

DECRETO No.

(262)

Por medio del cual se liquida la participación del Efecto Plusvalía para los predios incluidos dentro del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003 y Decreto 118 de 2016.

EL ALCALDE MUNICIPAL DE SOPÓ

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confieren la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997, Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, y demás normas concordantes, y

CONSIDERANDO:

- I. Que 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.
- II. Que la 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.
- III. Que según lo regulado en el artículo 73 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.
- IV. Que de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 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. Para el Plan parcial Pionono aplica como hecho generador 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.
- V. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 77 de la Ley 388 de 1997, cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:
 - 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. (1)

Página 1 de 11



Certificado No. GP-CER013329



Certificado No. SC-CER013325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co



Certificado No. GP-CER013326



Certificado No. SC-CER013325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co



Alcaldía Municipal
de Sopo Alcaldía Municipal
de Sopo

- 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.
 - 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. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998, Ver el Decreto Nacional 1599 de 1998,
- VI. Que de conformidad con lo establecido por el artículo 78 de la Ley 388 de 1997, el número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.
- VII. Que tal como lo establece el Artículo 79 de la Ley 388 de 1997, los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.
- VIII. Que en el municipio de Sopo mediante Acuerdo 025 de fecha 30 de Noviembre de 2001 "Por medio del cual se establece la tasa de participación que se imputará a la Plusvalía generada por el Plan Básico de Ordenamiento Territorial en el Municipio de Sopo".
- IX. Que de conformidad con lo establecido por el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 La liquidación del efecto de plusvalía se realiza 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.
- Para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula

Página 2 de 11



Certificado No. GP-CER313328



Certificado No. SC-CER313325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopo, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co



Certificado No. GP-CER313328



Certificado No. SC-CER313325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopo, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente

Parágrafo.- A fin de posibilitar a los ciudadanos en general y a los propietarios y poseedores de inmuebles en particular disponer de un conocimiento más simple y transparente de las consecuencias de las acciones urbanísticas generados del efecto plusvalía, las administraciones distritales y municipales divulgarán el efecto plusvalía por metro cuadrado para cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas beneficiarias.

- X. Que según lo establecido por el artículo 82 de la Ley 388 de 1997, en materia de revisión de la estimación del efecto de plusvalía. 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. Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo
- XI. Que según lo establecido por el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, para la exigibilidad y cobro de la participación. (Modificado por el art. 181, Decreto Nacional 019 de 2012). La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:
1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta Ley.
 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. Ver el Decreto Nacional 1052 de 1998, modificado por el Decreto Nacional 1547 de 2000.
 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. Mediante la 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.
- En el evento previsto en el numeral 1 el efecto plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente. Para la expedición de las licencias o permisos, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia del dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones aquí previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.





Alcaldía Municipal
de Sopó

Los municipios podrán exonerar del cobro de la participación en plusvalía a los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto establezca el Gobierno Nacional.

XII. Que según lo establecido por el artículo 84 de la Ley 388 de 1997, La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero efectivo.

2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas, una porción del predio objeto de la misma, del valor equivalente a su monto. Esta forma sólo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia, para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto.

Las áreas transferidas se destinarán a fines urbanísticos, directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. El pago mediante la transferencia de una porción del terreno podrá canjearse por terrenos localizados en otras zonas de área urbana, haciendo los cálculos de equivalencia de valores correspondientes.

4. Reconociendo formalmente a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas un valor accionario o un interés social equivalente a la participación, a fin de que la entidad pública adelante conjuntamente con el propietario o poseedor un programa o proyecto de construcción o urbanización determinado sobre el predio respectivo.

5. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos, domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales, para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión sea equivalente al monto de la plusvalía, previo acuerdo con la administración municipal o distrital acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

6. Mediante la adquisición anticipada de títulos valores representativos de la participación en la plusvalía liquidada, en los términos previstos en el artículo 88 y siguientes.

En los eventos de que tratan los numerales 2 y 4 se reconocerá al propietario o poseedor un descuento del cinco por ciento (5%) del monto liquidado. En los casos previstos en el numeral 6 se aplicará un descuento del diez por ciento (10%) del mismo.

Las modalidades de pago de que trata este artículo podrán ser utilizadas alternativamente o en forma combinada

XIII. Que según lo establecido por el artículo 86 de la Ley 388 de 1997. La participación en plusvalía es independiente de otros gravámenes que se impongan a la propiedad inmueble y específicamente de la contribución de valorización que llegue a causarse por la realización de obras públicas, salvo cuando la administración opte por determinar el mayor valor adquirido por los predios conforme a lo dispuesto en el artículo 87 de esta Ley, caso en el cual no podrá cobrarse contribución de valorización por las mismas obras.

