



**RESOLUCIÓN No 6 5 5**

**(01 JUL 2015)**

**"POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCION 1176 DE 2011 Y RESOLUCION 1033 DE 2014 Y SE ACTUALIZA LA LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA DE LOS PREDIOS IDENTIFICADOS CON MATRICULAS INMOBILIARIAS No. 50S - 0511962 - 50S-0887320 Y 50S - 0550769 PROPIEDAD DE JESUS OCHOA Y QUE HACEN PARTE DEL PLAN PARCIAL LAS HUERTAS"**

**EL SECRETARIO DE PLANEACIÓN Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

*En ejercicio de las competencias asignadas por los artículos 81 de la Ley 388 de 1997, los Acuerdos Municipales 18 de 2001, 029 de 2007, artículo 36 del Acuerdo 018 de 2008, Resolución 298 de 2008, Decreto 384 de septiembre de 2010, Resolución Municipal No. 1176 de 2011 y;*

**CONSIDERANDO**

*Que de conformidad con el Decreto Municipal 152 de 10 de mayo de 2010, el Alcalde del Municipio estableció el procedimiento para la determinación, liquidación y cálculo del efecto plusvalía en el Municipio de Soacha.*

*Que el Alcalde Municipal, mediante el Artículo 9 Decreto 152 de 2010, asignó a la Secretaria de Planeación y Ordenamiento Territorial la función de revisión del cálculo y la liquidación del efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma.*

*Que mediante el Decreto Municipal número 384 del 30 de septiembre de 2010, se adoptó el Plan Parcial Las Huertas en el Municipio de Soacha.*

*Que el Decreto Municipal número 384 del 30 de septiembre de 2010, se adoptó el Plan Parcial Las Huertas en el Municipio de Soacha, establece en su artículo 51, lo siguiente:*

*"ARTICULO 51.- PARTICIPACIÓN MUNICIPAL EN PLUSVALÍA. El Plan Parcial "Las Huertas" será objeto de participación en Plusvalía, teniendo en cuenta que de este se derivan hechos generadores, en los términos de la Ley 388 de 1997 y del Decreto Municipal 432 de 2008."*

*Que dentro de los predios integrantes del área objeto del Plan Parcial, ubicados todos en el municipio de Soacha, con identificación catastral fueron los siguientes:*

<b>NOMBRE DEL PREDIO</b>	<b>IDENTIFICACIÓN CATASTRAL</b>
Hacienda San Jorge	01-05-0011-0226-000
	00-01-0002-0039-000
Inversiones Puyana S.A.	01-05-0011-0001-000
Laverde Sánchez Samuel	01-05-0011-0003-000
Blanca Ochoa	00-01-0002-0040-000
	00-01-0003-0001-000
Jesús Ochoa	00-01-0002-0049-000
	00-01-0002-0106-000
Mejoramiento de Barrios	



Que previamente mediante Resolución 298 del 31 de Marzo de 2008, se establecen los determinantes urbanísticos para la formulación del plan parcial localizado en la unidad de actuación urbanística las Huertas.

Que el precio de referencia por metro cuadrado de que trata el inciso 1 del artículo 80 de la Ley 388 de 1997, en lo que tiene que ver con el Plan Parcial Las Huertas, se estableció según el avalúo de referencia que acompaña la Resolución 298 del 31 de Marzo de 2008.

Que el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, para efectos de determinar el mayor valor generado por la adopción del Plan Parcial, por metro cuadrado para cada predio, aplicó el método residual, a través del Avalúo No. 7176 de fecha 13 de junio de 2011.

Que con base en lo anterior, se determinó el efecto plusvalía o mayor valor por metro cuadrado en las zonas correspondientes al Plan Parcial Las Huertas en la que se concretaron acciones urbanísticas que dan lugar a hechos generadores de participación en plusvalías.

Que la identificación geográfica de cada uno de los inmuebles suple los otros identificadores cuando ellos no estén disponibles o cuando hayan sido objeto de cambios por efecto de mutaciones prediales, variaciones de la nomenclatura u otras modificaciones y prima sobre lo consignado en los listados.

