

PLUSVALIA EN PROYECTO LA PAMPA, ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA EN
PUERTO TEJADA Y SU INCIDENCIA EN LA GESTIÓN TERRITORIAL



JAVIER MAURICIO AGUDELO DUARTE

JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO

PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS
BOGOTÁ D.C.
2019

PLUSVALIA EN PROYECTO LA PAMPA, ÁREA DE EXPANSIÓN URBANA EN
PUERTO TEJADA Y SU INCIDENCIA EN LA GESTIÓN TERRITORIAL



JAVIER MAURICIO AGUDELO DUARTE

JORGE DIEGO NAVARRO MACHADO

PABLO CESAR IZQUIERDO VIVEROS

TRABAJO DE GRADO PARA OPTAR POR EL TÍTULO DE ESPECIALISTAS EN
GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

DIRECTOR DE TESIS. MAGISTER GERARDO URREA CACERES

UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL
ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS
BOGOTÁ D.C.
2019

Nota de Aceptación

Presidente del Jurado

Jurado

Jurado

Bogotá D.C. (4 de Octubre de 2019)

AGRADECIMIENTOS

A Dios por darnos la oportunidad de vida, por su infinita misericordia, por su cobijo, a nuestros familiares que nos apoyaron incondicionalmente, a nuestros amigos con quienes hemos contado siempre, a nuestros compañeros de estudio que nos guiaron durante esta especialización y docentes de quienes aprendimos y estuvieron apoyándonos en el transcurso de este proceso, a la Secretaria de Planeación de Puerto Tejada y la Corporación Lonja Inmobiliaria de Oriente, que nos permitieron dejar huella en este significativo proyecto; todos ellos que estuvieron dándonos fortaleza para seguir creciendo profesionalmente.

CONTENIDO

	Pág.
1. INTRODUCCIÓN	13
2. OBJETIVOS	15
2.1 OBJETIVO GENERAL	15
2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.....	15
3. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA	16
3.1 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA	16
3.2 JUSTIFICACIÓN	18
4. MARCO TEÓRICO.....	19
5.1 MATERIALES	20
5.2 METODOLOGÍA	20
6 DESARROLLO DEL PROYECTO.....	21
7. METODO DEL AVALÚO	42
8. CONSIDERACIONES GENERALES	42
9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA	43
6.1. ANÁLISIS DEL DESARROLLO DEL PROYECTO	57
CONCLUSIONES.....	60
RECOMENDACIONES	62
BIBLIOGRAFÍA	63

LISTA DE TABLAS

	Pág.
Tabla 1. Potencial de desarrollo predio Sueltes de Vuelta larga	55
Tabla 2. Potencial de desarrollo predio el Lindero	56
Tabla 3. Potencial de desarrollo predio Manga del Ingenio	57
Tabla 4. Potencial de desarrollo predio la Pampa	58
Tabla 5. Potencial de desarrollo predio la Ceiba	59
Tabla 6. Potencial de desarrollo predio la Ceiba	60
Tabla 7. Potencial de desarrollo predio Uno	61
Tabla 8. Potencial de desarrollo predio Dos	62
Tabla 9. Potencial de desarrollo predio los Guaduales	63
Tabla 10. Potencial de desarrollo predio lote Dos	64

LISTA DE GRÁFICAS

	Pág.
Gráfica 1. Ubicación de los proyectos	17
Gráfica 2. Ubicación de Puerto Tejada frente a municipios aledaños	23
Gráfica 3. Ubicación de Puerto Tejada frente al departamento del Cauca	24
Gráfica 4. Plano de zona de expansión urbana Puerto Tejada.	37

LISTA DE ILUSTRACIONES

	Pág.
Ilustración 1. Ubicación Proyecto las Brisas	37
Ilustración 2. Ubicación Proyecto la Pampa	38
Ilustración 3. Ubicación Proyecto Ciudad del Sur	38
Ilustración 4. Ubicación Proyecto Emmanuel	39
Ilustración 5. Ubicación Proyecto Tierras del Sur	39
Ilustración 6. Ubicación Proyecto El Paraíso	40

GLOSARIO

- AVALÚO: Acción y efecto de valuar.
- DESARROLLO: Evolución de una economía a mejores niveles de vida.
- GESTIÓN: Llevar adelante una iniciativa o un proyecto.
- ORDENAMIENTO: Colocar a algo o a alguien de acuerdo con un plan o de modo conveniente.
- PLUSVALÍA: Incremento del valor de un bien por causas extrínsecas.
- PREDIO: Heredad, hacienda, tierra o posesión inmueble.
- TERRITORIO: Porción de la superficie terrestre perteneciente a una nación, región, provincia.¹

¹ <https://www.rae.es>

RESUMEN

Una plusvalía se puede definir como el beneficio obtenido del resultado de una diferencia positiva entre el precio al que se compró un bien y el precio de su venta en una operación o transacción económica. Siendo un término muy utilizado en la compraventa de inmuebles, es decir, es el incremento de valor de un bien o un producto por causas diversas que los propietarios no pueden controlar o influir en ellas y significa una ganancia. La plusvalía es una contribución que se hace al estado por el cambio administrativo de uso en el suelo que hace la alcaldía y aprueba con el concejo.

