



UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS

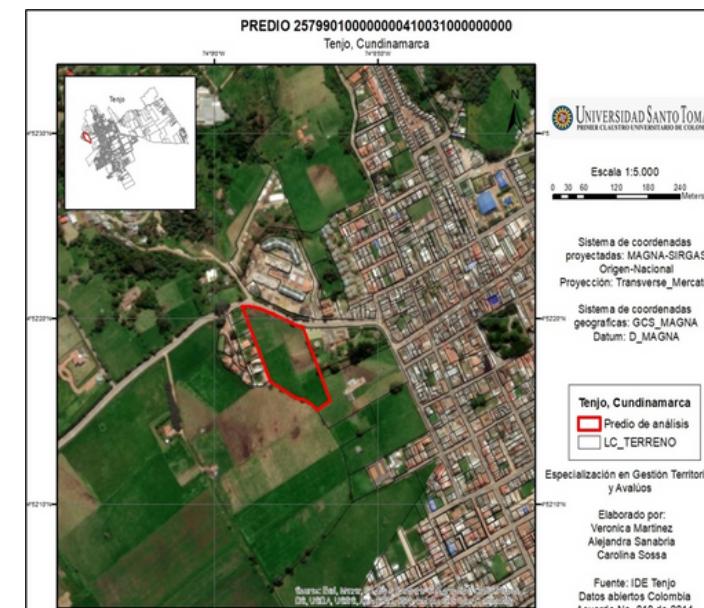
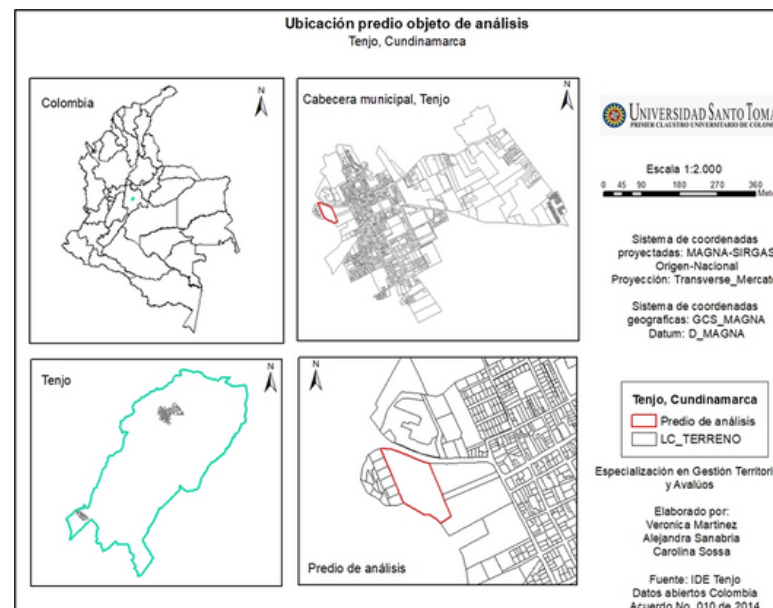
Especialización en Gestión Territorial y Avalúos

Impactos socioeconómicos de un predio con limitaciones en el desarrollo urbanístico, dadas las restricciones contempladas en los instrumentos de planificación y gestión del territorio

Autoras:
Verónica Martínez Barbosa
Alejandra Estefanía Sanabria Aristizábal
Andrea Carolina Sossa Puentes
Asesor:
Gerardo Ignacio Urrea Cáceres

Objetivo general

Desarrollar las actividades operativas que permitan analizar el impacto socioeconómico de un predio ubicado en la carrera 1 No. 0-36, proveniente de la actualización de catastro realizada en Tenjo Cundinamarca con vigencia 2022, dado que el predio cuenta con restricciones para desarrollarse y por lo tanto es objeto de la aplicación de una tarifa más alta del impuesto predial.



Situación normativa y jurídica del predio

El inmueble está considerado con una destinación económica de Lote urbanizable no urbanizado (R) y según el acuerdo Municipal No. 025 de 2017 la normatividad tributaria aplicada a este predio es la siguiente:

Los lotes urbanizables no urbanizados no edificados con área superior a 400 m² que tengan viabilidad de servicios públicos, pagarán la tarifa única igual al 20x1000 y aquellos predios que no tengan viabilidad de servicios públicos pagarán la tarifa de 17.6x1000.

Fuente: Acuerdo municipal No. 025 de 2017 del estatuto tributario

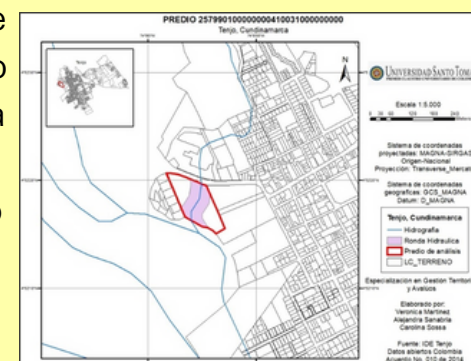
Según la Secretaría de Urbanismo, el predio tiene un área afectada del terreno, que abarca 6.798,79 metros cuadrados correspondientes a una zona de protección de la ronda hídrica.



Fuente: Tomado del certificado de la secretaria de urbanismo

Dentro de la escritura pública No. 84 con fecha 03 del mes de marzo de 1937 de la notaría Chía, Cundinamarca, en de la descripción del predio no se evidencia la existencia de la quebrada.

Según la cartografía disponible del POT en la IDE del municipio de Tenjo, la quebrada atraviesa el predio, sin embargo, en la inspección ocular se evidencio que la quebrada se debería encontrar al costado occidental del predio.



ÁREA DE URBANISMO	
Área total	13.952,92
(-) Afectación ronda hídrica	6.798,79
Área Neta	7.154,13
(-) Cesiones Obligatorias (18%)	1.287,74
(-) Vías Locales (25%)	1.788,53
ÁREA UTIL	4.077,85

Fuente: Elaboración propia basada en el certificado de la secretaria de urbanismo

Recomendaciones

- ✓ De ser identificada correctamente la quebrada en los instrumentos de planificación, se evidenciaría la verdadera afectación de los predios colindantes, por lo que se recomienda incluir en el POT del municipio acciones de mitigación del riesgo por inundación de la quebrada, así mismo con el correcto manejo y limitaciones de la ronda hídrica.
- ✓ Adoptar los lineamientos del Decreto 1232 del 2020, incluyendo la escala estipulada para la cartografía de 1:5000 o de mayor detalle para el suelo urbano, asegurando así que la información corresponda a la realidad física del municipio evitando las posibles consecuencias para los propietarios.
- ✓ Después de un proceso de actualización es de suma importancia que la administración y el concejo municipal revisen o modifiquen el estatuto tributario para que la liquidación del impuesto predial y las proyecciones del recaudo corresponda a la realidad del territorio, implementando acciones de mitigación con el fin de evitar impactos socioeconómicos traumáticos para los contribuyentes.