En todo caso, en la liquidación del efecto plusvalía en razón de los hechos generadores previstos en el artículo 74 de la presente Ley, no se podrán tener en cuenta los mayores valores producidos por los mismos hechos, si en su momento éstos fueron tenidos en cuenta para la liquidación del monto de la contribución de valorización, cuando fuere del caso

Página 4 de 11



Certificado No. GP-CER313326



Certificado No. 9C-CER313325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co



Certificado No. GP-CER313326



Certificado No. 9C-CER313325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co



XIV. Que el Decreto Nacional 1788 de 2004, reglamenta parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997, específicamente los artículos 3 y 4.

XV. Que mediante la Resolución N° 620 de 2008 proferida por el IGAC, se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados en el marco de la Ley 388 de 1997 y el cálculo del efecto plusvalía, en los artículos 25 al 27.

XVI. Que existe como antecedente el Decreto Municipal 080 de 2003 "Por medio del cual se adopta el Plan parcial de Desarrollo de la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó y la reglamentación para el manejo de sus áreas de Planeamiento"

XVII. Que el decreto 080 de 2003 fue modificado mediante Decreto Municipal 118 de 2016 "Por medio del cual se ajusta y se complementa la normativa del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio e Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003"

XVIII. Que el Decreto 158 de 2016 Por medio del cual se aclara el Decreto 018 de 2016 "Por medio del cual se ajusta y se complementa la normativa del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio e Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003"

XIX. Que debido a las disposiciones contenidas en el Decreto 118 de 2016, se establece en su artículo 46 la necesidad de realizar el respectivo procedimiento contenido en la Ley 388 de 1997, en su artículo IX

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1. AMBITO DE APLICACION. La liquidación del efecto plusvalía, corresponde a los predios objeto de desarrollo del Plan Parcial adoptado mediante Decreto 080 de 2003 y modificado según Decretos 118 de 2016 y 158 de 2016 indicados en su artículo octavo, los cuales se relacionan a continuación según las unidades de gestión y/o actuación indicadas en el artículo 31, que de igual modo se encuentran identificadas en el Plano Predial de Liquidación de participación en plusvalía Plan parcial Pionono (PLANO UNICO) el cual forma parte integral del presente Decreto.

UNIDAD DE GESTION 1 ZONA A		
# CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA EN M2
00-00-0002-0913-000	176-142092	193.554
UNIDAD DE GESTION 2 ZONA B		
# CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA EN M2
00-00-0002-0730-000	176-17621	15.982,00
00-00-0002-0177-000	176-11627	15.473,00
00-00-0002-0613-000	176-47574	6.150,00
00-00-0002-0169-000	176-47573	5.853,00
00-00-0002-0712-000	176-59182	692,00



ARTÍCULO 2. DEFINICION. La plusvalía está definida etimológicamente como el "aumento del valor de un bien mueble o inmuebles, por razones distintas al trabajo o a la actividad productiva de su propietario o poseedor" o también como el aumento o "acrecentamiento del valor de una cosa por causas extrínsecas a ella".

También se define como "Una contribución que se hace al Estado Colombiano, por actuación del mismo Estado, es decir, es el mayor valor que obtiene un terreno por obras o acciones que se ajustan en la zona donde están ubicados los predios".

Estas definiciones, que recogen el lenguaje común, remiten al principio ético esencial que legitima la participación en la plusvalía para la colectividad, en tanto se trata de incrementos en los precios de la tierra que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario, sino de los elementos principales de áreas de protección, recreativas y de esparcimiento del municipio y en especial del entorno, decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial o de inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general.

El crecimiento de los precios de suelo, resaltando que se trata exclusivamente del suelo, es un beneficio privado que surge de un proceso colectivo, como es la urbanización. Los propietarios de los terrenos de la ciudad o de sus alrededores, ven crecer su patrimonio, a veces de manera muy apreciable, a costa del esfuerzo global de la sociedad, sin que ellos desempeñen un papel activo en esta elevación de precios. Lo equitativo es que el Estado, en representación de los intereses colectivos, rescate ese beneficio para ponerlo al servicio de la comunidad, como bien lo ha entendido y formalizado el ordenamiento jurídico colombiano.