También es importante resaltar que la plusvalía es un tributo que debe dirigirse a un sector específico. Eso implica que solo puede ser invertido en obras en la zona de influencia de un predio beneficiado, por lo tanto, debe dirigirse a vías, alcantarillado pluvial, parques, canchas, entre otras.

Ese recurso económico no es para las finanzas del municipio, sino para la ejecución de proyectos que benefician la zona donde se ubique el predio.

Características: Desde el punto de vista tributario, la plusvalía está gravada como impuesto, de hecho, el incremento de valor del bien se crea directamente con el hecho imponible ya sea por transmisión de un bien o por otro motivo. Las plusvalías son gravadas en el impuesto sobre la renta de las personas físicas y en el impuesto sobre sociedades, dependiendo de la naturaleza del sujeto pasivo. A veces, la plusvalía es económica a causa de la inflación. Refiriéndose a la venta de un bien inmueble, el pago de la plusvalía municipal se realiza en el ayuntamiento del lugar donde se encuentra el bien y tiene carácter anual.

Origen de la plusvalía: El origen del concepto de plusvalía lo podemos encontrar en el economista David Ricardo. Sin embargo, su primera conceptualización se encuentra en la teoría del valor - trabajo del filósofo y economista Karl Marx. El efecto a la plusvalía en la legislación de Colombia: La Superintendencia de Notariado y Registro, por medio de la Instrucción Administrativa No. 11 del 28 de diciembre de 2004, define la plusvalía sobre los bienes inmuebles como “los incrementos en los precios de la tierra que no se derivan del esfuerzo o trabajo de su propietario, sino de decisiones o actuaciones de ordenamiento territorial o de inversiones públicas adoptadas o ejecutadas en nombre del interés general”.
¿Cuáles son los hechos generadores de la participación en plusvalía sobre bienes

inmuebles? El artículo 74 de la Ley 388 de 1997 establece que se constituyen como hechos generadores de la participación en plusvalía los siguientes: la incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano, el establecimiento o modificación del régimen de zonificación de usos del suelo y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación y bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

La plusvalía es aplicada por 4 actuaciones del estado:

- 1) Por cambio en el uso del suelo. Cuando un cambio en el uso del suelo en el Plan de Ordenamiento Territorial (PBOT) beneficia al usuario (dueño de terreno) y le genera un mayor valor, sobre ese mayor valor se paga la plusvalía.
- 2) Por la incorporación de suelo rural a suelo urbano. Cuando el PBOT contempla la incorporación a suelo de expansión urbano los planes parciales generan un beneficio al (propietario de esa tierra), por el cual debe pagar plusvalía.
- 3) Por mayor aprovechamiento del suelo. Cuando se hace un cambio en el PBOT que le permite al (dueño del terreno) mejorar las condiciones y la explotación de su suelo. Por ejemplo, que, un ciudadano con un edificio de cinco pisos se le permita por parte del municipio o distrito construir uno de diez, entonces por esos cinco pisos de más que se le permitan debe pagar impuesto de plusvalía.
- 4) Por obra pública. Cuando un municipio hace una obra pública que revaloriza la tierra, como una doble calzada equipamientos que permitan que el predio se valore el (dueño de terreno) tiene que pagar por este beneficio recibida plusvalía.

Las personas naturales o jurídicas obligadas a pagar por esta contribución, deben hacer el pago conforme al Decreto 019 de 2012, que señala la exigibilidad al propietario o poseedor del inmueble sobre el cual se haya hecho este aumento en el valor del terreno. La obligación de pagar sólo le será exigible usualmente al propietario o poseedor del inmueble, en el momento en que se perfeccionen las siguientes situaciones: otorgamiento de licencia de urbanización o construcción y actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble. La plusvalía para el presente trabajo es una contribución que se hace al estado por el cambio administrativo de uso en el suelo que hace la administración municipal y que es aprobada por el concejo municipal, y que este recaudo significaría mejoramiento en el desarrollo de la infraestructura de un municipio o distrito para el caso de Puerto Tejada; inversión en vías alcantarillado con el resultado que en el país casi no se

cobra pues es una medida poco popular y se deja de percibir aun conociendo la norma.

El municipio de Puerto Tejada, que está cerca de la ciudad de Cali, ubicado en el área metropolitana de la misma, siendo un municipio de vital importancia para Santiago de Cali, por ser cuna del mono cultivo, especialmente los ingenios azucareros que han acaparado grandes extensiones de tierra para el desarrollo de cultivos de caña de azúcar en el municipio de Puerto Tejada.

Esta actividad ha generado una creciente demanda de mejoramiento en la infraestructura, para poder soportar el crecimiento demográfico del municipio y en presencia de un presupuesto precario, lleva a la alcaldía a tomar decisiones como buscar un mecanismo alterno de financiación como es el cobro por plusvalía para solventar proyectos de gran necesidad a mediano plazo, que contribuyan con el desarrollo territorial de Puerto Tejada.