Que mediante la Resolución 1176 de 26 de septiembre de 2011 "Por medio de la cual se determina y liquida el efecto plusvalía causado en las zonas correspondientes al Plan Parcial Las Huertas, y se determina el monto de dicha participación", en el artículo 1 se establece: "Determinar que el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno para cada una de las zonas generadoras del Plan Parcial Las Huertas, es el indicado de manera general en el siguiente cuadro resumen:

ITEM	VALOR UNITARIO M2
Terreno Bruto Antes de la Acción urbanística	\$ 50.271, 98
Terreno Bruto Después de la Acción urbanística	\$ 82.883,39
Plusvalía 2010	\$32.611,41
Indexación IOPC a Septiembre de 2011 (2,63 %)	\$ 857,68
Plusvalía 2011	\$ 33.469,09

Que la Administración Municipal procedió a la actualización de la liquidación de participación en plusvalía por medio de la Resolución 1033 del 1 de octubre de 2014 "POR MEDIO DE LA CUAL SE MODIFICA LA RESOLUCION 1176 DE 2010 Y SE ACTUALIZA LA LIQUIDACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN DEL EFECTO PLUSVALÍA DE LOS PREDIOS DEL PLAN PARCIAL LAS HUERTAS", tomando como referencia los valores indexados de participación en plusvalía dentro de dicha Resolución 1176 de 2011.



655

ITEM	AREA BRUTA m2	EFFECTO PLUSVALIA VALOR M2	PARTICIPACION SOBRE EFFECTO PLUSVALIA POR m2 50%
Área de Terreno	1.064.206,72	\$ 33.469,09	
Deflactado a 30 de Agosto de 2014		\$ 36.146,62	\$ 18.073,31
Plusvalía 2010 Efecto Plusvalía Total sobre Área Bruta			\$ 38.467.475.909,29
Participación en Plusvalía para el Municipio			\$ 19.233.737.954,64
Menos Área Mejoramiento de Barrios	74.134,25		\$ 1.339.869.174,44
Efecto Plusvalía Total sobre Área Afectada	990.071,48		\$ 17.893.868.780,20

Que dentro de la Resolución 1033 de 2014, se especificó que para los predios que corresponden al ítem mejoramiento de barrios (Tabacal, Danubio y el Rosal), el IGAC calculó el efecto plusvalía al ser parte del Plan Parcial original, asumiendo un escenario de desarrollo en altura para dichos sectores, situación que no es la vocación del Plan Parcial para esta Unidad de Actuación Urbanística, razón por lo cual no fueron afectados al no constituirse en sujetos del hecho generador de la Plusvalía, por lo cual el valor calculado por efecto plusvalía en la Resolución 1176 de 2011 correspondiente al área 74.135,24 de dichos barrios, se actualizó de acuerdo al IPC y descontó en la liquidación que se establece en dicha Resolución.

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA RESOLUCIÓN No 384 2010	Efecto PLUSVALÍA m2 a Agosto 2014	Efecto Plusvalía Total a MAYO 2015	50 % Participación en efecto Plusvalía
HACIENDA SAN JORGE	25754000000140000000	505-0867127	844.300,74	\$ 36.146,62	\$ 30.518.618.014,50	\$ 15.259.309.007,25
INVERSIONES PUYANA S.A.	2575440105001100000000	505-000089	27.738,82	\$ 36.146,82	\$ 1.002.664.585,79	\$ 501.332.292,89
LAVERDE SÁNCHEZ SAMUEL	01-05-0011-0003-000		7.917,03	\$ 36.146,82	\$ 286.173.874,94	\$ 143.086.937,47
BLANCA OCHOA	25754000000140000000	505-237368	38.804,89	\$ 36.146,82	\$ 1.402.665.612,97	\$ 701.332.806,49
JESÚS OCHOA	25754000000140000000	505-0511962	37.683,00	\$ 36.146,82	\$ 1.362.113.081,45	\$ 681.056.540,73
	25754000000140000000	505-0887320	5.288,00	\$ 36.146,82	\$ 191.143.326,56	\$ 95.571.663,28
	25754000000140000000	505-0550769	28.339,00	\$ 36.146,82	\$ 1.024.359.064,18	\$ 512.179.532,09
TOTAL			990.071,48		\$ 35.787.737.560,40	\$ 17.893.868.780,20