Cuando se permite que esos incrementos sean captados totalmente por el propietario se producen profundas inequidades, toda vez que la tierra es un elemento fundamental para asegurar bienestar tanto a nivel colectivo como individual, ya que a través de ella se accede a la vivienda y al conjunto de infraestructuras, servicios y equipamientos de carácter colectivo que son uno de los elementos que por excelencia definen la ciudad. Cuando las plusvalías no se recuperan, así sea parcialmente, se transfieren cuantiosos recursos del ahorro y el trabajo de los ciudadanos comunes y corrientes hacia los propietarios de tierra, al comprar vivienda o suelo urbanizado, y también la transferencia de recursos fiscales, para la adquisición a altos precios de la tierra requerida para fines colectivos.

La participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Estado, se apoya en el principio civil que proscribe el enriquecimiento sin justa causa del propietario. En muchos casos, como en un cambio en la norma el propietario ve incrementar el valor de su tierra y cuando se lo apropia en su totalidad sin revertir nada a la colectividad estaría ocurriendo un enriquecimiento sin justa causa en detrimento del patrimonio del Estado, es decir, de la comunidad.

Una de las principales obligaciones impuestas a la propiedad en Colombia es la de "transferir" o hacer partícipe a la colectividad de una proporción de los incrementos en el precio de la tierra derivados de la acción del Estado. Se afirma que es una de las principales porque tiene relación directa con un derecho colectivo igualmente consagrado en la Constitución Política y que es el derecho de la colectividad a participar en la plusvalía derivada de la acción urbanística del Estado.

ARTÍCULO 3. COMPETENCIAS. Dando cumplimiento a lo establecido por la Ley 388 de 1997 y lo contemplado en el artículo 46 del Decreto 118 de 2016, La secretaría de Planeación de Sopó suscribió con La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca el contrato interadministrativo D-2017-0397 para realizar los Avalúos de Plusvalía de los predios ubicados en la Zona de Expansión Urbana del Municipio de Sopó y Reglamentados Mediante el Decreto 118 de 8 de Julio de 2016, "Por Medio Del Cual Se Ajusta Y Se Complementa La Normativa Del Plan Parcial Pionono Perteneciente A La Zona De Expansión".

Página 6 de 11



Certificado No. GP-CER313328



Certificado No. SC-CER313325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co



Certificado No. GP-CER313328



Certificado No. SC-CER313325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co



Alcaldía Municipal
de Sopo

Urbana Del Municipio De Sopo, El Cual Fue Adoptado Por El Decreto Municipal 080 De 2003", lo anterior bajo los lineamientos de la Resolución N° 620 de 2008 proferida por el IGAC, en la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados en el marco de la Ley 388 de 1997 y el cálculo del efecto plusvalía, en los artículos 25 al 27.

ARTÍCULO 4. HECHO GENERADOR DE PLUSVALÍA. Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el Artículo 8 de la Ley 388 de 1997 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 establezca formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. De conformidad con los antecedentes urbanísticos de los predios que conforman el Plan parcial y considerando la reglamentación establecida por los Decretos 080 de 2003, 118 de 2016 y 158 de 2016 se concluye que el hecho generador de la participación del efecto plusvalía es la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación tal como lo establece el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 5. CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DEL MAYOR APROVECHAMIENTO DEL SUELO. Éste se realizó de conformidad con el procedimiento indicado en el Artículo 77 de la Ley 388 de 1997, el cual se describe a continuación:

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

ARTÍCULO 6. ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

ARTÍCULO 7. LIQUIDACION DE LA PARTICIPACION DEL EFECTO PLUSVALIA. De conformidad con el procedimiento indicado en el artículo 5 del presente Decreto, así como el artículo 77 de la ley 388 de 1997 se procede a la liquidación de la participación del efecto Plusvalía de los predios contenidos en la unidades de gestión y/o actuación indicadas en el artículo primero.

HECHO GENERADOR: 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.

Página 7 de 11



Certificado No. GP-CER313328



Certificado No. 9C-CER313325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopo, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co



Certificado No. GP-CER313328



Certificado No. 9C-CER313325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopo, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA ANTES DEL HECHO GENERADOR. REFERENCIA

UNO:

