artículo primero del resuelve de este acto administrativo.

Tabla No. 7 – Liquidación del Efecto Plusvalía por Predio.

ITEM	NUMERO PREDIAL NACIONAL	VR/M² DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	VR/M² ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA \$	PLUSVALÍA VR. POR M2	AREA ÚTIL	LIQUIDACION EFECTO PLUSVALIA \$
1	760010100021800150005000000005 NUMERO PREDIAL J091400050000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000	2.847,75	\$854.325.000
2	7600101000218000100030000000744 NUMERO PREDIAL J033007440000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000	10.950,40	\$3.285.120.000
3	7600101000218001502050000000000 NUMERO PREDIAL J091402050000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000	3.239,14	\$971.742.000
4	7600101000218001800010000000002 NUMERO PREDIAL J018000020000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000	3.312,64	\$993.792.000
5	7600101000218001502040000000000 NUMERO PREDIAL J091402040000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000	478,14	\$143.442.000
6	7600101000218001500010000000001 NUMERO PREDIAL J091400010000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000	2.856,17	\$856.851.000
7	7600101000218001500030000000003 NUMERO PREDIAL J091400030000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000	2.997,64	\$899.292.000
8	7600101000218000107420000000742 NUMERO PREDIAL J033007420000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000	1.562	\$468.600.000
9	7600101000218000107430000000743 NUMERO PREDIAL J033007430000	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000	3.564	\$1.069.200.000
10*	7600101000218001800010000000003 NUMERO PREDIAL J018000030000 Retirado	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000	2.295,04	\$688.512.000
11*	7600101000218001500020000000002 NUMERO PREDIAL J091400020000 Retirado	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000	2.819,18	\$845.754.000
12*	MATRICULA INMOBILIARIA 370-436102	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000	2.530,78	\$759.234.000

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

ITEM	NUMERO PREDIAL NACIONAL	VR/M² DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA	VR/M² ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA \$	PLUSVALÍA VR. POR M2	AREA ÚTIL	LIQUIDACION EFECTO PLUSVALIA \$
13*	MATRICULA INMOBILIARIA 370-4361030	\$3.000.000	\$2.700.000	\$300.000	2.495,82	\$748.746.000

Fuente Información: Elaboración equipo técnico plusvalía Subdirección de Catastro, consulta base de datos catastral e información contenida en tabla cálculo del efecto plusvalía realizado por el Contratista.

Parágrafo: Los Ítems 10*, 11*, 12* y 13* identificados en esta tabla No. 7 corresponden a las matrículas inmobiliarias matrices o números prediales nacionales matrices de los reglamentos de propiedad horizontal y de acuerdo al numeral 3, del parágrafo 3 del artículo 11 del Decreto No. 2218 de 2015 establece que: “En tratándose de edificaciones sometidas al régimen de propiedad horizontal, cuando se presente el hecho generador contenido en el numeral 3 del artículo 74 de la ley 388 de 1997, la liquidación se debe efectuar teniendo en cuenta el área del predio de mayor extensión sobre el cual se levanta la propiedad horizontal a inscribirse únicamente en el certificado de tradición y libertad del predio matriz que lo identifica, ya que las unidades privadas resultantes de la propiedad horizontal no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción”, lo cual estos predios matrices o matrículas inmobiliarias matrices son objeto de liquidación de la participación en plusvalía, relacionada en la Tabla No. 10-del artículo octavo del resuelve de este acto administrativo.

Artículo Tercero: Aplicar para la liquidación de la participación en la plusvalía, a los predios objeto de la liquidación del efecto (base gravable), la tarifa del treinta por ciento (30%), como lo determina el literal b) del artículo 182 del Acuerdo No. 0493 de 2020, que se especifica en la siguiente tabla:

Tabla No. 8 - Liquidaciones de la participación en la plusvalía.

ITEM	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA ÚTIL M2	PLUSVALÍA VR. POR M2 \$	LIQUIDACION EFECTO PLUSVALIA \$	LIQUIDACION PARTICIPACION EN PLUSVALIA \$
1	760010100021800150005000000005 NUMERO PREDIAL J091400050000	370-445099	2.847,75	\$300.000	\$854.325.000	\$256.297.500
2	760010100021800010003000000744 NUMERO PREDIAL J033007440000	370-826395	10.950,40	\$300.000	\$3.285.120.000	\$985.536.000
3	760010100021800150205000000000 NUMERO PREDIAL J091402050000	370-812528	3.239,14	\$300.000	\$971.742.000	\$291.522.600
4	760010100021800180001000000002 NUMERO PREDIAL J018000020000	370-748534	3.312,64	\$300.000	\$993.792.000	\$298.137.600
5	760010100021800150204000000000 NUMERO PREDIAL J091402040000	370-812529	478,14	\$300.000	\$143.442.000	\$43.032.600
6	760010100021800150001000000001 NUMERO PREDIAL J091400010000	370-445098	2.856,17	\$300.000	\$856.851.000	\$257.055.300
7	760010100021800150003000000003 NUMERO PREDIAL J091400030000	370-445096	2.997,64	\$300.000	\$899.292.000	\$269.787.600
8	760010100021800010742000000742 NUMERO PREDIAL J033007420000	370-606508	1.562	\$300.000	\$468.600.000	\$140.580.000

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

ITEM	NÚMERO PREDIAL NACIONAL	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA ÚTIL M2	PLUSVALÍA VR. POR M2 \$	LIQUIDACION EFECTO PLUSVALIA \$	LIQUIDACION PARTICIPACION EN PLUSVALIA \$
9	760010100021800010743000000743 NUMERO PREDIAL J033007430000	SIN MATRICULA INMOBILIARIA	3.564	\$300.000	\$1.069.200.000	\$320.760.000
10*	760010100021800180001000000003 NUMERO PREDIAL J018000030000 Retirado	370-748535	2.295,04	\$300.000	\$688.512.000	\$206.553.600
11*	760010100021800150002000000002 Numero Predial J091400020000 Retirado	370-445097	2.819,18	\$300.000	\$845.754.000	\$253.726.200
12*	_____	370-436102	2.530,78	\$300.000	\$759.234.000	\$227.770.200
13*	_____	370-436103	2.495,82	\$300.000	\$748.746.000	\$224.623.800

Fuente Información: Elaboración equipo técnico plusvalía Subdirección de Catastro, consulta base de datos catastral e información contenida en tabla cálculo del efecto plusvalía realizado por el Contratista.

Parágrafo 1º: El campo de “Área Útil” de los predios objeto de la liquidación de la participación en plusvalía, la información que se anotó es la que figura en la cabida y linderos de la consulta del VUR, porque para esta Centralidad no están incluidos suelos en tratamiento de desarrollo.

Parágrafo 2º: En los Ítems 10*,11*,12* y 13* corresponden a las matrículas inmobiliarias matrices o números prediales nacionales matrices retirados en el censo catastral, de reglamentos de propiedad horizontal, que de acuerdo al numeral 3, del parágrafo 3 del artículo 11 del Decreto No. 2218 de 2015, la liquidación de la participación en plusvalía, se debe efectuar teniendo en cuenta el área del predio de mayor extensión sobre el cual se levanta la propiedad horizontal a inscribirse únicamente en el certificado de tradición y libertad del predio matriz que lo identifica, ya que las unidades jurídicas privadas resultantes de la propiedad horizontal no pueden de manera individual hacer uso del mayor potencial de construcción.

Parágrafo 3º. En los ítems 12* y 13* que corresponden a las matrículas inmobiliarias matrices del reglamento de propiedad horizontal, respecto al campo de identificación del Número Predial Nacional y Número Predial, no se identificaron éstos por tratarse de incorporaciones al censo catastral antiguas donde por directrices anteriores, al predio matrices se le reasignaba el mismo número predial a una unidad jurídica privada.

Parágrafo 4º: En el Ítem 9 de esta tabla No. 8, respecto al campo matrícula inmobiliaria al consulta la ficha Predial física Catastral en la justificación del derecho de propiedad no figura inscrito registro antiguo ni número de folio de matrícula inmobiliaria, lo cual es una obligación de los propietarios de este predio realizar las respectivas aclaraciones jurídicas

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

(títulos registrados y planos protocolizados), y posteriormente solicitar las rectificaciones y/o mutaciones pertinentes ante la Subdirección de Catastro del Distrito de Santiago de Cali, como lo determina la norma catastral vigente. (Artículos 64 y 65 Resolución 1149 del 19/08/2021 IGAC).

Artículo Cuarto: Tener en cuenta que la Centralidad Empresarial del Norte, SI presenta hecho generador de plusvalía por establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Artículo Quinto: Establecer para la Centralidad Empresarial del Norte, la exigibilidad al propietario o poseedor en los Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del artículo 74 de la ley 388 de 1997, y el artículo 187 del Acuerdo Distrital No. 0493 de 2020, respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto plusvalía.

Artículo Sexto: Ajustar por parte del competente Subdirección de Impuestos y Rentas del Departamento Administrativo de Hacienda Distrital, los montos de la participación en plusvalía establecidos en la tabla No. 8 del resuelve de la presente resolución, correspondiente a cada predio, de acuerdo con la variación mensual del Índice de Precios al Consumidor (IPC), de conformidad al párrafo 2º del artículo 79 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 187 y 189 del Acuerdo Distrital No. 0493 del 30 de diciembre de 2020.

Artículo Séptimo: Remitir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el presente acto administrativo una vez en firme, para la inscripción en el certificado de tradición y libertad únicamente en los números prediales nacionales de los predios NPH con sus correspondientes matrículas inmobiliarias, que se detallan en la tabla siguiente:

Tabla No. 9. Identificación Predios No Reglamentados en Propiedad Horizontal (NPH)

ITEM	NUMERO PREDIAL NACIONAL	PROPIETARIO	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA SIGCAT	DIRECCION PREDIO SIGCAT
1	760010100021800150005000000005 NUMERO PREDIAL J091400050000	ALIANZA FIDUCIARIA S.A	370-445099	2848	A 6 C N # 35 - 5 T
2	7600101000218000100030000000744 NUMERO PREDIAL J033007440000	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA	370-826395	10950	C 35 A N # 6 A N -
3	7600101000218001502050000000000 NUMERO PREDIAL J091402050000	ALIANZA FIDUCIARIA SA VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO SANTA MONICA REAL OCHOA	370-812528	3239	A 6 D # 6 C - 35
4	7600101000218001800010000000002 NUMERO PREDIAL J018000020000	SEGUROS DE VIDA SURAMERICANA S.A.	370-748534	3313	A 6 A C # 3 - 5

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021

(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

ITEM	NUMERO PREDIAL NACIONAL	PROPIETARIO	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA SIGCAT	DIRECCION PREDIO SIGCAT
5	760010100021800150204000000000 NUMERO PREDIAL J091402040000	CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S A	370-812529	478	C 35N A 6D
6	760010100021800150001000000001 NUMERO PREDIAL J091400010000	CONSTRUCTORA BOLIVAR CALI S A	370-445098	2019	A 6 C N # 36 - 2 T
7	760010100021800150003000000003 NUMERO PREDIAL J091400030000	ALIANZA FIDUCIARIA S.A	370-445096	2998	A 6 C N # 35 - 3 T
8	760010100021800010742000000742 NUMERO PREDIAL J033007420000	PARRA SMITH CARLOS ADOLFO	370-606508	1562	A 6 C N # 36 - 1 ET
9	760010100021800010743000000743 NUMERO PREDIAL J033007430000	ACCION SOCIEDAD FIDUCIARIA SA	SIN MATRICULA INMOBILIARIA	3564	A 6AB C 3 5 A 3 # 6 -

Fuente Información: Extraída de la base de datos Cartográfica y Alfanumérica por el equipo técnico de plusvalía de la Subdirección de Catastro

Parágrafo: En el Ítem 9 de esta tabla No. 9, respecto al campo matrícula inmobiliaria al consulta la ficha Predial física catastral en la justificación del derecho de propiedad no figura inscrito registro antiguo ni número de folio de matrícula inmobiliaria, lo cual es una obligación de los propietarios de este predio realizar las respectivas aclaraciones jurídicas (títulos registrados y planos protocolizados), y posteriormente solicitar las rectificaciones y/o mutaciones pertinentes ante la Subdirección de Catastro del Distrito de Santiago de Cali, como lo determina la norma catastral vigente. (Artículos 64 y 65 Resolución 1149 del 19/08/2021 IGAC).

