

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS DEL PROYECTO EDIFICIO QUALITY AV. RICAURTE ENTRE CALLES 16 Y 17 DEL MUNICIPIO DE PEREIRA

LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN DEL MUNICIPIO DE PEREIRA, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.6.1.4.5 del Decreto 1077 de 2015, el Acuerdo Municipal 35 del 2016, Decreto Municipal 061 de 2009 y,

CONSIDERANDO

1. Que la Constitución Política de Colombia en su artículo 313 numeral 7, establece que corresponde a los Concejos Municipales reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley, vigilar y controlar las actividades relacionadas con la construcción y enajenación de inmuebles destinados a vivienda.
2. Que en virtud de la autonomía territorial consagrada en el artículo 287 de la Constitución Política de Colombia, y de la competencia consagrada en el artículo 313 ibídem, el Concejo Municipal de Pereira adoptó el Acuerdo 35 de 2016, Plan de Ordenamiento Territorial.
3. Que el artículo 36 de la Ley 388 de 1997 define las actuaciones urbanísticas, clasificándolas en parcelación, urbanización y edificación de inmuebles, señalando que para efectos de su desarrollo se podrá aplicar sistemas de financiación, enunciando dentro de ellos, la participación en plusvalía; y estableciendo como otra categoría diferente de financiamiento, el reparto de cargas y beneficios citado en su artículo 38, autorizando a utilizar esta herramienta en cualquier actuación urbanística que determinen las normas urbanísticas.
4. Que la Ley 388 de 1997 en el artículo 2 establece como tercer principio del ordenamiento territorial la distribución equitativa de cargas y beneficios, y además en su artículo 38 ibídem establece lo siguiente:

Artículo 38°.- *Reparto equitativo de cargas y beneficios. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.*

Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito.

5. Que el Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira (Acuerdo N° 35 de 2016), establece los deberes urbanísticos como un instrumento para garantizar el reparto de cargas y beneficios en suelo urbano, definiendo en el artículo 540 lo siguiente:

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS DEL PROYECTO EDIFICIO QUALITY AV. RICAURTE ENTRE CALLES 16 Y 17 DEL MUNICIPIO DE PEREIRA

ARTÍCULO 540. DEFINICIÓN, NATURALEZA Y DESTINACIÓN DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS: Los deberes urbanísticos aplican únicamente para los tratamientos de Consolidación Simple, Consolidación con Densificación, Consolidación en predios mayores a una hectárea, Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación y Conservación, como un mecanismo de contraprestación que deben cumplir los promotores, urbanizadores o constructores, en zonas urbanizadas donde se vaya a obtener aprovechamiento del suelo, a través del otorgamiento de edificabilidad mediante licencia urbanística (obra nueva o ampliación). Para cada tratamiento urbanístico se definen las condiciones de liquidación y compensación, establecidas en el artículo 547 del presente Acuerdo.

(...)

6. Que el Acuerdo 35 de 2016 (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira), en el artículo 552 **"COMPENSACIÓN DE LAS ÁREAS DE CESIÓN Y LOS DEBERES URBANÍSTICOS EN DINERO"**, establece lo siguiente:

(...)

PARÁGRAFO 1. El avalúo de los inmuebles debe realizarse a valores comerciales del terreno, según lo autorizado en el artículo 7º de la Ley 9a. de 1989 y lo dispuesto en el Artículo 28 de la Resolución 620 de 2008, expedida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi – IGAC – y sus normas complementarias o modificatorias.

PARÁGRAFO 2. Los avalúos comerciales deberán ser colegiados y realizados por peritos debidamente inscritos o por las lonjas de propiedad raíz, en cumplimiento de las normas que regulan la materia.

7. Que el Acuerdo 35 de 2016 (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira), establece lo siguiente en el artículo 553:

ARTÍCULO 553. PROCEDIMIENTO PARA LA ENTREGA MATERIAL Y LA COMPENSACIÓN DE ÁREAS DE CESIÓN Y LOS DEBERES URBANÍSTICOS.