Una vez efectuada la liquidación de plusvalía anteriormente señalada el propietario de los predios identificados con cédulas catastrales Nos. 25754000000140068000 – 25754000000140069000 y 25754000000140075000 procedió a realizar el pago total por concepto de participación en efecto plusvalía según certificación expedida por el Tesorero Municipal de la Alcaldía Municipal de Soacha de fecha 18 de junio de 2015.

Que el día 5 de diciembre de 2014, la Contraloría Municipal en uso de sus funciones expidió la Función de Advertencia No. 05-14 frente a liquidación participación efecto plusvalía efectuado por la Administración en cabeza de la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial frente a los Planes Parciales de Vivienda dentro de los que se encuentra "El Plan Parcial Las Huertas", donde



la Contraloría evidencio errores desde la liquidación inicial y en el cálculo de indexación de la participación plusvalía del Plan Parcial las Huertas y otros, bajo la resolución 1176 del 26 de septiembre de 2011, documento base para la actualización de la liquidación en participación de plusvalías adoptada mediante Resolución 1033 de 2014.

Que revisada la Resolución 1033 de 2014, efectivamente se encontró un error en el cálculo de la indexación de acuerdo a la fórmula que se aplicó, por tal razón se hace necesario efectuar nuevamente el cálculo de la indexación ajustándola de acuerdo con la variación de índice de precios al consumidor (IPC), series de empalme desde septiembre de 2010 a Octubre de 2014, fecha en la que el propietario realizo el pago total por concepto de participación en el efecto plusvalía al Municipio, para realizar los ajustes correspondientes en relación al cobro.

Que al aplicar la fórmula de indexación desde la fecha del hecho generador 30 de septiembre de 2010 a Octubre de 2014, se establece el cálculo de participación en efecto plusvalía para los predios identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 50S – 0511962, cedula catastral No. 00-00-0014-0068-000; 50S-0887320 con cedula catastral No. 00-00-0014-0069-000; Y 50S – 0550769 con cedula catastral No. 00-00-0014-0075-000; propiedad de Jesús Ochoa de la siguiente forma:

Cedula Catastral	000000140069000			
Predio	JESUS OCHOA			
Matricula Inmobiliaria	50S-550769			
Area Terreno	28339	m2		
	<b>Momento</b>	<b>Acto administrativo</b>	<b>FECHA</b>	<b>Valor m2*</b>
	Antes de la acción urbanística	No aplica	No aplica	50.271,98
	Hecho generador	Decreto 384	30/09/2010	82.883,39
	Determina el efecto plusvalía	Avalúo 7176	13/06/2011	32.611,41
	Fecha de la primera liquidación	Resolución 1176 de 2011	26/09/2011	
<b>A</b>	Momento inicial (hecho generador)	IPC (Serie de empalme - DANE)	30/09/2010	104,45
	Segundo momento (fecha de 1er liquidación)	IPC (Serie de empalme - DANE)	26/09/2011	108,35
	Factor multiplicador	Cociente		1,037338439
	<b>Indexación a 1er Liquidación</b>	No Disponible	No disponible	<b>\$ 33.829,07</b>
				Valor * m2
<b>B</b>	Momento inicial (fecha de 1er liquidación)	IPC (Serie de empalme - DANE)	26/09/2011	108,35
	Segundo momento (Octubre 2014: Fecha de Pago)	IPC (Serie de empalme - DANE)	31/05/2015	117,68
	Factor multiplicador	Cociente		1,086109829
	<b>Indexación a Octubre de 2014 (Fecha Pago Total)</b>	No Disponible	No disponible	<b>\$ 36.742,08</b>
				Valor * m2
	Efecto Plusvalía a Octubre 2014	\$	1.041.233.933,40	
	Participacion Efecto Plusvalía 50%	\$	<b>520.616.966,70</b>	