Artículo Octavo: Remitir a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali el presente acto administrativo una vez en firme, para la inscripción en el certificado de tradición y libertad únicamente en los números de las matrículas inmobiliarias matrices por constitución de Reglamentos de Propiedad Horizontal (RPH), que se detallan en la siguiente tabla:

Tabla No. 10 Identificación predios PH con las matrículas inmobiliarias matrices

ÍTEM	PREDIO MATRIZ CENSO CATASTRAL	No. MATRÍCULA INMOBILIARIA MATRIZ	ESTADO VUR VS. CENSO CATASTRAL
1	760010100021800180001000000003 (NP J018000030000) PREDIO RETIRADO	370- 748535	VUR: Centro Empresarial Chipichape- Avenida 6 A Bis N No.35-100- Matrículas inmobiliarias 370-807725 al 370-808014 CENSO: Incorporación PH – Doscientos noventa (290) unidades jurídicas privadas NP J018000040901 al J018002930901 NP J018001500901 Sótano 2 Deposito 90 (este predio se relaciona en la tabla del cálculo del efecto plusvalía y es una unidad jurídica

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

ÍTEM	PREDIO MATRIZ CENSO CATASTRAL	No. MATRÍCULA INMOBILIARIA MATRIZ	ESTADO VUR VS. CENSO CATASTRAL
			privada)
2	760010100021800150002000000002 (NP J091400020000) PREDIO RETIRADO	370-445097	VUR: Avenida 6C No.35N-95 –Parque Residencial Santa Mónica Real -Edificio Carbonero -Matrículas inmobiliarias 370-571184 al 370-571380 CENSO: Incorporación PH – Ciento Noventa y siete (197) unidades jurídicas privadas NP J091400060901 al J091402020901 NP J091400060901 Sótano 1 Deposito 202 (este predio se relaciona en la tabla del cálculo del efecto plusvalía y es una unidad jurídica privada)
3	_____	370-436102	VUR: Conjunto Residencial Portal de la Estación II – Calle 35N #6 A Bis-36 #Matrículas inmobiliarias 370- 518562 al 370-518741 CENSO: Incorporación PH – Ciento Setenta y nueve (179) unidades jurídicas privadas NP J027000010000 al J027001800000 NP J027000010000 Sótano 1 Garaje 1 Torre A (este predio se relaciona en la tabla del cálculo del efecto plusvalía y es una unidad jurídica privada)
4	_____	370-436103	VUR: - Conjunto Residencial Portal de la Estación III Etapa – Avenida 6B N #35-35 Matrículas inmobiliarias 370-527899 al 370-528076 CENSO: Incorporación PH – Ciento Setenta y ocho (178) unidades jurídicas privadas NP J026900010000 al J026901780000 NP J026900010000 Garaje 1 Sótano 1 (este predio se relaciona en la tabla del cálculo del efecto plusvalía y es una unidad jurídica privada)

Fuente Información: Extraída del informe técnico del equipo de plusvalía de la Subdirección de Catastro consulta base de datos Catastral y consulta de la Ventanilla Única de Registro –VUR.

Artículo Noveno: Adoptar como parte integral de la presente resolución el Informe del Cálculo del Efecto Plusvalía de la Centralidad Empresarial del Norte, realizado por el Consultor en el marco del contrato de consultoría No. 4131.010.26.1.1509 del 2 de octubre de 2019, el cual se encuentra a disposición de los Propietarios o poseedores en

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

esta Subdirección.

Artículo Décimo: Realizados los análisis jurídicos y técnicos descritos en la parte considerativa y resuelve de este acto administrativo, es una obligación de los propietarios de estos predios realizar las respectivas aclaraciones jurídicas y fiscales (títulos registrados y planos protocolizados), y posteriormente solicitar las rectificaciones y/o mutaciones pertinentes con los soportes jurídicos y cartográficos ante la Subdirección de Catastro del Distrito de Santiago de Cali, como lo determina la norma catastral vigente.

Artículo Décimo Primero: Para fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el cálculo, liquidación del efecto y la liquidación de la participación en la plusvalía contenido en este acto administrativo, se ordenará a la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Cali su inscripción en los folios de matrículas inmobiliarias de los inmuebles objeto de la misma y/o sus derivados, que se describen en las tablas Nos. 9 y 10.

Artículo Décimo Segundo: La notificación de este acto administrativo a los propietarios o poseedores de estos inmuebles objeto de la participación en plusvalía, se hará mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el Distrito de Santiago de Cali, así como a través de edicto fijado en la sede de la Alcaldía Distrital y en la Subdirección de Catastro, conforme a lo previsto en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, Ley 1437 de 2011 y lo indicado en la Sentencia C-035 de 2014, emitida por la Honorable Corte Constitucional.

Artículo Décimo Tercero: Remitir copia de la presente resolución, una vez en firme, a la Subdirección de Impuestos y Rentas, a la Subdirección de Finanzas Públicas, a la Subdirección de Tesorería del Departamento Administrativo de Hacienda Distrital, al Departamento Administrativo de Planeación, a la Secretaría de Infraestructura del Distrito de Santiago de Cali, y a las Curadurías Urbanas de la ciudad.

Artículo Décimo Cuarto: Remitir copia de la presente resolución, una vez en firme, a Informática Catastral de la Subdirección de Catastro del Distrito de Santiago de Cali, para realizar las marcas de identificación en el Sistema de Información Geográfico Catastral “SIGCAT”, de los predios mencionados en este acto administrativo que fueron objeto del cálculo, liquidación del efecto y liquidación de la participación en la plusvalía, y/o sus derivados, que se describen en las tablas Nos. 9 y 10.

Artículo Décimo Quinto: Una vez en firme el acto administrativo de cálculo, liquidación del efecto y liquidación de la participación en la plusvalía, debe ingresarse en la base de datos catastral dicha información, mediante la funcionalidad dispuesta para la integración del aplicativo SGAFT – SAP módulo TRM en el aplicativo SIGCAT, que se describen en las tablas Nos. 9 y 10

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21. 5588 DE 2021
(24 de noviembre de 2021)

“POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”.

Artículo Décimo Sexto: Comunicar el contenido del Acto Administrativo a la Oficina de Comunicaciones de la Alcaldía del Distrito, para su debida divulgación y publicación en el Boletín Oficial de la Alcaldía de Santiago de Cali.

Artículo Décimo Séptimo: Contra esta resolución procede exclusivamente el recurso de reposición ante la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda Distrital, dentro de los términos previstos en los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011, teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en los artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 185 del Acuerdo Distrital No. 0493 del 30 de diciembre de 2020.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Distrito Especial de Santiago de Cali, a los veinticuatro (24) días del mes de noviembre dos mil veintiuno (2.021).



EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo

Proyectó: Amparo Reyes Orozco- Contratista
Revisó: Fabio Alberto Ortega Benítez - Profesional Universitario
Kelly Vanesa Díaz Valencia- Contratista
Breyner Ricardo Peñuela Munévar - Contratista

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

El Subdirector del Departamento Administrativo, Subdirección de Catastro Distrital, en uso de sus facultades legales y en especial las que le confiere los Decretos 411.0.20.0516 del 28 de septiembre de 2016, 411.0.20.0673 de Diciembre 6 de 2016 y 4112.010.20.0013 de enero 3 de 2020 y dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley 383 de 1997 y el Decreto Extraordinario 411.020.0259 de mayo 6 de 2015, y

CONSIDERANDO

Que el señor Diego Alfonso Caballero Loaiza, identificado con cedula de ciudadanía No. 16.696.173 de Cali – valle, quien actúa como representante legal suplente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., mediante radicado Orfeo 202241730100916822 del 08/06/2022, interpuso recurso de Reposición contra la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24/11/2021, “POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO Y LA LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL AREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”, sobre los predios identificados con número predial nacional 760010100021800150205000000000 y 7600101000218001500030000000003, el cual se encuentra inscrito catastralmente a nombre de Alianza Fiduciaria SA Vocera Y Administradora Del Fideicomiso Santa Mónica Real Ochoa y Alianza Fiduciaria S.A.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, contra la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24/11/2021, procede exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

Que la Resolución objeto del recurso que nos ocupa, fue notificada, al tenor de lo dispuesto en los artículos 81 de la Ley 388 de 1997, de la siguiente manera:

Que mediante edicto notificadorio, la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24/11/2021, fue fijada en lugar visible del Centro Administrativo Municipal (CAM), en la Torre Alcaldía, y en la Subdirección de Catastro Municipal (CAM – Sala atención al contribuyente), del 20/04/2022 al 27/04/2022.

Que adicionalmente, la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24/11/2021, fue publicada en el Diario de Occidente, los días 28/11/2021, 05/12/2021 y 12/12/2021.

Que de conformidad con lo anterior, es de manifestar que el día 24 de abril 2022, mediante correo electrónico dirigido a la Subdirección de Catastro Distrital, Alianza Fiduciaria S.A., autoriza para que sea notificado por correo electrónico notificacionesjudiciales@alianza.com.co, la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 24/11/2021.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

Que de acuerdo con lo anterior, la Subdirección de Catastro Distrital, notifico al correo electrónico de Alianza Fiduciaria S.A., notificacionesjudiciales@alianza.com.co, la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24/11/2021, proceso que fue llevado a cabo el día 24/05/2022, , el cual se encuentra dentro del término legal y sustentado por motivos de inconformidad, cumpliendo el recurrente con los requisitos exigidos por la ley, dicho lo anterior se procedió a designar al recurso de reposición las radicaciones internas No. 4000010849456 y 4000010849457 del 03/11/2022.

Que el recurrente argumenta el recurso de Reposición de la siguiente forma:

“1. NO ESTÁ TÉCNICAMENTE DEMOSTRADO QUE LOS PREDIOS GUAYACÁN 1 Y SAMÁN, IDENTIFICADOS EN EL ENCABEZADO DE ESTE TEXTO, SE ESTÉN BENEFICIANDO DE UN MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO, COMO MAL INDICA EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.

La plusvalía se define como la contribución que se hace al Estado por el incremento en los precios de la tierra generado por actuaciones de ordenamiento territorial que no se derivan del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas o de inversiones públicas ejecutadas en nombre del interés general.

Cuando un sector mejora debido al aprovechamiento de los recursos públicos de acuerdo con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el valor de los predios que allí se ubiquen pueden presentar o no, un incremento en su valor, y se diría entonces que son afectados por la plusvalía.

(...)

En cuanto a los hechos generadores para la participación de la plusvalía se encuentran tres:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. 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

En el caso que nos ocupa, encontramos que el informe del profesional Jorge Eliecer Gaitán, en el cual la administración Distrital de Cali, fundamentó el impuesto pro plusvalía, para los predios: GUAYACÁN 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812528; y SAMÁN, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, determinó como hecho generador de dicho tributo un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, no obstante el acto administrativo no contiene ningún sustento fáctico ni técnico que dé cuenta de las motivaciones que llevaron al consultor a dicha conclusión.

El citado consultor, se limitó a indicar que en la Centralidad Empresarial del Norte, sí hubo cambios en la edificabilidad y por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo., a partir del Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, en el que se determinaron las centralidades urbanas, precisando que la Centralidad Empresarial del Norte, se localiza en zona noroccidental de la jurisdicción del municipio de Santiago de Cali, área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACAN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios. (...)

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACÁN Y SAMÁN 1.

Para llevar a cabo el cálculo de la plusvalía con relación a la causal de “mayor aprovechamiento del suelo en edificación”, se deben cumplir los requisitos del artículo 77 de la ley 388 de 1997:

(...)

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta ley.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

(...)

3. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI NOTIFICÓ DE FORMA EXTEMPORÁNEA LA RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.5588 de 2021, CIRCUNSTANCIA QUE IMPIDE LA EXIGIBILIDAD DE LO RESUELTO EN DICHA PROVIDENCIA, PUES LA FALTA DE NOTIFICACIÓN CONDUCE LA INOPONIBILIDAD DEL ACTO. (...)

Que el Artículo 76 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo., (Ley 1437 de 2011), nos indica lo siguiente:

“Artículo 76. Oportunidad y presentación. Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el procurador regional o ante el personero municipal, para que ordene recibirlos y tramitarlos, e imponga las sanciones correspondientes,

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

si a ello hubiere lugar.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición y cuando proceda será obligatorio para acceder a la jurisdicción.

Los recursos de reposición y de queja no serán obligatorios”.

Que adicionalmente, el Artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 indica:

“Requisitos. Por regla general los recursos se interpondrán por escrito que no requiere de presentación personal si quien lo presenta ha sido reconocido en la actuación. Igualmente, podrán presentarse por medios electrónicos.

Los recursos deberán reunir, además, los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido.
2. Sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad.
3. Solicitar y aportar las pruebas que se pretende hacer valer.
4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente, así como la dirección electrónica si desea ser notificado por este medio.

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados. Si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar la calidad de abogado en ejercicio, y prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de dos (2) meses.

Si no hay ratificación se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Para el trámite del recurso el recurrente no está en la obligación de pagar la suma que el acto recurrido le exija. Con todo, podrá pagar lo que reconoce deber.”

Que así mismo, el Artículo 79 de la ley 1437 del 2011 Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, se establece: “Trámite de los recursos y pruebas. Los recursos se tramitarán en el efecto suspensivo.

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.

Cuando con un recurso se presenten pruebas, si se trata de un trámite en el que interviene más de una parte, deberá darse traslado a las demás por el término de cinco (5) días.

Cuando sea del caso practicar pruebas, se señalará para ello un término no mayor de treinta (30) días. Los términos inferiores podrán prorrogarse por una sola vez, sin que con la prórroga el término exceda de treinta (30) días.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

En el acto que decreta la práctica de pruebas se indicará el día en que vence el término probatorio”.

Que en consonancia con lo dispuesto en el artículo 79 de la Ley 1437 de 2011, la Subdirección de Catastro emitió dentro de los términos señalados para tal efecto, el Auto de Pruebas número 4131.050.23 del 05/08/2022, "POR EL CUAL SE DECRETA LA PRÁCTICA DE PRUEBAS, PARA RESOLVER EL RECURSO DE REPOSICIÓN INTERPUESTO POR EL SEÑOR DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA, QUIEN ACTUA COMO REPRESENTANTE LEGAL SUPLENTE DE ALIANZA FIDUCIARIA S.A., CONTRA LA RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 DEL 24 DE NOVIEMBRE DE 2021", el cual indicó:

“Primero: Solicitar al Departamento Administrativo de Planeación, para que en el marco de su competencia y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la comunicación del presente auto, rinda concepto técnico en el cual se verifique los estudios realizados para la determinación del cálculo y la liquidación del efecto plusvalía para La Centralidad Empresarial del Norte, indicando frente a los argumentos presentados por el recurrente, como:

“1. NO ESTÁ TÉCNICAMENTE DEMOSTRADO QUE LOS PREDIDOS GUAYACÁN 1 Y SAMÁN, IDENTIFICADOS EN EL ENCABEZADO DE ESTE TEXTO, SE ESTÉN BENEFICIANDO DE UN MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO, COMO MAL INDICA EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.