El procedimiento para la entrega material y la compensación de áreas de cesión, así como de los deberes urbanísticos, se hará conforme con el procedimiento establecido por el Decreto 1469 de 2010, su decreto compilatorio No. 1077 de 2015 o la norma que lo adicione modifique o sustituya, y de conformidad con las disposiciones contenidas en el Decreto Municipal 061 de 2009 "Por el cual se adopta el procedimiento para la entrega material y la compensación de áreas de cesión obligatoria", o las normas que lo adicionen, modifiquen o sustituyan.

8. Que el Acuerdo 35 de 2016 (Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Pereira), artículo 548 **"DEBERES URBANÍSTICOS DISCRIMINADOS POR TRATAMIENTO"**, numeral 3, establece lo siguiente:

3. DEBERES URBANÍSTICOS PARA EL TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN CON DENSIFICACIÓN.

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS DEL PROYECTO EDIFICIO QUALITY AV. RICAURTE ENTRE CALLES 16 Y 17 DEL MUNICIPIO DE PEREIRA

a. Cálculo de Deberes Urbanísticos. El área correspondiente a los deberes urbanísticos es:

i. Para el Uso Residencial:

Hasta el Índice Básico de Construcción (IBC): **9% del Área Total Vendible (ATV)**

Mayor al Índice Básico de Construcción (IBC) y hasta Un (1) punto de

Aprovechamiento Urbanístico Adicional (AUA): **13% del Área Total Vendible (ATV)**

Mayor a Un (1) punto de Aprovechamiento Urbanístico Adicional (AUA) y hasta Dos

(2) puntos de Aprovechamiento Urbanístico Adicional (AUA): **14% del Área Total Vendible (ATV)**

Mayor a Dos (2) puntos de Aprovechamiento Urbanístico Adicional (AUA): **15% del Área Total Vendible (ATV)**

ii. Para los demás usos del suelo:

- Para los proyectos que pertenezcan a los subgrupos C1, C2, S1, S2, I1 e I2, no se exigirá la liquidación de los deberes urbanísticos excepto en el sector normativo 1.

- Para los demás usos del suelo, diferentes al residencial, se liquidará un **8% del Área Construida (AC)**

(...)

(Negrilla fuera de texto)

9. Que el Decreto Municipal 061 de 2009 "Por el cual se adopta el procedimiento para la entrega material y la compensación de áreas de cesión obligatoria", en el literal C de su artículo primero establece el procedimiento para la compensación en dinero de las áreas de cesión.
10. Que el señor **NELSON VALENCIA TREJOS**, identificado con **c.c. No. 10.135.986** expedida en Pereira, obrando en su calidad de Gerente de QUALITY GROUP CONSTRUCCIONES Y CIA con N.I.T 901031711-1, propietario del predio ubicado en la Avenida Ricaurte entre Calles 16 y 17 del Municipio de Pereira, con matrículas inmobiliarias Nos. 290-2176 y 290-2177 donde se desarrollará el proyecto, solicitó a la Secretaría de Planeación Municipal, la compensación en dinero de los deberes urbanísticos de dicho proyecto, según número de tabla de radicación interna 157 y oficios de radicación del archivo municipal números 37678 de Agosto 17 y 41705 de Septiembre 11 de 2017.
11. Que en cumplimiento de lo ordenado por el Decreto Nacional 1077 de 2015, el parágrafo 1º del artículo 13 del Decreto Nacional 1420 de 1998, el Acuerdo 35 de 2016, y el Decreto Municipal 061 de 2009, se presentaron como adjuntos los siguientes documentos:
 - Solicitud para la Compensación en dinero radicado números 37678 de agosto 17 y 41705 de septiembre 11 de 2017.
 - Certificado expedido por la Curaduría Urbana Segunda de Pereira con radicación

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS DEL PROYECTO EDIFICIO QUALITY AV. RICAURTE ENTRE CALLES 16 Y 17 DEL MUNICIPIO DE PEREIRA

interna No. 37252 de agosto 15 de 2017.