Cedula Catastral	000000140075000			
Predio	JESUS OCHOA			
Matricula Inmobiliaria	50S-887320			
Area Terreno	5288	m2		
	<b>Momento</b>	<b>Acto administrativo</b>	<b>FECHA</b>	<b>Valor m2*</b>
	Antes de la acción urbanística	No aplica	No aplica	50.271,98
	Hecho generador	Decreto 384	30/09/2010	82.883,39
	Determina el efecto plusvalía	Avalúo 7176	13/06/2011	32.611,41
	Fecha de la primera liquidación	Resolución 1176 de 2011	26/09/2011	
<b>A</b>	Momento inicial (hecho generador)	IPC (Serie de empalme - DANE)	30/09/2010	104,45
	Segundo momento (fecha de 1er liquidación)	IPC (Serie de empalme - DANE)	26/09/2011	108,35
	Factor multiplicador	Cociente		1,037338439
	<b>Indexación a 1er Liquidación</b>	No Disponible	No disponible	<b>\$ 33.829,07</b>
				Valor * m2
<b>B</b>	Momento inicial (fecha de 1er liquidación)	IPC (Serie de empalme - DANE)	26/09/2011	108,35
	Segundo momento (Octubre 2014: Fecha de Pago)	IPC (Serie de empalme - DANE)	31/05/2015	117,68
	Factor multiplicador	Cociente		1,086109829
	<b>Indexación a Octubre de 2014 (Fecha Pago Total)</b>	No Disponible	No disponible	<b>\$ 36.742,08</b>
				Valor * m2
	Efecto Plusvalía a Octubre 2014	\$	194.292.142,98	
	Participacion Efecto Plusvalía 50%	\$	<b>97.146.071,49</b>	



Cedula Catastral	000000140076000				
Predio	HACIENDA SAN JORGE				6 5 5
Matrícula Inmobiliaria	50S-40553169				
Area Terreno	844300,74	m2			
	<b>Momento</b>	<b>Acto administrativo</b>	<b>FECHA</b>	<b>Valor m2*</b>	
	Antes de la acción urbanística	No aplica	No aplica	50.271,98	
	Hecho generador	Decreto 384	30/09/2010	82.883,39	
	Determina el efecto plusvalía	Avalúo 7176	13/06/2011	32.611,41	
	Fecha de la primera liquidación	Resolución 1176 de 2011	26/09/2011		
<b>A</b>	Momento inicial (hecho generador)	IPC (Serie de empalme - DANE)	30/09/2010	104,45	
	Segundo momento (fecha de 1er liquidación)	IPC (Serie de empalme - DANE)	26/09/2011	108,35	
	Factor multiplicador	Cociente		1,037338439	
	Indexación a 1er Liquidación	No Disponible	No disponible	\$ 33.829,07	Valor * m2
<b>B</b>	Momento inicial (fecha de 1er liquidación)	IPC (Serie de empalme - DANE)	26/09/2011	108,35	
	Segundo momento (mayo 2015. IPC Disponible)	IPC (Serie de empalme - DANE)	31/05/2015	121,95	
	Factor multiplicador	Cociente		1,125519151	
	Indexación a Junio de 2015 (IPC Mayo 2015)	No Disponible	No disponible	\$ 38.075,27	Valor * m2
	Efecto Plusvalía a Junio 2015	\$	32.146.974.578,88		
	Participación Efecto Plusvalía 50%	\$	16.073.487.289,44		

En mérito de lo expuesto el Secretario de Planeación y Ordenamiento Territorial,

### RESUELVE

**ARTICULO PRIMERO:** Modificar la Resolución 1176 de 26 de septiembre de 2011 y Resolución 1033 del 1 de octubre de 2014, actualizando la participación en plusvalía a favor del municipio desde la fecha del hecho generador 30 de septiembre de 2010 a Octubre de 2014, correspondiente a los predios identificados con matrículas inmobiliarias: Nos. 50S – 0511962, cedula catastral No. 00-00-0014-0068-000; 50S-0887320 con cedula catastral No. 00-00-0014-0069-000; Y 50S – 0550769 con cedula catastral No. 00-00-0014-0075-000; Propiedad de Jesús Ochoa y que hacen parte del PLAN PARCIAL LAS HUERTAS.