La plusvalía se define como la contribución que se hace al Estado por el incremento en los precios de la tierra generado por actuaciones de ordenamiento territorial que no se derivan del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas o de inversiones públicas ejecutadas en nombre del interés general.

Cuando un sector mejora debido al aprovechamiento de los recursos públicos de acuerdo con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el valor de los predios que allí se ubiquen pueden presentar o no, un incremento en su valor, y se diría entonces que son afectados por la plusvalía.

(...)

En el caso que nos ocupa, encontramos que el informe del profesional Jorge Eliecer Gaitán, en el cual la administración Distrital de Cali, fundamentó el impuesto pro plusvalía, para los predios: GUAYACÁN 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812528; y SAMÁN, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, determinó como hecho generador de dicho tributo un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, no obstante el acto administrativo no contiene ningún sustento fáctico ni técnico que dé cuenta de las motivaciones que llevaron al consultor a dicha conclusión.

El citado consultor, se limitó a indicar que en la Centralidad Empresarial del Norte, sí hubo cambios en la edificabilidad y por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo., a partir del Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, en el que se determinaron las centralidades urbanas, precisando que la Centralidad Empresarial del Norte, se localiza en zona noroccidental de la jurisdicción del municipio de Santiago de Cali, área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACAN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios.

La presunta acción urbanística generadora del efecto plusvalía en realidad no tiene relación con el establecimiento, modificación de régimen o zonificación de los usos del suelo o el mayor aprovechamiento del suelo, desde que estaba vigente el anterior ordenamiento POT, el uso que se le ha dado al suelo en la

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

denominada Centralidad Empresarial del Norte, ha sido el que hoy se le imparte, por lo que no habría lugar a efectuar ese cálculo de efecto plusvalía desproporcionado y con fundamento en ello, sería preciso inclusive, que la administración municipal revoque el acto administrativo materia de impugnación o en su defecto, realice bajo su costo, un nuevo avalúo que permita revisar la liquidación efectuada y determinada mediante la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 2021.

2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACÁN Y SAMÁN 1. (...)”

Adicionalmente, solicitamos se de claridad a lo manifestado por el recurrente en los demás argumentos y especial en la petición segunda (2) del escrito recurso, toda vez que de lo emitido por el despacho, permitirá a la Subdirección de Catastro, emitir un acto administrativo claro frente lo manifestado por el recurrente.

Segundo: Solicitar al Ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres, quien desarrolló el objeto contractual “Prestación de servicios profesionales Especializados a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, para realizar calculo y liquidación del efecto en la participación en plusvalía en las actuaciones urbanísticas que determine la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, para que en el marco de su experticia y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la comunicación del presente Auto, emita concepto técnico frente a lo manifestado por el recurrente acerca:

“(...) En cuanto a los hechos generadores para la participación de la plusvalía se encuentran tres:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. 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.

En el caso que nos ocupa, encontramos que el informe del profesional Jorge Eliecer Gaitán, en el cual la administración Distrital de Cali, fundamentó el impuesto pro plusvalía, para los predios: GUAYACÁN 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812528; y SAMÁN, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, determinó como hecho generador de dicho tributo un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, no obstante el acto administrativo no contiene ningún sustento fáctico ni técnico que dé cuenta de las motivaciones que llevaron al consultor a dicha conclusión.

El citado consultor, se limitó a indicar que en la Centralidad Empresarial del Norte, sí hubo cambios en la edificabilidad y por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo., a partir del Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, en el que se determinaron las centralidades urbanas, precisando que la Centralidad Empresarial del Norte, se localiza en zona noroccidental de la jurisdicción del municipio de Santiago de Cali, área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACAN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios.

la presunta acción urbanística generadora del efecto plusvalía en realidad no tiene relación con el establecimiento, modificación de régimen o zonificación de los usos del suelo o el mayor aprovechamiento del suelo, desde que estaba vigente el anterior ordenamiento POT, el uso que se le ha dado al suelo en la denominada Centralidad Empresarial del Norte, ha sido el que hoy se le imparte, por lo que no habría lugar a efectuar ese cálculo de efecto plusvalía desproporcionado y con fundamento en ello, sería preciso inclusive, que la administración municipal revoque el acto administrativo materia de impugnación o en su

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

defecto, realice bajo su costo, un nuevo avalúo que permita revisar la liquidación efectuada y determinada mediante la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 2021. (...)”

De igual manera, solicitamos que frente a lo argumentado en el escrito del recurso y dentro del marco de sus competencias se de claridad a lo expuesto por el recurrente.

Tercero: Solicitar al equipo de trabajo de plusvalía quien proyecto la Resolución 4131.050.21.5588 del 24/11/2021, “POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”, para que en el marco de su experticia y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la comunicación del presente Auto, envíe concepto técnico frente a lo manifestado por el recurrente acerca de:

“2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACÁN Y SAMÁN 1 (...)”

3. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI NOTIFICÓ DE FORMA EXTEMPORÁNEA LA RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.5588 de 2021, CIRCUNSTANCIA QUE IMPIDE LA EXIGIBILIDAD DE LO RESUELTO EN DICHA PROVIDENCIA, PUES LA FALTA DE NOTIFICACIÓN CONDUCE LA INOPONIBILIDAD DEL ACTO.

Adicionalmente, solicitamos que dentro del marco de competencias se de claridad a lo pretendido en el numeral dos (2) del escrito del recurso expuestos por el señor Diego Alfonso Caballero Loaiza - Representante legal suplente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

Cuarto: Para efectos de que el Departamento Administrativo de Planeación, el Ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres y el equipo de trabajo de plusvalía - Kelly Vanesa Díaz (contratista), puedan resolver las solicitudes de conceptos técnicos anteriormente enunciados, como también de las que no se enuncien en el presente Auto, se remitirá a ellos copia del recurso de reposición, interpuesto por el señor Diego Alfonso Caballero Loaiza, quien actúa como representante legal suplente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., contra la Resolución 4131.050.21.5588 del 24/11/2021.

Quinto: Comunicar el presente Auto, al recurrente, señor Diego Alfonso Caballero Loaiza, quien actúa como representante legal suplente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., identificado con Cédula de Ciudadanía número 16.696.173 de Cali - Valle, de acuerdo a lo previsto en la Ley 1437 de 2011 (CPACA).

Sexto: Una vez rendidos los conceptos anteriormente solicitados, los mismos serán remitidos a la Subdirección de Catastro Distrital, para efectos de adoptar la decisión que corresponda.

Séptimo: Fijar el periodo probatorio por el término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de la comunicación del presente Auto.

Octavo: Conforme a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 86 de la Ley 1437 de 2011 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el plazo para resolver el recurso de reposición interpuesto por el señor Diego Alfonso Caballero Loaiza, Representante legal suplente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A., contra la Resolución 4131.050.21.5588 DEL 24/11/2021, “POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LIQUIDACION DEL EFECTO Y LA LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL ÁREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”, se suspenderá los términos mientras dure la práctica de las pruebas decretadas mediante el presente Auto.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

Noveno: Contra el presente auto no procede recurso alguno de conformidad con lo indicado en el artículo 40 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo (Ley 1437 de 2011).”

Que el Auto de Pruebas número 4131.050.23 del 05/08/2022, fue comunicado al señor Diego Alfonso Caballero Loaiza - Representante legal suplente de Alianza Fiduciaria S.A., mediante el Oficio No. 202241310500053441 del 09/08/2022 y enviado al correo electrónico aportado por el recurrente.

Que el Auto de Pruebas número 4131.050.23 del 05/08/2022, fue comunicado al Departamento Administrativo de Planeación mediante el Oficio 202241310500007714 del 09/08/2022, al contratista Jorge Eliecer Gaitán Torres, mediante el Oficio 202241310500053501 del 09/08/2022 y a la Contratista de la Subdirección de Catastro Kelly Vanessa Díaz se le comunico mediante oficio del 08/08/2022.

Que en cumplimiento del Auto de Pruebas número 4131.050.23 del 05/08/2022, rindieron tanto el Departamento Administrativo de Planeación, como al Ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres y la Contratista Kelly Vanesa Díaz, los correspondientes informes los cuáles serán tenidos en cuenta como material probatorio al momento de decidir el presente recurso, habida cuenta que fueron adecuadamente recaudados, y serán citados a lo largo del presente Acto Administrativo, en la medida en que se aborde el tema sobre el cual versan.

Que de acuerdo con lo anterior, y de conformidad con lo indicado en el artículo primero del Auto de Pruebas número 4131.050.23 del 05/08/2022, acerca de: “Primero: Solicitar al Departamento Administrativo de Planeación, para que en el marco de su competencia y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la comunicación del presente auto, rinda concepto técnico en el cual se verifique los estudios realizados para la determinación del cálculo y la liquidación del efecto plusvalía para La Centralidad Empresarial del Norte, indicando frente a los argumentos presentados por el recurrente, como: (...)”, el Departamento Administrativo de Planeación, mediante el Oficio 202241320500007184 del 29/08/2022, manifestó:

“Con el fin de dar respuesta a las solicitudes contenidas en la comunicación del asunto, remitidas mediante radicado No. 202241310500007714 del 09 de agosto de 2022, nos permitimos contestar lo solicitado a este Departamento, sobre las observaciones realizadas en relación con los motivos de inconformidad: “1. No está técnicamente demostrado que /os predios Guayacán 1 y Samán, identificados en el encabezado de este texto, se estén beneficiando de un mejor aprovechamiento del suelo, como mal indica el Distrito Especial de Santiago de Cali” y “2. El Distrito Especial de Santiago de Cali vulneró el debido proceso de las administradas al liquidar fuera del plazo legal el impuesto por plusvalía de los lotes Guayacán y Samán 1. (...)”, conforme a lo dispuesto en el Auto Número 4131.050.23 del 05/08/2022, con el fin de dar respuesta al recurso interpuesto por el señor Diego Alfonso Caballero Loaiza, en su calidad de representante legal suplente de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

El Auto señala en relación con este despacho:

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

“Primero: Solicitar al Departamento Administrativo de Planeación, para que en el marco de su competencia y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la comunicación del presente auto, rinda concepto técnico en el cual se verifique los estudios realizados para la determinación del cálculo y la liquidación del efecto plusvalía para la Centralidad Empresarial del Norte, indicando frente a los argumentos presentados por el recurrente, como:

“1. NO ESTÁ TÉCNICAMENTE DEMOSTRADO QUE LOS PREDIDOS GUAYACÁN 1 Y SAMÁN, IDENTIFICADOS EN EL ENCABEZADO DE ESTE TEXTO, SE ESTÉN BENEFICIANDO DE UN MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO, COMO MAL INDICA EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.

La plusvalía se define como la contribución que se hace al Estado por el incremento en los precios de la tierra generado por actuaciones de ordenamiento territorial que no se derivan del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas o de inversiones públicas ejecutadas en nombre del interés general.

Cuando un sector mejora debido al aprovechamiento de los recursos públicos de acuerdo con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el valor de los predios que allí se ubiquen pueden presentar o no, un incremento en su valor, y se diría entonces que son afectados por la plusvalía.

(...)

2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACÁN Y SAMAN 1. (...)

Adicionalmente, solicitamos se de claridad a lo manifestado por el recurrente en los demás argumentos y especial en la petición segunda (2) del escrito recurso, toda vez que de lo emitido por el despacho, permitirá a la Subdirección de Catastro, emitir un acto administrativo claro frente lo manifestado por el recurrente.”

Dado lo anterior, se pasa a dar respuesta a lo solicitado a este Departamento en el Auto Número 4131.050.23 del 05/08/2022, de la Subdirección de Catastro así:

Dentro del acápite de motivos de inconformidad, el recurrente señala:

A. “1. NO ESTA TÉCNICAMENTE DEMOSTRADO QUE LOS PREDIDOS GUAYACÁN 1 Y SAMAN, IDENTIFICADOS EN EL ENCABEZADO DE ESTE TEXTO, SE ESTÉN BENEFICIANDO DE UN MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO, COMO MAL INDICA EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.

La plusvalía se define como la contribución que se hace al Estado por el incremento en los precios de la tierra generado por actuaciones de ordenamiento territorial que no se derivan del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, sino de acciones externas o de inversiones públicas ejecutadas en nombre de/ interés general.

Cuando un sector mejora debido al aprovechamiento de los recursos públicos de acuerdo con lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el valor de los predios que allí se ubiquen pueden presentar o no, un incremento en su valor, y se diría entonces que son afectados por la plusvalía.

Así pues, este impuesto tiene sustento en el artículo 82 de la Carta Política, que reza:

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

(...)

Por otro lado, esta contribución se regula conforme a lo preceptuado en los artículos 73 y ss. de la ley 388 de 1997:

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

(...)

Luego cita el numeral 3º del artículo 73 de la Ley 388 de 1997 que contiene los hechos generadores de participación en plusvalía e indica:

“3. 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”.

Y sustenta su argumento en relación con el informe del consultor de la Subdirección de Catastro que determinó la existencia de la liquidación de la participación en plusvalía y concluye el argumento indicando que:

“(...) la presunta acción urbanística generadora del efecto plusvalía en realidad no tiene relación con el establecimiento, modificación de régimen o zonificación de /os usos del suelo o el mayor aprovechamiento del suelo, desde que estaba vigente el anterior ordenamiento POT, el uso que se le ha dado al suelo en la denominada Centralidad Empresarial del Norte, ha sido el que hoy se le imparte, por lo que no habría lugar a efectuar ese cálculo de efecto plusvalía desproporcionado y con fundamento en ello, sería preciso inclusive, que la administración municipal revoque el acto administrativo materia de impugnación o en su defecto, realice bajo su costo, un nuevo avalúo que permita revisar la liquidación efectuada y determinada mediante la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 2021”.