1. Decreto 080 de 2010, "Por medio del cual se compilan as disposiciones contenidas en los acuerdo 009 de 2000 y 012 de 2007, referentes al Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sopó" 9.1.2 Decreto Municipal 080 de 2.003, Alcaldía Municipal de Sopó "Formulación del Plan Parcial Zona de expansión Urbana y manejo de sus áreas de planeamiento".
2. Decreto Municipal 080 de 2003 "Por medio del cual se adopta el Plan parcial de Desarrollo de la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó y la reglamentación para el manejo de sus áreas de Planeamiento"
3. Decreto Municipal 118 de 2016 "Por medio del cual se ajusta y se complementa la normativa del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio e Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003"
4. Decreto Municipal 158 de 2016 Por medio del cual se aclara el Decreto 018 de 2016 "Por medio del cual se ajusta y se complementa la normativa del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio e Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003"

Para este evento se realizó Investigación de mercado sobre predios de Uso urbano no urbanizados en zonas homogéneas similares al Inmueble objeto de este Cálculo, es decir, se utilizó el Método Comparativo o de Mercado ANEXO 1

PRECIO DE REFERENCIA (P1). ANTES DEL HECHO GENERADOR

Para este primer evento el valor del M2 de terreno urbano no urbanizado, para la época del año 2015, es decir antes de que se expidiera la Resolución No. 118 de 08/07/2016 de la Alcaldía Municipal de Sopó.

CÁLCULO PRECIO DE REFERENCIA (P1)						
UNIDAD DE GESTION 1 ZONA A						
DESCRIPCION	PROPIETARIO ACTUAL	# CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA EN M2 (AFECTADA POR EL PLAN PARCIAL)	VALOR M2	TOTAL
LOTE DENOMINADO ENGLOBE	SURTIFRUEVER DE LA SABANA - FIDUBOGÓTA "SOCIEDAD FENIX CONSTRUCCIONES S.A."	00-00-0002-0913-000	176-142092	193.554	190.000	36.775.260.000
UNIDAD DE GESTION 2 ZONA B						
DESCRIPCION	PROPIETARIO ACTUAL	# CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA EN M2 (AFECTADA POR EL PLAN PARCIAL)	VALOR M2	TOTAL
LOTE DE TERRENO "ARMENIA DE ARRIBA"	HECTOR CALDERON VILLAR	00-00-0002-0730-000	176-17621	6.036,00	190.000,00	1.146.840.000,00
LOTE DE TERRENO "EL CERRITO"	CARLOS EDUARDO VALDERRAMA FONSECA Y OTROS	00-00-0002-0177-000	176-11627	15.473,00	190.000,00	2.939.870.000,00
LOTE DE TERRENO "LOTE G"	JOSÉ ISIDRO MARTIN PRIETO Y OTROS	00-00-0002-0613-000	176-47574	6.150,00	190.000,00	1.168.500.000,00
LOTE DE TERRENO "LOTE H"	JOSÉ ISIDRO MARTIN PRIETO Y OTROS	00-00-0002-0169-000	176-47573	5.853,00	190.000,00	1.112.070.000,00
LOTE DE TERRENO "LOTE SIN NOMBRE"	JOSÉ ISIDRO MARTIN PRIETO Y OTROS	00-00-0002-0712-000	176-59182	692,00	190.000,00	131.480.000,00

NOTA: Los valores presentados se sustentan en los avalúos contratados por la secretaría de Planeación de Sopó con La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca

REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA DESPUÉS DEL HECHO GENERADOR. REFERENCIA DOS:



1. Decreto Municipal 118 de Julio 8 de 2.016, de la Alcaldía Municipal de Sopo "por medio del cual se ajusta y se complementa la normatividad del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopo...".
En esta referencia dos teniendo en cuenta que el hecho generador es el *mayor aprovechamiento*, se calcula el valor sobre el área neta.

REFERENCIA (P2) DESPUES DEL HECHO GENERADOR

Este Cálculo se realizó utilizando el Método Residual (Potencial de Desarrollo).