**ARTÍCULO SEGUNDO:** Actualizar y liquidar desde la fecha del hecho generador 30 de septiembre de 2010 a Octubre de 2014, lo correspondiente a la participación en efecto plusvalía de los predios de Jesús Ochoa que hace parte del Plan Parcial Las Huertas.

Cedula Catastral	000000140069000				
Predio	JESUS OCHOA				
Matrícula Inmobiliaria	50S-550769				
Area Terreno	28339	m2			
	<b>Momento</b>	<b>Acto administrativo</b>	<b>FECHA</b>	<b>Valor m2*</b>	
	Antes de la acción urbanística	No aplica	No aplica	50.271,98	
	Hecho generador	Decreto 384	30/09/2010	82.883,39	
	Determina el efecto plusvalía	Avalúo 7176	13/06/2011	32.611,41	
	Fecha de la primera liquidación	Resolución 1176 de 2011	26/09/2011		
<b>A</b>	Momento inicial (hecho generador)	IPC (Serie de empalme - DANE)	30/09/2010	104,45	
	Segundo momento (fecha de 1er liquidación)	IPC (Serie de empalme - DANE)	26/09/2011	108,35	
	Factor multiplicador	Cociente		1,037338439	
	Indexación a 1er Liquidación	No Disponible	No disponible	\$ 33.829,07	Valor * m2
<b>B</b>	Momento inicial (fecha de 1er liquidación)	IPC (Serie de empalme - DANE)	26/09/2011	108,35	
	Segundo momento (Octubre 2014. Fecha de Pago)	IPC (Serie de empalme - DANE)	31/05/2015	117,81	
	Factor multiplicador	Cociente		1,086108291	
	Indexación a Octubre de 2014 (Fecha Pago Total)	No Disponible	No disponible	\$ 36.742,08	Valor * m2
	Efecto Plusvalía a Octubre 2014	\$	1.041.233.933,40		
	Participación Efecto Plusvalía 50%	\$	520.616.966,70		



655-

Cedula Catastral	00000140075000			
Predio	JESUS OCHOA			
Matricula Inmobiliaria	50S-887320			
Area Terreno	5288	m2		
	<b>Momento</b>	<b>Acto administrativo</b>	<b>FECHA</b>	<b>Valor m2*</b>
	Antes de la acción urbanística	No aplica	No aplica	50.271,98
	Hecho generador	Decreto 384	30/09/2010	82.883,39
	Determina el efecto plusvalía	Avalúo 7176	13/06/2011	32.611,41
	Fecha de la primera liquidación	Resolución 1176 de 2011	26/09/2011	
<b>A</b>	Momento inicial (hecho generador)	IPC (Serie de empalme - DANE)	30/09/2010	104,45
	Segundo momento (fecha de 1er liquidación)	IPC (Serie de empalme - DANE)	26/09/2011	108,35
	Factor multiplicador	Cociente		1,037338439
	<b>Indexación a 1er Liquidación</b>	No Disponible	No disponible	<b>\$ 33.829,07</b>
				Valor * m2
<b>B</b>	Momento inicial (fecha de 1er liquidación)	IPC (Serie de empalme - DANE)	26/09/2011	108,35
	Segundo momento (Octubre 2014: Fecha de Pago)	IPC (Serie de empalme - DANE)	31/05/2015	117,58
	Factor multiplicador	Cociente		1,086109829
	<b>Indexación a Octubre de 2014 (Fecha Pago Total)</b>	No Disponible	No disponible	<b>\$ 36.742,08</b>
				Valor * m2
	Efecto Plusvalía a Octubre 2014	\$	194.292.142,98	
	Participación Efecto Plusvalía 50%	\$	97.146.071,49	