Se pasa a dar respuesta al argumento citado en los siguientes términos:

Lo primero que debe indicarse es que este Departamento no se pronunciará sobre el ejercicio realizado por el Consultor de la Subdirección de Catastro que ataca el recurso, por cuanto corresponde a la competencia de esa Subdirección; sin embargo, al revisar el argumento se considera importante hacer algunas aclaraciones respecto de lo indicado, las cuales se complementarán, con las explicaciones que resulten de la respuesta del citado consultor.

Ahora bien, en relación con la participación en plusvalía y tal como el recurrente lo señala en su escrito, esta proviene de lo dispuesto en el artículo 82 de la Constitución Política, según el cual “Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular. Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.”

Es por lo tanto, un instrumento de captura de valor, a través del cual se busca participar de los mayores valores de suelo que se han producido por una acción del Estado Y no por la acción del propietario del suelo.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

Al respecto ha señalado la Corte Constitucional, “La plusvalía tiene su fuente constitucional en el artículo 82 superior, conforme al cual, “las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística. “Al igual que /a valorización esta especie de renta fiscal afecta exclusivamente a un grupo específico de personas que reciben un beneficio económico, con ocasión de las actividades urbanísticas que adelantan las entidades públicas. La destinación que la norma acusada impone a los recursos que genera la plusvalía se considera razonable, proporcionada a la causa que le da origen y a la finalidad que con la inversión de sus ingresos se persigue, en la medida que comporta la ejecución de una variedad de actividades dirigidas a asegurar la ordenación del suelo, la creación y defensa del espacio público, el desarrollo de la infraestructura física, la ejecución de programas de renovación urbana, la conservación del patrimonio cultural y la implementación de decisiones encaminadas a mejorar la calidad ambiental y de la vida de los habitantes en las ciudades.”

Este instrumento se desarrolla en la Ley 388 de 1997, cuyos artículos 73 y siguientes establecen las condiciones bajo las cuales el Estado tiene derecho a participar de la plusvalía (mayor valor) que generan sus acciones.

Según el referido artículo 73, “las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.”

Así, la participación en plusvalía es la obligación tributaria que tienen los propietarios y poseedores de suelo (inmuebles) respecto de los cuales se ha dado un incremento en el precio del suelo, como resultado de acciones urbanísticas generadas por el Estado, mediante las cuales se modifican la utilización del suelo o se incrementa su aprovechamiento.

El artículo 74 de la misma Ley 388 de 1997 señala que son hechos generadores de esta participación:

“Artículo 74*. - Hechos generadores. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. 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”.

En cuanto a la definición de acción urbanística el artículo 8 de la Ley 388 de 1997 dispone que “La función pública del ordenamiento del territorio municipal o distrital se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo.”

En concordancia con lo anterior, el artículo 521 del Acuerdo 0373 de 2014 - POT vigente define los hechos generadores de Participación en Plusvalía, así:

” Son hechos generadores de la participación en la Plusvalía incrementos del valor del suelo, no imputables a la actividad de sus titulares, sino a las decisiones de ordenamiento territorial, las cuales son:

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte de suelo rural como suelo rural suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La ejecución, por parte del Municipio, de obras públicas que generen mayor valor en los terrenos, siempre y cuando no hayan sido financiadas por la contribución de valorización”.

Con base en los anteriores fundamentos normativos, y en aplicación de lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 que define los hechos generadores de la participación en la plusvalía, producto de las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas, según lo establecido en el artículo 8º de la Ley 388 de 1997, y que autorizan específicamente a destinar el inmueble a un uso más rentable, o a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuye formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen, se procedió a su determinación y posteriormente, a adelantar el resto del procedimiento para lograr su liquidación para la Centralidad Empresarial del Norte.

En este sentido, en cumplimiento de las obligaciones referidas a la determinación de hechos generadores de participación en plusvalía, como acto subsecuente de la expedición de una acción urbanística, en este caso la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad, mediante el Acuerdo 0373 de 2014, el Departamento Administrativo de Planeación emitió el “Informe técnico -normativo para la determinación de hechos generadores de participación en plusvalía de la Centralidad Empresarial del Norte, establecida mediante el Acuerdo 0373 de 2014 “Por medio del cual se adopta la revisión ordinaria de contenido de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Santiago de Cali” y que sirvió como base para la expedición de la resolución recurrida.

El citado informe hizo en consecuencia el análisis para cada uno de los tres hechos generadores de participación definidos en el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 y concluyó lo siguiente:

(. . .)

En el análisis comparativo de hecho generador por la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suelo rural suburbano, se concluye que NO se presenta hecho generador de plusvalía (...)

(...)”

Y en relación con los hechos generadores que se puedan presentar por el establecimiento o modificación de la zonificación de usos del suelo, y por mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o el índice de ocupación, o ambos a la vez, el citado Informe concluyó que, ambos se presentaron en la zona producto de la verificación de la norma urbana, antes y después de la acción urbanística, como se especifica en detalle en el referido informe entre sus páginas 15 a 48, e indicó que en todo caso, “el MAYOR BENEFICIO o NO como hecho generador de plusvalía, sólo lo podrá determinar la Subdirección de Catastro Municipal del Departamento Administrativo de Hacienda en el momento que realice los avalúos correspondientes [...]”

En síntesis, al efectuar la comparación normativa con la norma aplicable a la zona, antes y después de la acción urbanística, contenida en el Acuerdo 0373 de 2014, se encontró que se presentaban los dos hechos generadores, y la liquidación efectiva solo se daría una vez efectuados los respectivos avalúos por parte de la Subdirección de Catastro, que corresponde a los siguientes pasos en la determinación de la existencia o de liquidación en plusvalía en cada caso concreto.

B. En relación con el motivo de inconformidad indicado en el numeral 2 del recurso, se procede a señalar lo siguiente. Señala el recurrente:

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

“2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACAN Y SAMAN 1. (...)”

Para llevar a cabo el cálculo de la plusvalía con relación a la causal de mayor aprovechamiento del suelo en edificación”, se deben cumplir los requisitos del artículo 77 de la ley 388 de 1997:

(...)

Según el artículo 79 de la misma norma, el Concejo Municipal es el encargado de establecer la tasa de participación de la plusvalía, que puede oscilar entre el 30 y el 50% del valor mayor por mt². Ahora bien, en el caso en concreto, de conformidad con el artículo 181 del Acuerdo 0493 del 2020, se aplicará a la centralidad empresarial norte (zona beneficiaria), el porcentaje equivalente al 30% de la tasa.

A renglón seguido, indica el artículo 80 ídem, el procedimiento para llevar a cabo este cálculo:

(...)

En el caso que nos ocupa, claro resulta que la administración distrital no cumplió con ninguno de los plazos que la Ley le impone para efectos de liquidar el efecto plusvalía, lo que necesariamente traduce en la violación del debido proceso de los administrados y puntualmente de la sociedad que represento. A continuación, expondré un recuento de las actuaciones que adelantó el Distrito de Cali con dicho fin:

A. Mediante Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, publicado en el boletín oficial No. 163 del 02 de diciembre del mismo año, el hoy Distrito Especial de Santiago de Cali, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial que determinó las centralidades urbanas, (...)

B. Considerando la obligación que le impone el inciso segundo de la citada disposición, es preciso advertir que la misma fue transgredida. Los 5 días de que trata la norma, se cumplieron el 9 de diciembre de 2014 sin que la entidad hubiese desplegado ninguna acción enfocada a calcular el efecto plusvalía de aquellos inmuebles (...)

C. Es preciso mencionar que la administración distrital en el año 2019, reitero, 6 años después de haberse presentado el supuesto hecho generador, celebró el contrato de consultoría No. 4131.010.26.1.1509, con Jorge Eliecer Gaitán- Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S., con el objeto de proceder con el cálculo del efecto plusvalía a raíz de la adopción del POT del año 2014. (...)

Consecuentemente, se concluye que el Distrito Especial de Santiago de Cali, no cumplió con el plazo previsto en la Ley 388 de 1997 para liquidar el efecto plusvalía a los bienes supuestamente afectados con un hecho generador materializado en el año 2014.

(...)”

Respecto del presente numeral se debe indicar lo siguiente:

En efecto, tal como lo cita el recurrente en su recurso, el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 define el procedimiento para realizar el cálculo del efecto plusvalía así:

“Artículo 80°. - Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía. El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

**“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”**

análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta Ley.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo”.

Posteriormente, el artículo 81 ídem, define el plazo ya indicado para la liquidación, señalando:

“Artículo 81°. Liquidación de/ 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.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con las acciones urbanísticas, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo. (...)”.

A nivel de Santiago de Cali, el Acuerdo 0493 de 2020 “Por el cual se modifica parcialmente el Estatuto Tributario de Santiago de Cali, se adopta el impuesto unificado bajo el régimen simple de tributación (simple) y se dictan otras disposiciones” regula a partir de su artículo 27 la participación en plusvalía sustituyendo el Capítulo XIII del Acuerdo 321 de 2011.

La participación en plusvalía fue regulada tributariamente en Santiago de Cali desde el Acuerdo 111 de 2003 “Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en el municipio de Santiago de Cali”.

Sin embargo, la regulación de la participación en plusvalía a partir de lo dispuesto en el estatuto tributario de la ciudad, no significa que ese sea el momento en el que se causa el tributo, dado que el hecho generador que da lugar a adelantar el resto del procedimiento para llegar finalmente a la liquidación, que es la que se indica en el artículo 81 citado, tiene que presentarse una acción urbanística, que en el caso concreto que nos ocupa, fue la expedición del Acuerdo 0373 de 2014 - POT de la ciudad, que definió un

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

régimen de zonificación y usos para la zona objeto del recurso que dio lugar a la existencia de los hechos generadores.

Lo anterior significa que, la línea de tiempo para poder en última instancia cobrar la participación en plusvalía es: i) Regulación del tributo (Estatuto Tributario); ii) Expedición de una acción urbanística (Acuerdo 0373 de 2014 en el caso específico); iii) Identificación de hechos generadores (informe adelantado por el Departamento de Planeación); iv) Determinación del efecto plusvalía; v) Liquidación de la participación en plusvalía (Resolución recurrida); vi) Notificación e inscripción de la participación en plusvalía y; vii) Momento de exigibilidad y cobro.

Estos pasos se dan en orden, es decir que, no puede hacerse el cobro si por ejemplo, no se ha regulado en el municipio o distrito la participación desde el punto de vista tributario, pero si estando regulada no se expide la acción urbanística (acto administrativo) no habrá ningún hecho generador que determinar y por tanto, no habrá nada que calcular, ni liquidar, ni cobrar.

En relación con los plazos para la determinación de la existencia o no de la participación y en consecuencia de cada uno de los pasos anteriormente citados, debe indicarse que en efecto, se sobrepasaron los términos definidos por la Ley para efectuarlos; no obstante, ello no implica que se haya perdido la competencia para dar cumplimiento a estas obligaciones.

En efecto, señalan las normas el plazo para solicitar la estimación del mayor valor, y luego realizar la liquidación; sin embargo, sobre este plazo señaló el Consejo de Estado lo siguiente, lo cual aplica igualmente para el plazo de la liquidación:

“Mediante la Ley 388 de 1997 se estableció el marco general del desarrollo territorial en los municipios y distritos del país, así como los principios del ordenamiento del territorio, los objetivos y acciones urbanísticas, la clasificación del suelo y los instrumentos de planificación y gestión del suelo.

La participación en la plusvalía está regulada en el capítulo noveno de la Ley 388 de 1997.

Como lo ha dicho la Sala, la plusvalía es el tributo que pueden cobrar los municipios o distritos a los propietarios o poseedores de bienes inmuebles ubicados en su jurisdicción, como consecuencia de una actuación administrativa consistente en una acción urbanística relacionada con: i) la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, ii) el establecimiento o modificación del régimen o zona del uso del suelo y iii) la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por una edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o los dos.

(...)

El vicio de nulidad por expedición irregular del acto se configura cuando el acto se expide omitiendo las formalidades y trámites determinantes o sustantivos de la decisión definitiva. (...)

De acuerdo con lo anterior, la Sala considera que el plazo de 5 días, fijado en el inciso segundo del artículo 80 de la Ley 388 de 1997, no puede interpretarse en desmedro del cumplimiento de otras disposiciones legales, como la citada Ley de contratación pública (Ley 80 de 1993). El plazo previsto en esta disposición es un plazo perentorio, más no preclusivo, en la medida en que la Ley no previó la Pérdida de competencia derivada de su incumplimiento.

De manera que el vencimiento del plazo de los 5 días hábiles con que contaba el alcalde del municipio de Pereira para solicitar la estimación de/ mayor valor, justificado en el cumplimiento de un deber legal, no

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

vicia el acto por expedición irregular, pues ese hecho no influyó en el resultado final del acto administrativo que liquidó el efecto plusvalía, ni desconoció garantía alguna de la parte actora.”

Manteniendo esta tesis, el Consejo de Estado - Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección Cuarta, en Sentencia del 25 de febrero de 20213, respecto a la extemporaneidad en la adopción de la liquidación del efecto plusvalía, indicó lo siguiente:

"(...)