- 13 Planos Arquitectónicos; Impresos del Proyecto y un (1) CD con el Archivo digital elaborados por **ANDRES FELIPE NARANJO GIRALDO** Arquitecto con M.P A66022006-9874769.
- Certificados de tradición Nos. 290-2176 y 290-2177, de la oficina de Instrumentos Públicos de Pereira del 16 de agosto de 2017.
- Escritura Pública No.013 de enero 04 de 2013 de la Notaria Tercera del Circulo de Pereira.
- Certificado de existencia y representación legal de la Cámara de Comercio de Pereira del 28 de julio de 2017.
- Avalúo Comercial Colegiado realizado por **RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA**, presentado ante Comité de Avalúos el 17 de julio de 2017 de la **"CORPORACIÓN SOCIEDAD COLOMBIANA DE VALUADORES "SECCIONAL EJE CAFETERO"**.
- Oficio No. 45981 de octubre 04 de 2017, como respuesta a revisión del avalúo solicitado mediante oficio No.38816 del 15 de septiembre de 2017, Certificado comité de avalúos el 25 de septiembre de 2017.
- Registro fotográfico del predio.

12. Que la Secretaría de Planeación revisó la documentación preliminar encontrándose en orden.
13. Que como consecuencia de la revisión de la documentación se realizó el estudio técnico - jurídico N° 157 del 10 de octubre de 2017, para determinar la conveniencia de la compensación en dinero de los deberes urbanísticos propuestos por el solicitante arrojando la siguiente información:

IDENTIFICACIÓN DEL LOTE	
Nombre de los propietarios:	ALIRIA FERIA CASTAÑO, c.c. 24.305.609 y JOSE ARSENIO SOTO CHAVERRA, c.c 4.510.552. QUALITY GROUP CONSTRUCCIONES Y CIA (Escritura Pública 013 del 04 de enero de 2017, Notaria Tercera Pereira).
Nombre del proyecto:	PROYECTO EDIFICIO QUALITY
Ficha catastral:	01-03-0087-0009-000
Matricula inmobiliaria:	290-2176 y 290-2177

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS DEL PROYECTO EDIFICIO QUALITY AV. RICAURTE ENTRE CALLES 16 Y 17 DEL MUNICIPIO DE PEREIRA

CUADRO DE VIABILIDAD:

CONTENIDO	
Categoría del suelo	Urbano
Tratamiento Urbanístico	Consolidación Con Densificación
Sector Normativo	S3
Área del Lote 290-2176 y 290-2177 según IGAC (a)	650 m2
Edificabilidad Permitida por el Índice Básico De Construcción (IBC 4) (b)	2.600 m2
Área total Construida – Uso diferente al Residencial (Objeto de liquidación) (c)	3.380,35 m2
Área deberes urbanísticos uso diferentes a residencial (8% de f) (d)	270,428 m2
Valor avalúo m2. (e)	\$ 1.002.000
Valor a compensar (d)x(e)= (f)	\$270.968.856

14. Que dicho estudio técnico-jurídico fue puesto en consideración de la Comisión No. 35 de Áreas de Cesión y Deberes Urbanísticos el día 11 de octubre de 2017, la cual emitió concepto favorable sobre dicha compensación en dinero.