CALCULO PRECIO DE REFERENCIA (P2)						
UNIDAD DE GESTION 1 ZONA A						
DESCRIPCION	PROPIETARIO ACTUAL	# CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA NETA EN M2	VALOR M2	TOTAL VALOR COMERCIAL
LOTE DENOMINADO ENGLOBE	SURTI FRUVER DE LA SABANA - FIDUBOGOTA "SOCIEDAD FENIX CONSTRUCCIONES S.A."	00-00-0002-0913-000	176-142092	95.137	473.241	45.022.729.017
UNIDAD DE GESTION 2 ZONA B						
DESCRIPCION	PROPIETARIO ACTUAL	# CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA NETA EN M2	VALOR M2	TOTAL VALOR COMERCIAL
LOTE DE TERRENO "ARMENIA DE ARRIBA"	HECTOR CALDERON VILLAR	00-00-0002-0730-000	176-17621	4.527,00	402.893,00	1.823.896.611,00
LOTE DE TERRENO "EL CERRITO"	CARLOS-EDUARDO VALDERRAMA FONSECA Y OTROS	00-00-0002-0177-000	176-11627	10.121,00	480.893,00	4.867.118.053,00
LOTE DE TERRENO "LOTE G"	JOSÉ ISIDRO MARTIN PRIETO Y OTROS	00-00-0002-0613-000	176-47574	4.612,00	325.589,00	1.501.616.468,00
LOTE DE TERRENO "LOTE H"	JOSÉ ISIDRO MARTIN PRIETO Y OTROS	00-00-0002-0169-000	176-47573	4.390,00	404.334,00	1.775.026.260,00
LOTE DE TERRENO "LOTE SIN NOMBRE"	JOSÉ ISIDRO MARTIN PRIETO Y OTROS	00-00-0002-0712-000	176-59182	519,00	413.553,00	214.634.007,00

NOTA: Los valores presentados se sustentan en los avalúos contratados por la secretaría de Planeación de Sopo con La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca

CALCULO DE L LIQUIDACION DEL EFECTO PLUSVALÍA

MAYOR VALOR GENERADO POR M2

UNIDAD DE GESTION 1 ZONA A					
DESCRIPCION	# CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR PRECIO REFERENCIA (P2) - DESPUES DEL HECHO GENERADOR POR M2	VALOR PRECIO REFERENCIA (P1) - ANTES DEL HECHO GENERADOR PPOR M2	PLUSVALIA - VALOR POR M2
LOTE DENOMINADO ENGLOBE	00-00-0002-0913-000	176-142092	473.241	190.000	283.241
UNIDAD DE GESTION 2 ZONA B					
DESCRIPCION	# CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	VALOR PRECIO REFERENCIA (P2) - DESPUES DEL HECHO GENERADOR POR M2	VALOR PRECIO REFERENCIA (P1) - ANTES DEL HECHO GENERADOR PPOR M2	PLUSVALIA - VALOR POR M2
LOTE DE TERRENO "ARMENIA DE ARRIBA"	00-00-0002-0730-000	176-17621	402.893,00	190.000,00	212.893,00
LOTE DE TERRENO "EL CERRITO"	00-00-0002-0177-000	176-11627	480.893,00	190.000,00	290.893,00
LOTE DE TERRENO "LOTE G"	00-00-0002-0613-000	176-47574	325.589,00	190.000,00	135.589,00
LOTE DE TERRENO "LOTE H"	00-00-0002-0169-000	176-47573	404.334,00	190.000,00	214.334,00
LOTE DE TERRENO "LOTE SIN NOMBRE"	00-00-0002-0712-000	176-59182	413.553,00	190.000,00	223.553,00

NOTA: Los valores presentados se sustentan en los avalúos contratados por la secretaría de Planeación de Sopo con La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca

ARTÍCULO 8. MONTO DE LA PARTICIPACIÓN. Se aplicará la tarifa adoptada según el Acuerdo Municipal 025 de fecha 30 de Noviembre de 2001 "Por medio del cual se establece la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada por el Plan Básico"

de ordenamiento Territorial en el Municipio de Sopo" el cual en su artículo Primero estableció la tasa de participación en el cuarenta por ciento (40%) del mayor valor por metro cuadrado.

UNIDAD DE GESTION 1 ZONA A						
DESCRIPCION	# CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA NETA EN M2	PLUSVALIA - VALOR POR M2	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL TASA DE PARTICIPACION 40% SEGÚN ACUERDO MUNICIPAL 025 DE 2001
LOTE DENOMINADO EN GLOBE	00-00-0002-0913-000	176-142092	95.137	283.241	26.946.699.017	10.778.679.607
UNIDAD DE GESTION 2 ZONA B						
DESCRIPCION	# CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	AREA NETA EN M2	PLUSVALIA - VALOR POR M2	VALOR TOTAL	VALOR TOTAL TASA DE PARTICIPACION 40% SEGÚN ACUERDO MUNICIPAL 025 DE 2001
LOTE DE TERRENO "ARMENIA DE ARRIBA"	00-00-0002-0730-000	176-17621	4.527,00	212.893,00	963.766.611,00	385.506.644
LOTE DE TERRENO "EL CERRITO"	00-00-0002-0177-000	176-11627	10.121,00	290.893,00	2.944.128.053,00	1.177.651.221
LOTE DE TERRENO "LOTE G"	00-00-0002-0613-000	176-47574	4.612,00	135.589,00	625.336.468,00	250.134.587
LOTE DE TERRENO "LOTE H"	00-00-0002-0169-000	176-47573	4.390,00	214.334,00	940.926.260,00	376.370.504
LOTE DE TERRENO "LOTE SIN NOMBRE"	00-00-0002-0712-000	176-59182	519,00	223.553,00	116.024.007,00	46.409.603
NOTA: Los valores presentados se sustentan en los avalúos contratados por la secretaría de Planeación de Sopo con La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca						

ARTÍCULO 9. NOTIFICACION. La notificación a los propietarios o poseedores, 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.