Sobre este punto, la Sala reitera su posición, en el sentido de que los términos previstos en el trámite del cálculo del efecto plusvalía tienen carácter perentorio mas no preclusivo, por lo que su incumplimiento no invalida la actuación. Dijo la Sala*.

“...si bien la omisión de las formalidades y tramites en la expedición de los actos administrativos se traduce en un vicio de nulidad por expedición irregular, lo cierto es que no todas las formas tienen un mismo alcance o valor, de manera que es necesario establecer si se trata de una formalidad sustancial o no. Solo estas últimas acarrear la nulidad de los actos administrativos.

2.2.4.-En ese sentido •agrega la Sala en esta oportunidad-, los plazos fijados por el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 -referido al término para realizar el avalúo del mayor valor generado con la acción urbanística no determinan el nacimiento y la validez de la obligación tributaria, pues se repite, esta surge a raíz de la acción urbanística. De ahí que, en términos generales, su incumplimiento no afecta la configuración de la participación en la plusvalía”.

Si bien la ley establece en un término específico para llevar a cabo el trámite del cálculo del efecto plusvalía, lo cierto es que la misma ley no contempla la ilegalidad de los actos que sean expedidos por fuera del término señalado en el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 (y recogido en el Decreto 020 de 2011), por lo que debo concluirse que no hay una extralimitación en la competencia temporal de la Administración, que dé lugar a declarar la nulidad de tales actos particulares’:

“..., en general, los términos procesales que tiene el Estado para proferir las decisiones correspondientes son términos de tipo perentorio, pero no necesariamente preclusivos. Es decir que, así esté vencido un plazo, la decisión correspondiente resulta valida y eficaz, salvo que el legislador expresamente haya consagrado otra disposición como cuando estipula la preclusión del término en el sentido de indicar que la Administración pierde competencia para decidir y que, en su lugar, surja el acto ficto o presunto favorable al administrado. El vencimiento de los plazos meramente perentorios puede implicar la responsabilidad personal del agente que se ha demorado en tomar la decisión, pero no afecta la validez de la decisión misma. Ese tipo de plazos son los más comunes en el derecho procesal, como por ejemplo, el plazo para dictar la sentencia que instituye tanto el C.C.A. como el C.P.C. Así este vencido el plazo, la sentencia es válida y eficaz, sin perjuicio de que pueda existir en un momento dado responsabilidad personal del funcionario judicial si el vencimiento del plazo ocurrió injustificadamente.

En general, las normas de competencia temporal, esto es, por razón del tiempo, que es el tema que subyace en un plazo legal para producir una decisión, deben interpretarse a favor de la competencia misma. Así, sólo cuando está expresamente previsto otro efecto, el vencimiento del plazo no comporta siempre y necesariamente un caso de silencio administrativo positivo”.

No se discute que en este caso se superó el plazo de liquidación del efecto plusvalía, como quiera que la acción urbanística tomada por la Administración como generadora del tributo lugar el 10 de marzo de 2011, con la expedición del Decreto 443 de 2031, en tanto que el cálculo del tributo solo se efectuó tres años

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

después, mediante la Resolución nro. 0179 del 10 de marzo de 2014, objeto de estudio en el presente proceso.

No obstante, conforme lo anterior, la extemporaneidad en su expedición no comporta su nulidad, en tanto la Ley 388 de 1997 no estableció, para ese supuesto en el trámite de la liquidación de la participación en plusvalía, esa consecuencia. Por lo anterior, prospera el cargo de apelación de la entidad demandada, por lo que la Sala examinara a continuación los demás cargos de nulidad planteados en la demanda, que no fueron estudiados por el a quo. (...).”

Conforme a los apartes citados del pronunciamiento antes referido, ya ha determinado el máximo tribunal de lo Contencioso Administrativo que el incumplimiento del plazo y en este caso aplicable a la liquidación, no vicia de nulidad el acto, y dicho incumplimiento no es una excusa en el cumplimiento de los deberes que le corresponden al Distrito en todo caso adelantar.

En efecto, como se observa, el Consejo de Estado, actuando como órgano de cierre de la jurisdicción contencioso-administrativa, y tal como lo ha sostenido en decisiones anteriores”, señaló claramente que los términos dispuestos en la Ley 388 de 1997, y de los cuales se desprenden los plazos indicados en las normas de Santiago de Cali, para la determinación y liquidación del efecto plusvalía, tienen carácter perentorio más no preclusivo, razón por la cual, el hecho que la expedición del acto administrativo que adopta la liquidación del efecto plusvalía se tome extemporánea a luz de los términos señalados en la ley, no genera su nulidad por pérdida de competencia, ni invalida lo actuado. (...).”

Que, de conformidad con el informe emitido anteriormente, el Departamento Administrativo de Planeación, en lo que compete, da claridad a lo manifestado por el recurrente en el recurso.

Que ahora bien, conforme a las pretensiones del recurrente y de conformidad con lo manifestado en el auto de práctica de pruebas No. 4131.050.23 del 05/08/2022, expedido por la Subdirección de Catastro Distrital, el ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres, emitió informe técnico, el cual manifestó:

“(...) Segundo: Solicitar al Ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres, quien desarrolló el objeto contractual “Prestación de servicios profesionales Especializados a la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, para realizar calculo y liquidación del efecto en la participación en plusvalía en las actuaciones urbanísticas que determine la Subdirección de Catastro del Departamento Administrativo de Hacienda, para que en el marco de su experticia y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la comunicación del presente Auto, emita concepto técnico frente a lo manifestado por el recurrente acerca: 1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo “(...) En cuanto a los hechos generadores para la participación de la plusvalía se encuentran tres: rural como suburbano. 2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo. 3. 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.

En el caso que nos ocupa, encontramos que el informe del profesional Jorge Eliecer Gaitán, en el cual la administración Distrital de Cali, fundamentó el impuesto pro plusvalía, para los predios: GUAYACÁN 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812528; y SAMÁN, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, determinó como hecho generador de dicho tributo un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, no obstante el acto administrativo no contiene ningún sustento fáctico ni técnico que dé cuenta de las motivaciones que llevaron al consultor a dicha conclusión.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

El citado consultor, se limitó a indicar que en la Centralidad Empresarial del Norte, sí hubo cambios en la edificabilidad y por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo., a partir del Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, en el que se determinaron las centralidades urbanas, precisando que la Centralidad Empresarial del Norte, se localiza en zona noroccidental de la jurisdicción del municipio de Santiago de Cali, área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACAN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios.

(...)

De igual manera, solicitamos que frente a lo argumentado en el escrito del recurso y dentro del marco de sus competencias se de claridad a lo expuesto por el recurrente.”

Con el fin de atender el auto, se atienden los argumentos del recurso, indicados en el oficio de Radicado No. 202241310500053501, para este fin se toma imagen de los puntos contenidos en el auto:

Repuesta:

Lo primero que se debe indicar es la impresión que el auto contiene, por cuanto el objeto de contractual de la firma JORGE ELIECER GAITAN INGENIERIA CONSULTORIA Y VALORACION SAS, fue el cálculo del efecto y NO la liquidación del mismo, siendo esta una labor que desarrollo la administración.



En cuanto a los hechos generadores para la participación de la plusvalía se encuentran tres:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. 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

www.alianza.com.co

En caso de existir alguna duda o reclamación puede contactarse con nuestro Defensor del Consumidor: Dr. Pablo Valencia Aguirre - Defensor - Correo Electrónico: defensorconsumidor@alianza.com.co - Teléfono: +57 3000 610632 - +57 3000 610634 - Dirección: Cra 11A N° 96 - 31 Oficina 203 Edificio Oficina Bogotá. Página Web: www.alianza.com.co



En el caso que nos ocupa, encontramos que el informe del profesional Jorge Eliecer Gaitán, en el cual la administración Distrital de Cali, fundamentó el impuesto pro plusvalía, para los predios: GUAYACÁN 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812526; y SAMÁN, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, determinó como hecho generador de dicho tributo un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, no obstante el acto administrativo no contiene ningún sustento fáctico ni técnico que dé cuenta de las motivaciones que llevaron al consultor a dicha conclusión.


Repuesta: En este punto no existe ninguna pregunta o cuestionamiento sobre el desarrollo del cálculo del efecto plusvalía, adelantado por la Firma Jorge Eliecer Gaitan Ingeniería Consultoría y Valoración SAS. De otra parte, se debe indicar que lo actuado por la administración hace mención a la contribución de

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)


“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

participación en plusvalía y no se trata de un tributo de tipo impuesto como indica el recurrente.


Adicional a lo mencionado se debe indicar que la zona de estudio técnico para el cálculo del efecto plusvalía, se desarrolló con soporte el concepto emitido por la autoridad municipal en temas de ordenamiento territorial, que dicho concepto, corresponde a un análisis específico de la zona de influencia de la centralidad y que conforme al estudio denominado “Calculo del Efecto Plusvalía” se adelantó un análisis puntal de los bienes del listado de la base catastral, para cada uno de los mismos, donde se evidencio los cambios de uso y/o edificabilidad que tuvieron los predios con ocasión del acuerdo 0373 de 2014.



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN




Al contestar por favor cite estos datos:
Radicado No.: 201941320500018814
Fecha: 26-11-2019
TRD: 4132.050.3.15.187.001881
Rad. Padre: 201941320500018814



INFORME TÉCNICO - NORMATIVO PARA LA DETERMINACIÓN DE HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA DE LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE ESTABLECIDA MEDIANTE EL ACUERDO 0373 DE 2014 POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN ORDINARIA DE CONTENIDO DE LARGO PLAZO DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DE SANTIAGO DE CALI

1. CONSIDERACIONES PREVIAS

En dicho documento se concluye:



ALCALDÍA DE
SANTIAGO DE CALI
DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO
DE PLANEACIÓN

NORMA QUE CONCRETA LA ACCIÓN URBANÍSTICA	NORMA ANTERIOR A LA ACCIÓN URBANÍSTICA
8032600020000, 8032600030000, 8032600060000, 8032600090000, 8032600100000, 8032600110000, 8032600120000, 8032600130000, 8032600140000, 8032600160000 deben conservar su edificabilidad existente	
- 28.792 m² de equipamientos (no incluye equipamiento BIC)	
- 2.316.605 m² de aplicar el índice de construcción base	

Del análisis comparado de cambio normativo por edificabilidad, se concluye que, Si se presenta hecho generador por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o la densidad, el índice de ocupación o ambos a la vez. Sin embargo, el MAYOR BENEFICIO o NO como hecho generador de plusvalía, sólo la podrá determinar la Subdirección de Catastro Municipal del Departamento Administrativo de Hacienda en el momento que realice los avalúos correspondientes. Se concluye que no se presenta hecho generador de plusvalía, por las siguientes razones, por las siguientes razones:

Que para la zona existe mutación normativa por mayor edificabilidad, así las cosas, no es comprensible lo expuesto por el recurrente, por cuanto la determinación de las zonas o subzonas y la definición de los hechos generados es facultad de la administración y está confirmada con los cambios en el ordenamiento.

En otro de los apartes el recurrente indica:

**RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)**

**“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”**



En el caso que nos ocupa, encontramos que el informe del profesional Jorge Eliecer Gaitán, en el cual la administración Distrital de Cali, fundamentó el impuesto pro plusvalía, para los predios: GUAYACÁN 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812528; y SAMÁN, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, determinó como hecho generador de dicho tributo un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, no obstante el acto administrativo no contiene ningún sustento fáctico ni técnico que dé cuenta de las motivaciones que llevaron al consultor a dicha conclusión.

El citado consultor, se limitó a indicar que en la Centralidad Empresarial del Norte, si hubo cambios en la edificabilidad y por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo., a partir del Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, en el que se determinaron las centralidades urbanas, precisando que la Centralidad Empresarial del Norte, se localiza en zona noroccidental de la jurisdicción del municipio de Santiago de Cali, área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACÁN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios.

la presunta acción urbanística generadora del efecto plusvalía en realidad no tiene relación con el establecimiento, modificación de régimen o zonificación de los usos del suelo o el mayor aprovechamiento del suelo, desde que estaba vigente el anterior ordenamiento POT, el uso que se le ha dado al suelo en la denominada Centralidad Empresarial del Norte, ha sido el que hoy se le imparte, por lo que no habría lugar a efectuar ese cálculo de efecto plusvalía desproporcionado y con fundamento en ello, sería preciso inclusive, que la administración municipal revoque el acto administrativo materia de impugnación o en su defecto, realice bajo su costo, un nuevo avalúo que permita revisar la liquidación efectuada y determinada mediante la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 2021.

**2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE
LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR
PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACÁN Y SAMÁN 1.**

Para llevar a cabo el cálculo de la plusvalía con relación a la causal de “mayor aprovechamiento del suelo en edificación”, se deben cumplir los requisitos del artículo 77 de la ley 388 de 1997:

Que el documento técnico presentado por la Firma Jorge Eliecer Gaitán Ingeniería, Consultoría y Valoración SAS, hace una referencia concreta a los predios de estudio, donde indica “área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACÁN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios”. referencia que no ajustada a lo indicado en el estudio entregado, más aún, que el hecho que concreta acciones urbanísticas para los predios de discusión, es el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificación. Es decir, se desconoce las razones que expone el recurrente en esta afirmación.