15. Que realizado el anterior análisis se llega a la siguiente consideración:

Las liquidaciones de los deberes urbanísticos corresponden a la siguiente tabla, según el cuadro de áreas suministrado en los planos y el avalúo comercial, adjuntos de este documento:

CONTENIDO	
Categoría del suelo	Urbano
Tratamiento Urbanístico	Consolidación Con Densificación
Sector Normativo	S3

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS DEL PROYECTO EDIFICIO QUALITY AV. RICAURTE ENTRE CALLES 16 Y 17 DEL MUNICIPIO DE PEREIRA

Área del Lote 290-2176 y 290-2177 según IGAC (a)	650 m2
Edificabilidad Permitida por el Índice Básico De Construcción (IBC 4) (b)	2.600 m2
Área total Construida – Uso diferente al Residencial (Objeto de liquidación) (c)	3.380,35 m2
Área deberes urbanísticos uso diferentes a residencial (8% de f) (d)	270,428 m2
Valor avalúo m2. (e)	\$ 1.002.000
Valor a compensar (d)x(e)= (f)	\$270.968.856

El avalúo presentado con fecha el 18 de julio de 2017 fue elaborado por **RAINER RAMIRO ORTIZ ZAPATA**, presentado ante Comité de Avalúos el 17 de julio de 2017 de la “**CORPORACIÓN SOCIEDAD COLOMBIANA DE VALUADORES SECCIONAL EJE CAFETERO**”, y aclarado mediante informe valuatorio correspondiente al valor del mercado y método residual con número de radicado 45981 de Octubre 04 de 2017; por consiguiente se considera colegiado en su discusión y análisis, tasando en **Un Millón Dos Mil Pesos Mcte. (\$ 1.002.000.00)** el m2 de terreno donde se desarrollará el proyecto; por lo tanto, la Secretaría de Planeación Municipal de Pereira, no tiene motivos para pensar en una afectación patrimonial en el sentido de un menor valor para los deberes urbanísticos, y los valores por metro cuadrado son responsabilidad de la entidad valuadora.

De igual manera, si bien es cierto que según la metodología IGAC, las propiedades deben ser valoradas según el uso actual de la tierra sin tener en cuenta las expectativas de cambio de uso, porque si bien esos son los valores de la tierra para efectos de compensación, no existe garantía alguna que con el mismo criterio se valoren las tierras cuando el municipio las requiera para la consolidación de sus espacios públicos.

Todo lo anterior con el ánimo de no vulnerar los derechos de los ciudadanos y no permitir acciones evasivas a la normatividad construida mediante la reglamentación de los deberes urbanísticos.

Que por lo anteriormente expuesto, **LA SECRETARÍA DE PLANEACIÓN MUNICIPAL DE PEREIRA**, facultada como está por la Ley,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: COMPENSACIÓN – Autorizar la compensación en dinero de los deberes urbanísticos a favor del Municipio de Pereira del proyecto a desarrollar en el



ALCALDIA DE PEREIRA

RESOLUCION N°

DE

7-6 19 2
93 OCT 2017

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 7 de 8

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS DEL PROYECTO EDIFICIO QUALITY AV. RICAURTE ENTRE CALLES 16 Y 17 DEL MUNICIPIO DE PEREIRA

predio identificado con matrículas inmobiliarias Nos. 290-2176 y 290-2177 de la oficina de Instrumentos Públicos de Pereira, de acuerdo a lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015, Acuerdo 35 de 2016 y Decreto Municipal 061 de 2009, conforme a lo expuesto en la parte motiva del presente acto administrativo.

ARTÍCULO SEGUNDO: PAGO. Ordenar a **QUALITY GROUP CONSTRUCCIONES Y CIA con Nit 901031711-1** comprador del 100% de los derechos del predio ubicado en **LA AV. RICAURTE ENTRE CALLES 16 Y 17** del Municipio de Pereira, con matrículas inmobiliarias 290-2176 y 290-2177 de la oficina de Instrumentos Públicos de Pereira, efectuar el pago a favor del Municipio de Pereira por concepto de compensación en dinero de los deberes urbanísticos, la suma de **DOSCIENTOS SETENTA MILLONES NOVECIENTOS SESENTA Y OCHO MIL OCHOCIENTOS CINCUENTA Y SEIS PESOS M/CTE (\$ 270.968.856)**, suma que deberá ser consignada en la **cuenta de ahorros No. 126000663164 Banco DAVIVIENDA** a nombre de Deberes Urbanísticos-Municipio de Pereira, con nit número 8914800302.