ARTÍCULO 10. PUBLICIDAD FRENTE A TERCEROS. Una vez en firme el presente acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente.

ARTÍCULO 11. REVISIÓN DE LA ESTIMACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA. 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. Para el estudio y decisión de los recursos de reposición que hayan solicitado la revisión de la estimación del mayor valor por metro cuadrado, la administración contará con un plazo de un (1) mes calendario contado a partir de la fecha del último recurso de reposición interpuesto en el cual se haya pedido dicha revisión. Los recursos de reposición que no planteen dicha revisión se decidirán en los términos previstos en el Código Contencioso Administrativo

ARTÍCULO 12. 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 los términos establecidos en el artículo 135 del Acuerdo Municipal 020 de 2009.

ARTÍCULO 13. VIVIENDA DE INTERES SOCIAL Y/O PRIORITARIO. Se exoneran del cobro de la participación en plusvalía los inmuebles destinados a vivienda de interés social y/o prioritario, dentro del ámbito de aplicación del plan Parcial.

ARTÍCULO 14. FORMAS DE PAGO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante una cualquiera de las modalidades definidas en el Artículo 140 del Acuerdo Municipal N° 020 de 2009.

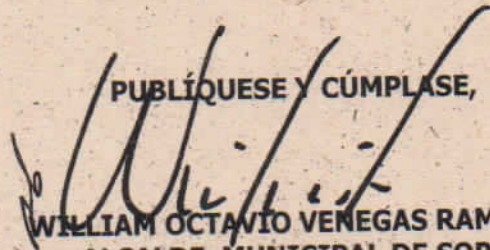
ARTÍCULO 15. ACTUALIZACION DEL MONTO. En razón a que el pago de la participación del efecto plusvalía se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de la ley 388 de 1997, el monto de la participación correspondiente a cada predio que se liquida mediante el presente Decreto será ajustado anualmente, de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor (IPC) a partir del momento en que quede en firme el presente acto administrativo, de conformidad con el artículo 79 de la ley 388 de 1997.

ARTÍCULO 16. AVALUOS PRECIOS BASE. Los seis (6) Avalúos de Plusvalía de los predios ubicados en la Zona de Expansión Urbana del Municipio de Sopó y Reglamentados Mediante el Decreto 118 de 8 de Julio de 2016, "Por Medio Del Cual Se Ajusta Y Se Complementa La Normativa Del Plan Parcial Pionono Perteneciente A La Zona De Expansión Urbana Del Municipio De Sopó, El Cual Fue Adoptado Por El Decreto Municipal 080 De 2003" contratados por la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo de Sopó con La Empresa Inmobiliaria y de Servicios Logísticos de Cundinamarca mediante el contrato interadministrativo D-2017-0397 hacen parte integral del presente decreto y estarán a disposición de los particulares o interesados.

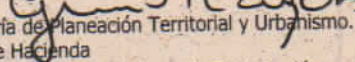
ARTÍCULO 17. RECURSOS. Contra el presente Decreto procede exclusivamente el recurso de reposición dentro en los términos previstos en el Código Contencioso administrativo artículos 51 y 52 y bajo las disposiciones previstas por la ley 388 de 1997 en sus artículos 81 y 82.

Dado en Sopó, a los diecisiete (17) días del mes de Noviembre del año dos mil diecisiete (2017)

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,



WILLIAM OCTAVIO VENEGAS RAMÍREZ
ALCALDE MUNICIPAL DE SOPÓ



Proyectó: Arq. Giovanna Páez Cortés - Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo.
Revisó: Dra. Martha González - Secretaria de Hacienda
Revisó: Dr. Carlos Fernando Reyes Moreno - Secretario Jurídico y de Contratación

Página 11 de 11



Certificado No. GP-CER013328



Certificado No. SC-CER013325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co



Certificado No. GP-CER013328



Certificado No. SC-CER013325



Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co