De otra parte se debe evidenciar, como lo predios en concreto presentan un cambio en su edificabilidad:

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

ALCALDÍA DE SANTIAGO DE CALI DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN									
NÚMERO O PREDIAL	ÁREA	Norma anterior a la acción urbanística				Norma que concreta la acción urbanística		HGP APROVECHA MIENTO	HGP USOS DEL SUELO
		PN	SUB AREA	AREA ACTIVIDAD 069	APROV 369	AREA ACTIVIDAD 0373	APROV 0373		
0040000	323.94				-				
B02570 0050000	326.22	23	6	MIXTA	-	MIXTA	1142	SI	NO
B02630 0080000	331.96	23	6	MIXTA	-	MIXTA	1162	SI	NO
B02660 0280000	336.92	23	6	MIXTA	-	MIXTA	1179	SI	NO
B02560 0010000	339.67	23	6	MIXTA	-	MIXTA	1189	SI	NO
B02580 0260000	341.40	23	6	MIXTA	-	MIXTA	1195	SI	NO
B02550 0270000	346.25	23	6	MIXTA	-	MIXTA	1212	SI	NO
B02560 0220000	347.29	23	6	MIXTA	-	MIXTA	1216	SI	NO
B02500 0080000	376.00	23	6	MIXTA	-	MIXTA	1316	SI	NO
J091400 010000	2.046. 92	20	1	CENTRALIDAD	5.834	MIXTA	7164	SI	NO
B02560 0260000	380.78	23	6	MIXTA	-	MIXTA	1333	SI	NO
B02570 0030000	397.12	23	6	MIXTA	-	MIXTA	1390	SI	NO
J018001 500901	2.266. 31	20	1	CENTRALIDAD	6.459	MIXTA	7932	SI	NO
J091400 060901	2.392. 85	20	1	CENTRALIDAD	6.820	MIXTA	8375	SI	NO
J091400 050000	2.889. 25	20	1	CENTRALIDAD	8.235	MIXTA	10113	SI	NO
J091402 050000	3.210. 78	20	1	CENTRALIDAD	9.151	MIXTA	11238	SI	NO
J018000 020000	3.357. 54	20	1	CENTRALIDAD	9.569	MIXTA	11752	SI	NO
J091400 030000	3.512. 22	20	1	CENTRALIDAD	10.010	MIXTA	12293	SI	NO
J027000 010000	5.355. 37	20	1	CENTRALIDAD	15.263	MIXTA	18744	SI	NO
J026900 010000	5.440. 39	20	1	CENTRALIDAD	15.505	MIXTA	19041	SI	NO
B02900 0030000	2.069. 26	39	1	ESPACIO PUBLICO	-	MIXTA	4552	SI	SI
J033007 440000	10.950	20	1	CENTRALIDAD	31.210	MIXTA	36328	SI	NO

Centro Administrativo Municipal CAM Torre Alcaldía Piso 10
Teléfono: 8851325 www.cali.gov.co

175 de 184

Por último, se debe mencionar que el estudio elaborado para la centralidad, conformado por 1128 folios, en las páginas 146 a 150, se precisa los bienes que presentaron beneficio por mayor aprovechamiento y en los anexos se encuentran los análisis puntuales de los predios que se analizaron para la determinación de las zonas geoeconómicas antes y después de la acción urbanística.”

Que de acuerdo con el informe emitido por el ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres, es de manifestar que con el mismo quedan resueltas las inquietudes presentadas por la recurrente en el escrito del recurso.

RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

Por último, en cuanto a lo que manifiesta acerca de: “2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACÁN Y SAMÁN 1 (...)” y 3. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI NOTIFICÓ DE FORMA EXTEMPORÁNEA LA RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.5588 de 2021, CIRCUNSTANCIA QUE IMPIDE LA EXIGIBILIDAD DE LO RESUELTO EN DICHA PROVIDENCIA, PUES LA FALTA DE NOTIFICACIÓN CONDUCE LA INOPONIBILIDAD DEL ACTO.”, es de indicar que

“De acuerdo con lo anterior, la Sala considera que el plazo de 5 días, no puede interpretarse en desmedro del cumplimiento de otras disposiciones legales, como la citada Ley de contratación pública. El plazo previsto en esta disposición es un plazo perentorio, más no preclusivo, en la medida en que la Ley no previó la Pérdida de competencia derivada de su incumplimiento.”

Que así las cosas, es importante destacar, que los informes rendidos por el Departamento Administrativo de Planeación, el Ingeniero Jorge Eliecer Gaitán Torres, y la arquitecta Kelly Vanesa Díaz de la Subdirección de Catastro Distrital gozan de certeza y se constituyen en elementos probatorios esenciales para desatar el recurso de reposición que nos ocupa.

Que por las anteriores consideraciones, el Subdirector de Departamento Administrativo, Subdirección de Catastro Distrital,

RESUELVE

Artículo Primero: Confirmar la decisión adoptada en la Resolución No. 4131.050.21. 5588 del 24/11/2021, “POR LA CUAL SE REALIZA EL CÁLCULO, LA LIQUIDACIÓN DEL EFECTO Y LA LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA PARA LA CENTRALIDAD EMPRESARIAL DEL NORTE LOCALIZADA EN LA COMUNA 2 DEL AREA URBANA DEL DISTRITO DE SANTIAGO DE CALI”, sobre los predios identificados con número predial nacional 760010100021800150205000000000 y 760010100021800150003000000003, los cuales se encuentran inscritos catastralmente a nombre de Alianza Fiduciaria SA Vocera y Administradora del Fideicomiso Santa Mónica Real Ochoa y Alianza Fiduciaria S.A.

Artículo Segundo: Notificar personalmente al interesado, a su representante o apoderado, o a la persona debidamente autorizada por el interesado para notificarse, de conformidad a lo establecido por el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.



RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.6315 DE 2022
(8 de noviembre de 2022)

“POR LA CUAL SE RESUELVE UN RECURSO DE REPOSICIÓN CONTRA LA
RESOLUCIÓN 4131.050.21.5588 del 24/11/2021”

Artículo Tercero: Notificada y en firme la presente resolución, queda agotada la vía administrativa.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en el Distrito de Santiago de Cali, a los 08 días del mes de noviembre de 2022.

EDWIN ALBERTO PEREA SERRANO
Subdirector de Departamento Administrativo
Subdirección de Catastro Distrital

Proyecto: Marisol Bolaños Ch. - Contratista

Revisó: María del Carmen Pinedo Jaramillo - Profesional Especializado

Ricardo peñuela Munévar- Contratista

Anderson Mauricio Vivas Vargas - Contratista



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220422557657976940

Nro Matrícula: 370-445096

Pagina 1 TURNO: 2022-187908

Impreso el 22 de Abril de 2022 a las 12:24:27 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 07-12-1993 RADICACIÓN: 87191 CON: ESCRITURA DE: 12-11-1993

CODIGO CATASTRAL: **760010100021800150003000000003** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

CONTENIDOS EN LA ESCRITURA #2234 DEL 07-10-93 NOTARIA 15 DEL CALI (AREA 2.997.64 M2.) DCTO 1711 DE JULIO DE 1.984. EFECTUADA LA SEGREGACION CONTENIDA EN LA ESCRITURA 3552 DEL 05-11-09 NOT.8 DE CALI, QUEDA UN AREA DE 2.806.49M2.

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

LA FIDUCIARIA ANGLO S.A., "FUNDUANGLO" ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A FAVOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO DE GARANTIA CIUDAD CHIPICHAPE FIDUANGLO CONSTITUIDO EN VIRTUD DEL CONTRATO EN FIDUCIA MERCANTIL DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO SEGUN ESCR. #4680 DEL 23-11-92 NOTARIA 13 DE CALI, REGISTRADA EL 22-12-92. POR ESTA MISMA ESCRITURA EL BANCO REALIZO DIVISION MATERIAL Y POR LA ESCR. #3382 DEL 25-08-93 NOTARIA 13 DE CALI, REGISTRADA EL 30-08-93 FIDUANGLO REALIZO RELOTEO. EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO POR ESCR. #2978 DEL 30-07-86 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 04-09 DEL MISMO AÑO, VERIFICO DESENGLOBE DE LO ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI: EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA SEGUN ESCR. #682 DEL 13-03-81 NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 08-05 DEL MISMO AÑO. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA ESCR. #39 DEL 29-01-82 NOTARIA 26 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 22-04- DEL MISMO AÑO. FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA ADQUIRIO POR RESOLUCION DE CONTRATO CON EL MUNICIPIO DE CALI. (DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION MUNICIPAL DE CALI). SEGUN ESCR. #4.993 DEL 21-11-80 NOTARIA 4. DE CALI, REGISTRADA EL 12-01-81. EL MUNICIPIO DE CALI ADQUIRIO POR CESION GRATUITA DE LOS FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA, SEGUN ESCR. #2060 DEL 05-08-70 NOTARIA 4. DE CALI, REGISTRADA EL 03-09 DEL MISMO AÑO.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) LOTE SAMAN PARQUE RESIDENCIAL SANTA MONICA REAL

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

370 - 436422

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-10-1915 Radicación:

Doc: ESCRITURA 267 del 24-09-1915 NOTARIA 2. de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 320 SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCES B. JORGE



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220422557657976940

Nro Matrícula: 370-445096

Pagina 2 TURNO: 2022-187908

Impreso el 22 de Abril de 2022 a las 12:24:27 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

A: COMPAIA DEL FERROCARRIL DEL PACIFICO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-08-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2982 del 17-06-1957 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 320 SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCES B. JORGE

A: FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 28-09-1993 Radicación:

Doc: ESCRITURA 3889 del 23-09-1993 NOTARIA 13. de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUYENDO UN PATRIMONIO AUTONOMO, EL QUE SE DENOMINA "FIDUCOLOMBIA PARQUE RESIDENCIAL SANTA MONICA REAL"

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SOC. "FIDUCIARIA ANGLO S.A. "FIDUANGLO"

A: FIDUCOLOMBIA S.A.

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 12-11-1993 Radicación: 87191

Doc: ESCRITURA 2234 del 07-10-1993 NOTARIA 15. de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 106 DIVISION MATERIAL

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: LOMDOVO PARDO JORGE

A: FIDUCOLOMBIA S.A. (COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINA DO FIDUCOLOMBIA PARQUE RESIDENCIAL SANTA MONICA REAL"

X

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 12-11-1993 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2234 del 07-10-1993 NOTARIA 15. de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 999 AMPLIACION DEL OBJETO DEL CONTRATO DE FIDUCIA PARA QUE SEA A SU VEZ UN FIDEICOMISO EN GARANTIA Y DE ADMINISTRACION DE PROYECTOS DE CONSTRUCCION A TRAVES DE PUBENZA LTDA., QUIEN DETENTA LA TENDENCIA Y CONSTITUIR CINCO PATRIMONIOS AUTONOMOS QUEGARANTICEN Y SIRVAN DE FUENTE DE PAGO DE LAS OBLIGACIONES CONTRAIDAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ARIAS ISAACS GLORIA AMPARO

CC# 41445773

DE: GALLEGO JAIMES MARIO LEONARDO

CC# 16645671

DE: J.H. GARCIA Y CIA LTDA

DE: LONDOVO GOMEZ ELENA

DE: OCHOA DE IRIZARRI RUTH DARY

DE: PUBENZA LTDA



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220422557657976940

Nro Matrícula: 370-445096

Pagina 3 TURNO: 2022-187908

Impreso el 22 de Abril de 2022 a las 12:24:27 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

DE: QUIROZ GONZALEZ MARTHA ELENA

DE: RAMIREZ SALCEDO ALFONSO

CC# 14936420

DE: REYES DE MATERON MARIA CRISTINA

CC# 31226564

DE: REYES SOLARTE MANUEL BERNARDO

CC# 16656579

DE: TODOS LOS ANTERIORES COMO FIDEICOMITENTES CESIONARIOS DE FIDUCIAANGLO S.A. (FIDUANGLO)

DE: URBANIZACION LAS MERCEDES LTDA

A: FIDUCOLOMBIA S.A.

X

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 07-07-1997 Radicación: 1997-51625

Doc: OFICIO 1854 del 05-07-1997 SCTRIA.INFRAEST.VIAL Y VALORIZAC. de CALI VALOR ACTO: \$7,171,608

ESPECIFICACION: : 430 VALORIZACION CAUSADA POR OBRA #553-000 CON RES. A-164/96-- (CUARTA COLUMNA-MEDIDA CAUTELAR)

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y VALORIZACION

A: FIDUCOLOMBIA S A

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 29-05-2002 Radicación: 2002-37081

Doc: OFICIO OFUF13212 del 08-03-2002 SRIA. DE INFRAEST.VIAL Y VALORIZ. de SANTIAGO DE CALI

VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 6

ESPECIFICACION: : 780 CANCELACION AFECTACION DE INENAJENABILIDAD OFICIO 1854 DE 05-07-97

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA VIAL Y VALORIZACION

A: FIDUCOLOMBIA S.A.

X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 30-01-2006 Radicación: 2006-6916

Doc: ESCRITURA 5582 del 30-12-2005 NOTARIA 6 de CALI

VALOR ACTO: \$1,305,450,000

ESPECIFICACION: RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL: 0155 RESTITUCION EN FIDUCIA MERCANTIL BTA. FISCAL - 10314990----PRIMERA COLUMNA

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: FIDUCOLOMBIA S.A.

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (COMO VOCERA DEL FIDEICOMISO SANTA MONICA REAL)

X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 04-01-2010 Radicación: 2010-35

Doc: ESCRITURA 3552 del 05-11-2009 NOTARIA 8 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DESENGLOBE: 0915 DESENGLOBE O SEGREGACION LOTE CON AREA DE 191.15M2. (B.F.00338078/16-12-09).



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220422557657976940

Nro Matrícula: 370-445096

Pagina 4 TURNO: 2022-187908

Impreso el 22 de Abril de 2022 a las 12:24:27 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: ALIANZA FIDUCIARIA S.A. (VOCERA DEL FIDEICOMISO SANTA MONICA REAL)

X NIT.830.053.812.2

ANOTACION: Nro 010 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.