PARÁGRAFO: Consignación que deberá ser hecha dentro de los quince días hábiles siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo.

ARTÍCULO TERCERO: ESTUDIO TÉCNICO JURÍDICO: Adoptar el Estudio Técnico Jurídico N° 157 del 10 de octubre de 2017, el cual establece los parámetros para la compensación en dinero de los deberes urbanísticos del proyecto anteriormente citado.

ARTÍCULO CUARTO: ANEXOS: Hacen parte integral del proceso y por tanto del presente acto administrativo, los documentos relacionados en el considerando 11 de ésta resolución.

ARTÍCULO QUINTO: COORDINACIÓN DE INSTANCIAS. Establecer que una vez realizado el pago, el peticionario deberá adjuntar una copia del recibo de pago expedido por la entidad bancaria a la Secretaría de Planeación Municipal; así mismo deberá allegar el recibo de pago en original a la Secretaría de Hacienda Municipal, para que ésta realice la legalización del ingreso mediante un recibo de caja.

PARÁGRAFO: Las Curadurías Urbanas no podrán otorgar la licencia respectiva hasta tanto el solicitante no allegue copia del recibo de caja expedido por la Secretaría de Hacienda que acredite el pago de la compensación de los deberes urbanísticos que aquí se autoriza, esto sin sobrepasar los tiempos establecidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

ARTICULO SEXTO: La presente resolución presta mérito ejecutivo en los términos del artículo 99 de la ley 1437 de 2011, concordado con el parágrafo del artículo 104 ídem.

ARTÍCULO SÉPTIMO: Notificar en forma personalmente el contenido de esta Resolución al interesado en los términos de los Artículos 67 y 68 del Nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de enero 18 de 2011, de no ser posible lo anterior, se notificará por aviso el cual surte los mismos efectos legales conforme a lo establecido en el Artículo 69 del Nuevo Código de Procedimiento

9



ALCALDIA DE PEREIRA

RESOLUCION N°

DE

- 6 19 2

Versión: 3

Fecha: 06-16

Página 8 de 8

3 OCT 2017

POR MEDIO DE LA CUAL SE APRUEBA LA COMPENSACIÓN EN DINERO DE LOS DEBERES URBANÍSTICOS DEL PROYECTO EDIFICIO QUALITY AV. RICAURTE ENTRE CALLES 16 Y 17 DEL MUNICIPIO DE PEREIRA

Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

ARTÍCULO OCTAVO: Contra el presente acto administrativo proceden los Recursos de Reposición ante el Secretario de Planeación Municipal y de Apelación ante el Alcalde Municipal, dentro de los Diez (10) días siguientes a su notificación, según lo determinado por el Artículo 76 del Nuevo Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, Ley 1437 de enero 18 de 2011.

ARTÍCULO NOVENO: VIGENCIA – La presente resolución rige a partir de la fecha de su notificación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Pereira el,

CLAUDIA PATRICIA VELÁSQUEZ LOPERA
Secretaria de Planeación.

MICHAEL DE JESUS RAVE
Subsecretario de Ordenamiento Territorial
y Desarrollo Urbano

C.C: Secretaria de Hacienda
FONDO AREAS DE CESION

VoBo: Lina Maria Herrera Álvarez
Profesional Universitario

VoBo: Julian Gaviria Hincapié
Abogado Contratista

P/E: Edwin Andres Galvis Valencia
Arquitecto Contratista

VoBo: Lizeth Perdomo Ospina
Abogada Contratista

VoBo: Elsa Johanna Rincón Laverde
Ingeniera Contratista

NOTIFICACIÓN PERSONAL: Que se hace en la fecha del contenido de la presente resolución, al(a) señor(a) NEISON VALENCIA TREJOS, identificado/a con c.c. N° 10135986 expedida PEREIRA. Hoy 17 del mes de OCTUBRE del año 2017.

Notificado

Notificador