Cedula Catastral	00000140076000			
Predio	HACIENDA SAN JORGE			
Matricula Inmobiliaria	50S-40553169			
Area Terreno	844300,74	m2		
	<b>Momento</b>	<b>Acto administrativo</b>	<b>FECHA</b>	<b>Valor m2*</b>
	Antes de la acción urbanística	No aplica	No aplica	50.271,98
	Hecho generador	Decreto 384	30/09/2010	82.883,39
	Determina el efecto plusvalía	Avalúo 7176	13/06/2011	32.611,41
	Fecha de la primera liquidación	Resolución 1176 de 2011	26/09/2011	
<b>A</b>	Momento inicial (hecho generador)	IPC (Serie de empalme - DANE)	30/09/2010	104,45
	Segundo momento (fecha de 1er liquidación)	IPC (Serie de empalme - DANE)	26/09/2011	108,35
	Factor multiplicador	Cociente		1,037338439
	<b>Indexación a 1er Liquidación</b>	No Disponible	No disponible	<b>\$ 33.829,07</b>
				Valor * m2
<b>B</b>	Momento inicial (fecha de 1er liquidación)	IPC (Serie de empalme - DANE)	26/09/2011	108,35
	Segundo momento (mayo 2015: IPC Disponible)	IPC (Serie de empalme - DANE)	31/05/2015	121,95
	Factor multiplicador	Cociente		1,125519151
	<b>Indexación a Junio de 2015 (IPC Mayo 2015)</b>	No Disponible	No disponible	<b>\$ 38.075,27</b>
				Valor * m2
	Efecto Plusvalía a Junio 2015	\$	32.146.974.578,88	
	Participación Efecto Plusvalía 50%	\$	16.073.487.289,44	

**ARTÍCULO TERCERO:** Para fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme la presente Resolución, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de la misma, conforme lo señalado en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997; así mismo para que se proceda al levantamiento de la afectación en lo correspondiente al área prevista en el registro del efecto plusvalía contemplada en la Resolución 1176 de 2011.

**ARTÍCULO CUARTO:** Remítase copia de la presente Resolución a la Secretaría de Hacienda del Municipio de Soacha (Oficina de tesorería), para implementar el cobro de la participación en plusvalía contenida en el presente proveído, para que realice los ajustes de cobro correspondientes de acuerdo a la diferencia encontrada a Octubre de 2014.

**ARTÍCULO QUINTO:** Con posterioridad a la cancelación de la diferencia del cálculo de plusvalía a Octubre de 2014 por parte del propietario y/o interesado, expídase el correspondiente Paz y Salvo.



655

**ARTICULO SEXTO:** Notificar el contenido de la presente resolución al señor JESUS OCHOA Y/O SU REPRESENTANTE LEGAL, de conformidad con lo establecido en el artículo 67 y siguientes de la Ley 1437 de 2011.

**ARTICULO SEPTIMO:** Publicar el contenido de la presente resolución de conformidad con lo establecido en el artículo 65 de la Ley 1437 de 2011, en la página Web del Municipio, cartelera de la Secretaría de Planeación Municipal y levantar las constancias del caso.

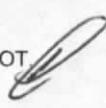
**ARTICULO OCTAVO.** Contra esta Resolución procede el recurso de reposición ante la Secretaría de Planeación y Ordenamiento Territorial en los términos previstos en el artículo 74 y siguientes de la Ley 1437 de 2011, Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, en concordancia con las disposiciones y términos consagrados en los Artículos 81 y 82 de la Ley 388 de 1997.

Dado en Soacha a los

01 JUL 2015

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**EDGAR ORLANDO RAMIREZ ESCOBAR**  
SECRETARIO DE PLANEACIÓN ORDENAMIENTO TERRITORIAL

Revisión Jurídica: Karen Hernández Silva -Abogada Contratista SPOT.   
Revisión Técnica: Alexander Pira Lemus - Director Espacio Físico y Urbanismo SPOT. 

SOACHA