ANOTACION: Nro 011 Fecha: 27-02-2018 Radicación: 2018-19780

Doc: CERTIFICADO 9200666157 del 23-02-2018 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 10

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA VALORIZACION 21
MEGAOBRAS

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI - SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *11*

CON BASE EN LA PRESENTE SE ABRIERON LAS SIGUIENTES MATRICULAS

9 -> 824526LOTE ZONA CENTRO 3

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

* * *

✱ ✱ ✱

* * *



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220422557657976940

Nro Matrícula: 370-445096

Pagina 5 TURNO: 2022-187908

Impreso el 22 de Abril de 2022 a las 12:24:27 PM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-187908

FECHA: 22-04-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220127141753955128

Nro Matrícula: 370-812528

Pagina 1 TURNO: 2022-32129

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 08:32:38 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

CIRCULO REGISTRAL: 370 - CALI DEPTO: VALLE MUNICIPIO: CALI VEREDA: CALI

FECHA APERTURA: 27-04-2009 RADICACIÓN: 2009-28243 CON: ESCRITURA DE: 24-04-2009

CODIGO CATASTRAL: **760010100021800150205000000000** COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

NUPRE:

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

Contenidos en ESCRITURA Nro 802 de fecha 30-03-2009 en NOTARIA 22 de CALI LOTE GUAYACAN con area de 3.239,14 M2 (ART.11 DEL DECRETO 1711 DE JULIO 6/1984).

AREA Y COEFICIENTE

AREA - HECTAREAS: METROS : CENTIMETROS :

AREA PRIVADA - METROS : CENTIMETROS : / AREA CONSTRUIDA - METROS : CENTIMETROS:

COEFICIENTE : %

COMPLEMENTACION:

EL 10-10-2008 SEGUN ESCRITURA 2937 DEL 08-09-2008 NOTARIA 17 DE EL POBLADO MEDELLIN, POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: MOLANO DE OCHOA LUCIA, A: OCHOA MOLANO RICARDO ALONSO.--EL 16-03-2007 SEGUN ESCRITURA 0675 DEL 09-03-2007 NOTARIA 4 DE CALI, POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: OCHOA MOLANO BLANCA NUBIA, A: OCHOA DE GARZON MARIA DEL PILAR, OCHOA DE GONZALEZ MARIA DORA, OCHOA MOLANO RICARDO ALONSO, IRIZARRY JUAN EMILIO, GARZON OCHOA JUAN CAMILO, IRIZARRY OCHOA EILEEN, OCHOA MOLANO MARIA ELSY.EL 30-06-2006 SEGUN ESCRITURA 2049 DEL 21-06-2006 NOTARIA 4 DE CALI, POR COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DE: OCHOA MOLANO BLANCA NUBIA, A: MOLANO DE OCHOA LUCIA, OCHOA DE GONZALEZ MARIA DORA.--EL 19-12-2002 SEGUN ESCRITURA 4837 DEL 13-12-2002 NOTARIA 11 DE CALI, POR COMPRAVENTA DE: BANCOLOMBIA S.A. , A: OCHOA MOLANO BLANCA NUBIA.--EL 11-02-1998 SEGUN ESCRITURA 6982 DEL 31-12-1997 NOTARIA 9 DE CALI, POR DACION EN PAGO DE: FIDUCOLOMBIA S.A. , A: BANCO DE COLOMBIA .-- SEGUN ESCRITURA 2234 DEL 07-10-1993 NOTARIA 15 DE CALI, EFECTUO DIVISION MATERIAL REGISTRADA EL 12-11-1993.EL 28-09-1993 SEGUN ESCRITURA 3889 DEL 23-09-1993 NOTARIA 13. DE CALI, POR TRANSFERENCIA A TITULO DE FIDUCIA MERCANTIL CONSTITUYENDO UN PATRIMONIO AUTONOMO EL QUE SE DENOMINA "FIDUCOLOMBIA PARQUE RESIDENCIAL SANTA MONICA REAL" DE: SOC. "FIDUCIARIA ANGLO S.A. "FIDUANGLO" , A: FIDUCOLOMBIA S.A. --LA FIDUCIARIA ANGLO S.A., "FUNDUANGLO" ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A FAVOR DEL PATRIMONIO AUTONOMO DENOMINADO "FIDEICOMISO DE GARANTIA CIUDAD CHIPICHAPE FIDUANGLO CONSTITUIDO EN VIRTUD DEL CONTRATO EN FIDUCIA MERCANTIL DEL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO SEGUN ESCR. #4680 DEL 23-11-92 NOTARIA 13 DE CALI, REGISTRADA EL 22-12-92. POR ESTA MISMA ESCRITURA EL BANCO REALIZO DIVISION MATERIAL Y POR LA ESCR. #3382 DEL 25-08-93 NOTARIA 13 DE CALI, REGISTRADA EL 30-08-93 FIDUANGLO REALIZO RELOTEO. EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO POR ESCR. #2978 DEL 30-07-86 NOTARIA 3 DE CALI, REGISTRADA EL 04-09 DEL MISMO A/O, VERIFICO DESENGLOBE DE LO ADQUIRIDO EN MAYOR EXTENSION ASI: EL BANCO CENTRAL HIPOTECARIO, ADQUIRIO EN MAYOR EXTENSION POR COMPRA A FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA SEGUN ESCR. #682 DEL 13-03-81 NOTARIA 3. DE CALI, REGISTRADA EL 08-05 DEL MISMO A/O. ESTA ESCRITURA FUE ACLARADA POR LA ESCR. #39 DEL 29-01-82 NOTARIA 26 DE BOGOTA, REGISTRADA EL 22-04- DEL MISMO A/O. FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA ADQUIRIO POR RESOLUCION DE CONTRATO CON EL MUNICIPIO DE CALI. (DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE VALORIZACION MUNICIPAL DE CALI). SEGUN ESCR. #4.993 DEL 21-11-80 NOTARIA 4. DE CALI, RREGISTRADA EL 12-01-81. EL MUNICIPIO DE CALI ADQUIRIO POR CESION GRATUITA DE LOS FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA, SEGUN ESCR. #2060 DEL 05-08-70 NOTARIA 4. DE CALI, REGISTRADA EL 03-09 DEL MISMO A/O.

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

1) A 6 D # 6 C - 35 (DIRECCION CATASTRAL)

DETERMINACION DEL INMUEBLE:

DESTINACION ECONOMICA:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220127141753955128

Nro Matrícula: 370-812528

Pagina 2 TURNO: 2022-32129

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 08:32:38 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(s) SIGUIENTE(s) (En caso de integración y otros)

370 - 445095

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 04-10-1915 Radicación:

Doc: ESCRITURA 267 del 24-09-1915 NOTARIA 2. de CALI

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 320 SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCES B. JORGE

A: COMPAÑIA DEL FERROCARRIL DEL PACIFICO

ANOTACION: Nro 002 Fecha: 06-08-1957 Radicación:

Doc: ESCRITURA 2982 del 17-06-1957 NOTARIA 2. de BOGOTA

VALOR ACTO: \$0

ESPECIFICACION: : 320 SERVIDUMBRE ACTIVA DE TRANSITO

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARCES B. JORGE

A: FERROCARRILES NACIONALES DE COLOMBIA

ANOTACION: Nro 003 Fecha: 24-04-2009 Radicación: 2009-28243

Doc: ESCRITURA 802 del 30-03-2009 NOTARIA 22 de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL: 0918 DIVISION MATERIAL BTA. FISCAL 00251918/2009

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

A: GARZON OCHOA JUAN CAMILO

CC# 94510969 X

A: IRIZARRY JUAN EMILIO

CE# 218375 X

A: IRIZARRY OCHOA EILEEN

CC# 38556036 X

A: MOLANO DE OCHOA LUCIA

CC# 21358221 X

A: OCHOA DE GARZON MARIA DEL PILAR

CC# 22472722 X

A: OCHOA DE GONZALEZ MARIA DORA

CC# 22769849 X

A: OCHOA MOLANO MARIA ELSY

CC# 32439975 X

A: OCHOA MOLANO RICARDO ALONSO

CC# 71599420 X

ANOTACION: Nro 004 Fecha: 29-01-2010 Radicación: 2010-6314

Doc: RESOLUCION 0169 del 04-09-2009 MUNICIPIO DE CALI - SECRETARIA DE de CALI

VALOR ACTO: \$

ESPECIFICACION: VALORIZACION: 0212 VALORIZACION - CONTRIBUCION CAUSADA POR BENEFICIO GENERAL PARA LA CONSTRUCCION DEL PLAN DE OBRAS DENOMINADO "21 MEGA OBRAS", AUTORIZADO POR ACUERDO 0241 DE 2008, MODIFICADO POR ACUERDO 061 DE 2009.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION.



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220127141753955128

Nro Matrícula: 370-812528

Pagina 3 TURNO: 2022-32129

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 08:32:38 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

ANOTACION: Nro 005 Fecha: 10-10-2016 Radicación: 2016-105651

Doc: CERTIFICADO 9200500085 del 10-10-2016 ALCALDIA DE SANTIAGO DE CALI de CALI VALOR ACTO: \$

Se cancela anotación No: 4

ESPECIFICACION: CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA: 0842 CANCELACION PROVIDENCIA ADMINISTRATIVA DE GRAVAMEN DE VALORIZACION 21 MEGA OBRAS, SE DEJA SIN EFECTO RESO.0169 DE 04-09-2009

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MUNICIPIO DE SANTIAGO DE CALI-SECRETARIA DE INFRAESTRUCTURA Y VALORIZACION. NIT# 8903990113

ANOTACION: Nro 006 Fecha: 10-10-2016 Radicación: 2016-105654

Doc: ESCRITURA 886 del 31-03-2015 NOTARIA DIECISIETE de CALI VALOR ACTO: \$109,300,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EQUIVALENTES AL 10%.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MOLANO DE OCHOA LUCIA CC# 21358221

A: OCHOA AGUILAR ALEJANDRA CC# 1128267239 X 10%

ANOTACION: Nro 007 Fecha: 01-11-2016 Radicación: 2016-114501

Doc: ESCRITURA 1891 del 19-10-2016 NOTARIA DOCE de CALI VALOR ACTO: \$715,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA EL 55%.

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: GARZON OCHOA JUAN CAMILO CC# 94510969

DE: IRIZARRY JUAN EMILIO CE# 218375

DE: OCHOA DE GONZALEZ MARIA DORA CC# 22769849

A: OCHOA MOLANO MARIA ELSY CC# 32439975 X

A: INVERSIONES A OCHOA Y CIA S EN C.S. NIT# 9009488579 X

A: INVERSIONES ARMY OCHO Y CIA S EN C.S. NIT# 9009488586 X

A: INVERSIONES B OCHOA Y CIA S EN C.S. NIT# 9003937520 X

A: IRIZARRY OCHOA Y CIA S EN C NIT# 9000755591 X

ANOTACION: Nro 008 Fecha: 10-02-2017 Radicación: 2017-14848

Doc: ESCRITURA 3281 del 25-11-2016 NOTARIA DIECISIETE de MEDELLIN VALOR ACTO: \$65,000,000

ESPECIFICACION: COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA: 0307 COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA DEL 5%

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio,I-Titular de dominio incompleto)

DE: MOLANO DE OCHOA LUCIA CC# 21358221

A: IRIZARRY OCHOA Y CIA S EN C NIT# 9000755591 X

ANOTACION: Nro 009 Fecha: 10-03-2017 Radicación: 2017-26943



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE CALI
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 220127141753955128

Nro Matrícula: 370-812528

Pagina 5 TURNO: 2022-32129

Impreso el 27 de Enero de 2022 a las 08:32:38 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima página

=====

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Realtech

TURNO: 2022-32129

FECHA: 27-01-2022

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: FRANCISCO JAVIER VELEZ PEÑA



**SUPERINTENDENCIA
DE NOTARIADO
& REGISTRO**
La guarda de la fe pública

Santiago de Cali, 8 de junio de 2022

Señores:

DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI

Atn. Edwin Alberto Perea Serrano

Subdirector del Departamento Administrativo

Departamento Administrativo de Hacienda

REFERENCIA: Recurso de reposición contra la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 2021

DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA, mayor de edad, domiciliado en la ciudad de Cali, identificado con la cédula de ciudadanía No. 16.696.173 de Cali, actuando como representante legal suplente de **ALIANZA FIDUCIARIA S.A.**, propietaria de los siguientes lotes: **(i)** PREDIO GUAYACÁN 1, No. J0914-02050000, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812528, en adelante GUAYACÁN 1 y **(ii)** PREDIO SAMÁN No. J091400030000, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, en adelante SAMÁN; como vocera y administradora de los fideicomisos: SANTA MÓNICA REAL - SMR y SANTA MÓNICA REAL OCHOA - SRMO, y previamente instruido por los directores de ambos fideicomisos, formulo dentro de la oportunidad legal, recurso de reposición contra la Resolución No. 4131.050.21.5588 del 24 de noviembre de 2021, solicitando desde ya la revocatoria del citado acto administrativo, toda vez que adolece de vicios que necesariamente conducirían a la nulidad del mismo. Lo anterior conforme a los argumentos de hecho y de derecho que expongo a continuación:

I. MOTIVOS DE INCONFORMIDAD

1. NO ESTÁ TECNICAMENTE DEMOSTRADO QUE LOS PREDIOS GUAYACÁN 1 Y SAMÁN, IDENTIFICADOS EN EL ENCABEZADO DE ESTE TEXTO, SE ESTÉN BENEFICIANDO DE UN MEJOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO, COMO MAL INDICA EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI.

La plusvalía se define como la contribución que se hace al Estado por el incremento en los precios de la tierra generado por actuaciones de ordenamiento territorial que no se derivan del esfuerzo, trabajo o inversión del propietario, **sino de acciones externas o de inversiones públicas ejecutadas en nombre del interés general.**

Cuando un sector mejora debido al aprovechamiento de los recursos públicos de acuerdo con lo estipulado en el **Plan de Ordenamiento Territorial (POT)**, el valor de los predios que allí se ubiquen pueden presentar o no, un incremento en su valor, y se diría entonces que son afectados por la plusvalía.

Así pues, este impuesto tiene sustento en el artículo 82 de la Carta Política, que reza:

ARTICULO 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

Por otro lado, esta contribución se regula conforme a lo preceptuado en los artículos 73 y ss. de la ley 388 de 1997:

ARTICULO 73. NOCION. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

En cuanto a los hechos generadores para la participación de la plusvalía se encuentran tres:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. **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**

En el caso que nos ocupa, encontramos que el informe del profesional Jorge Eliecer Gaitán, en el cual la administración Distrital de Cali, fundamentó el impuesto pro plusvalía, para los predios: GUAYACÁN 1, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812528; y SAMÁN, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096, determinó como hecho generador de dicho tributo un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, no obstante el acto administrativo no contiene ningún sustento fáctico ni técnico que dé cuenta de las motivaciones que llevaron al consultor a dicha conclusión.

El citado consultor, se limitó a indicar que en la Centralidad Empresarial del Norte, sí hubo cambios en la edificabilidad y por modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo., a partir del Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, mediante el cual se adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial, en el que se determinaron las centralidades urbanas, precisando que la Centralidad Empresarial del Norte, se localiza en zona noroccidental de la jurisdicción del municipio de Santiago de Cali, área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACAN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios.

la presunta acción urbanística generadora del efecto plusvalía en realidad no tiene relación con el establecimiento, modificación de régimen o zonificación de los usos del suelo o el mayor aprovechamiento del suelo, desde que estaba vigente el anterior ordenamiento POT, el uso que se le ha dado al suelo en la denominada Centralidad Empresarial del Norte, ha sido el que hoy se le imparte, por lo que no habría lugar a efectuar ese cálculo de efecto plusvalía desproporcionado y con fundamento en ello, sería preciso inclusive, que la administración municipal revoque el acto administrativo materia de impugnación o en su defecto, realice bajo su costo, un nuevo avalúo que permita revisar la liquidación efectuada y determinada mediante la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 2021.

2. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI VULNERÓ EL DEBIDO PROCESO DE LOS ADMINISTRADOS AL LIQUIDAR FUERA DEL PLAZO LEGAL EL IMPUESTO POR PLUSVALÍA DE LOS LOTES GUAYACÁN Y SAMÁN 1.

Para llevar a cabo el cálculo de la plusvalía con relación a la causal de “*mayor aprovechamiento del suelo en edificación*”, se deben cumplir los requisitos del artículo 77 de la ley 388 de 1997:

ARTICULO 77. EFECTO PLUSVALIA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

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.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.
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.

Según el artículo 79 de la misma norma, el Concejo Municipal es el encargado de establecer la tasa de participación de la plusvalía, que puede oscilar entre el 30 y el 50% del valor mayor por mt^2 . Ahora bien, en el caso en concreto, de conformidad con el artículo 181 del Acuerdo 0493 del 2020, se aplicará a la centralidad empresarial norte (zona beneficiaria), **el porcentaje equivalente al 30% de la tasa.**

A renglón seguido, Indica el artículo 80 ídem, el procedimiento para llevar a cabo este cálculo:

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o **los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos** en los artículos 75, 76 y 77 de esta ley.

Para el efecto, **dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía,** el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, contarán con un **plazo inmodificable de sesenta (60) días** hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo.

En el caso que nos ocupa, claro resulta que la administración distrital no cumplió con ninguno de los plazos que la Ley le impone para efectos de liquidar el efecto plusvalía, lo que necesariamente traduce en la violación del debido proceso de los administrados y puntualmente de la sociedad que represento. A continuación, expondré un recuento de las actuaciones que adelantó el Distrito de Cali con dicho fin:

- A. Mediante Acuerdo Municipal No. 0373 del 2014, publicado en el boletín oficial No. 163 del 02 de diciembre del mismo año, el hoy Distrito Especial de Santiago de Cali, adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial que determinó las centralidades urbanas, precisando que la Centralidad Empresarial del Norte, se localiza en zona noroccidental de la jurisdicción del municipio de Santiago de Cali, área urbana al interior de la Comuna 2, donde solo algunos bienes, entre ellos, GUAYACAN 1 y SAMÁN, percibieron una modificación en el uso del suelo, predominando los usos comerciales y de servicios.
- B. Considerando la obligación que le impone el inciso segundo de la citada disposición, es preciso advertir que la misma fue transgredida. Los 5 días de que trata la norma, se cumplieron el 9 de diciembre de 2014 sin que la entidad hubiese desplegado ninguna acción enfocada a calcular el efecto plusvalía de aquellos inmuebles que a juicio del Distrito resultaron impactados con un mejor aprovechamiento del suelo y a los que actualmente, 6 años y medio después, les está aplicando el efecto plusvalía.

C. Es preciso mencionar que la administración distrital en el año 2019, reitero, 6 años después de haberse presentado el supuesto hecho generador, celebró el contrato de consultoría No. 4131.010.26.1.1509, con Jorge Eliecer Gaitán- Ingeniería, Consultoría y Valoración S.A.S., con el objeto de proceder con el cálculo del efecto plusvalía a raíz de la adopción del POT del año 2014. La Firma consultora remitió a la Subdirección de Catastro mediante comunicado radicado Orfeo No. 201941730101809732 del 13 de diciembre de 2019, el informe del cálculo del efecto plusvalía de la Centralidad Empresarial del Norte.

Consecuentemente, se concluye que el Distrito Especial de Santiago de Cali, no cumplió con el plazo previsto en la Ley 388 de 1997 para liquidar el efecto plusvalía a los bienes supuestamente afectados con un hecho generador materializado en el año 2014.

Lo narrado, la cuenta sin lugar a dubitación alguna, de que los plazos legales previstos, no fueron acatados por el ente territorial. La vulneración del debido proceso de quienes resultaron afectados con el acto administrativo impugnado es evidente y conduce a que la administración distrital de Santiago de Cali, en aras de garantizar dicho derecho y en general, la legalidad de sus actuaciones, revoque el acto administrativo contenido en la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 2021.

3. EL DISTRITO ESPECIAL DE SANTIAGO DE CALI NOTIFICÓ DE FORMA EXTEMPORÁNEA LA RESOLUCIÓN No. 4131.050.21.5588 de 2021, CIRCUNSTANCIA QUE IMPIDE LA EXIGIBILIDAD DE LO RESUELTO EN DICHA PROVIDENCIA, PUES LA FALTA DE NOTIFICACIÓN CONDUCE LA INOPONIBILIDAD DEL ACTO.

En armonía con el artículo 73 ídem, el Distrito expidió el Decreto Extraordinario 411.0.20.0259 del 2015, que compiló los Acuerdos 0321 del 2011, 0338 del 2012, 0339 del 2013, 0346 del 2013, 0357 del 2013 y 0380 del 2014, que conforman el Estatuto Tributario Distrital, y que lleva a cabo un “paso a paso” frente al hecho generador, cálculo, liquidación y exigibilidad de ese tributo, desde el artículo 178 hasta el artículo 204, siendo lo más destacable los artículos 195 y 196, de cara a la oportunidad con que cuenta la administración para expedir el acto de liquidación del efecto plusvalía, dichas disposiciones consagran lo siguiente:

Artículo 195 Acto administrativo de la liquidación del efecto plusvalía: Corresponde a la Subdirección de Catastro Municipal liquidar el valor por metro cuadrado de la participación en plusvalía, para cada uno de los inmuebles de las distintas zonas o

subzonas beneficiarias del efecto plusvalía, dentro de los cuarenta y cinco (45) días hábiles siguientes a la fecha en la cual quede en firme su estimación.

A partir de la fecha en que la Subdirección de Catastro Municipal liquide la participación por metro cuadrado correspondiente a todos y cada uno de los inmuebles beneficiarios de la acción urbanística, **contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el Acto Administrativo que determina la base gravable del tributo y para notificarlo a los propietarios o poseedores, en los términos que se precisan más adelante.**

Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en Código Contencioso Administrativo (Artículo 189 del Acuerdo 0321 de 2011).

De conformidad con lo anterior, claro es que la administración distrital contó con la liquidación de la supuesta participación por metro cuadrado de los lotes GUAYACAN 1 y SAMÁN, el 13 de diciembre de 2019. De conformidad con la parte considerativa del acto administrativo impugnado, el informe del cálculo del efecto plusvalía fue objeto de varias observaciones por parte del Distrito de Cali, las cuales fueron resueltas por parte de la Firma consultora que rindió el informe y posteriormente, 9 meses después, adoptadas por parte del Departamento Administrativo de Planeación, que mediante el Orfeo radicado No. 202041320500006104 **del 7 de septiembre de 2020**, manifestó su conformidad con dicho informe.

En este punto, claro es que, a partir del 7 de septiembre de 2020, la administración, contaba con un plazo de 30 días hábiles para expedir el acto administrativo que determina la base gravable del tributo y para notificarlo a los propietarios o poseedores. Nuevamente, el Distrito no cumplió con el plazo perentorio que el ordenamiento jurídico le impone, pues la expedición del acto solo tuvo lugar, un año y dos meses después, el 24 de noviembre de 2021, y fue notificado un año y 8 meses después, el 25 de noviembre de 2022.

Es importante manifestar que si bien es cierto la norma dispone que para notificar el acto se debe fijar tres avisos en diarios de alta circulación y un edicto, también es cierto que, la Corte Constitucional a través de la Sentencia C-035-2014, declaró condicionalmente exequible ese artículo, bajo el entendido de que antes de efectuar la notificación por avisos y edicto, la alcaldía municipal o distrital competente deberá agotar el trámite de notificación personal o por correo, previsto en los artículos 565 y 566 del Estatuto Tributario, por lo tanto, la entidad no está de

ningún modo exonerada de proceder con la notificación personal del acto, dentro del término indicado atrás.

Lo anterior, reitera una violación al debido proceso de los administrados y niega la exigibilidad de las disposiciones, determinaciones y obligaciones contenidas en la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 2021.

En mérito de todo lo expuesto, solicito de manera respetuosa formulo las siguientes:

II. PETICIONES

1. Que con fundamento en lo argumentado en este escrito, el Distrito Especial de Santiago de Cali – Departamento Administrativo de hacienda, se sirva revocar la Resolución No. 4131.050.21.5588 de 2021, considerando que el informe que sienta sus bases, su expedición y notificación fueron extemporáneos, lo que afecta el derecho al debido proceso de los administrados y la legalidad del acto recurrido.
2. De manera subsidiaria, pido que en el remoto evento que la administración erradamente considerara que no ha vulnerado el debido proceso de los administrados afectados con el acto administrativo materia de este recurso, solicito, con fundamento en el artículo 196 de la Ley 388 de 1997, la revisión de la estimación del efecto plusvalía pues en todo caso el incremento impartido por la administración resulta desproporcionado y carece de bases técnicas que lo sustenten:

Artículo 196. Revisión de la estimación del efecto de plusvalía: Cualquier propietario o poseedor de un inmueble objeto de la aplicación de la participación en plusvalía, podrá solicitar, en ejercicio del recurso de reposición, que la administración revise el efecto plusvalía estimado por metro cuadrado, definido para la correspondiente zona o subzona en la cual se encuentra su predio, pudiendo solicitar un nuevo avalúo.

Para el estudio y decisión de los recursos de reposición en los que se haya solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la

administración contara con un plazo de un (1) mes, contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto, en el cual se haya pedido dicha revisión.

Planteo esta solicitud, sin que implique ninguna erogación para la sociedad que represento, pues de conformidad con el artículo 187 de la Ley 388 de 1997 , “(...) es obligación de la autoridad municipal competente disponer la apropiación de los recursos indispensables para ejecutar los avalúos y solicitarlos dentro de los plazos previstos por la Ley. Así mismo, las autoridades municipales competentes deberán garantizar su ejecución, dentro de los plazos requeridos (...)”, así las cosas, es claro que los costos del nuevo avalúo están en cabeza de la administración y no del administrado.

III. ANEXOS


1. Certificado de Existencia y representación legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A.
2. Copia del certificado de tradición del PREDIO GUAYACÁN 1, No. J0914-02050000, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-812528.
3. Copia del certificado de tradición del PREDIO SAMÁN No. J091400030000, identificado con matrícula inmobiliaria No. 370-445096.

Los demás actos administrativos mencionados en el presente recurso reposan en los archivos de la administración Distrital de Santiago de Cali, pues es la entidad que los expidió.

IV. NOTIFICACIONES

- El suscrito recibe notificaciones en la dirección electrónica notificaciones@gha.com.co, dcaballero@alianza.com.co y mamosquera@alianza.com.co

Atentamente,



Firmado digitalmente
por Diego Alfonso
Caballero
Fecha: 2022.06.08
10:07:17 -05'00'

DIEGO ALFONSO CABALLERO LOAIZA

C.C. 16.696.173 de Cali

Representante Legal Suplente – Alianza Fiduciaria S.A.

Vocera y Administradora de los Fideicomisos

SANTA MÓNICA REAL y

SANTA MÓNICA REAL OCHOA.