Para el proyecto cobro plusvalía de Puerto Tejada, el municipio realiza un riguroso estudio y selecciona seis importantes proyectos para el desarrollo de viviendas y en el presente análisis se escogió el proyecto La Pampa, por las características de suelo netamente agrícolas en los predios que conforman el proyecto.

En el presente proyecto se analiza si el municipio de Puerto Tejada toma una correcta decisión sobre implementar el cobro de plusvalía sobre los predios que conforman el proyecto la Pampa y si este reúne las características necesarias para el cambio de uso de suelo de expansión urbana a urbano.

1. INTRODUCCIÓN

La gestión territorial busca el mejoramiento de la calidad de vida de las personas que habitan en un municipio, el desarrollo de obras de infraestructura como instituciones educativas, clínicas, parques, vías, acueductos, entre otros proyectos, son esenciales para el desarrollo económico social, cultural de una sociedad.

Para desarrollar estas actividades se requiere de un amplio presupuesto que en muchos municipios no es suficiente con los recaudos de impuestos prediales, industria y comercio, vehiculares y regalías, para ello es importante el conocimiento de otras herramientas normativas en desarrollo territorial y en mecanismos alternativos de financiación como lo es el cobro por plusvalía.

La acción urbanística generada por el cambio administrativo de uso por parte de las administraciones municipales en materia de desarrollo urbanístico o cambios de uso de suelo que permiten mayor edificabilidad, otorga un beneficio de mayor valor a los propietarios de predios aledaños al área de influencia de estas obras, tal beneficio debe ser recíproco entre particulares y los municipios, por ello en este caso de estudio, particularmente se analizara el tema de la plusvalía en el municipio de Puerto Tejada, (Cauca) y la incidencia de en la gestión territorial.

El primer aspecto a analizar es la problemática a resolver en el municipio, posterior a ello se identificara de forma jurídica y catastral los predios que serán objeto del cobro de este tributo, luego se realizará un estudio de mercado para determinar el valor por metro cuadrado de terreno en el sector rural, teniendo un enfoque en el área de expansión urbana y de manera específica en el sector Nor Occidente de Puerto Tejada, Proyecto La Pampa. Ubicado en el Nor Occidente y Sur Occidente del municipio de Puerto Tejada, Cauca; así mismo, se realizará un potencial de desarrollo para los predios objeto de plusvalía, contenidos en los proyectos y específicamente en el proyecto objeto de este análisis que corresponde a Proyecto la Pampa; los cuales se encuentran claramente definidos por características idóneas como son su proximidad al perímetro urbano, posibilidad de acceso a servicios públicos áreas ubicación en el PBOT características que hacen de estos predios la opción más indicada para desarrollar esta medida, como lo son:

Proyecto la Pampa, Proyecto Ciudad del Sur, Proyecto Emmanuel, Proyecto Paraíso, Proyecto Tierras del Sur y Proyecto las Brisas.

Los predios de estos proyectos serán objeto del cobro de la plusvalía, una vez que algunos parten desde la elaboración de planes parciales, otros el cambio de uso de

suelo que permitirán mayor edificabilidad de los mismos y por su cercanía al perímetro urbano, tendrán un uso urbano frente al rural actual, cuando el concejo municipal apruebe dichos planes parciales y los cambios de uso de suelo; específicamente en el proyecto la Pampa, cuando el plan parcial que cuenta con un notorio avance.

De acuerdo con los documentos soportes como lo son: acuerdos municipales frente al cambio de uso del suelo y decreto de plan parcial, Se analizará los proyectos y obras de infraestructura que requiere el municipio, en especial en el área de influencia a los proyectos, entre ellos: desarrollo de equipamiento urbano, mobiliario urbano, complejos deportivos, acueducto y alcantarillado.

2. OBJETIVOS

2.1 OBJETIVO GENERAL

Implementar el cobro de plusvalía en el proyecto la Pampa, área de expansión urbana de Puerto Tejada y su incidencia en la gestión territorial, de acuerdo con las necesidades urbanísticas que tiene el municipio en materia de desarrollo territorial y puesta en marcha de un mecanismo alternativo de financiación para el perfeccionamiento de obras de infraestructura que permitan un desarrollo territorial que impacte de manera positiva el ámbito social del municipio.

2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar la normatividad vigente en materia de desarrollo territorial (Ley 388 de 1997).
- Evaluar la problemática y falencias a resolver del municipio de Puerto Tejada.
- Establecer parámetros para implementar la plusvalía como mecanismo alternativo de financiación en Puerto Tejada.
- Valorar los predios objeto del cobro de plusvalía por el cambio de uso del suelo y la acción urbanística generada por el municipio (Avalúos).
- Estimar los proyectos y obras potenciales de infraestructura para el desarrollo territorial en el municipio.
- Determinar necesidades en el desarrollo urbanístico del municipio sobre infraestructura pública y cobertura de servicios públicos.

3.1 DEFINICIÓN DEL PROBLEMA

Gráfico 1. Ubicación de los Proyectos frente al perímetro urbano municipal



- Fuente: Elaboración propia.

La atención política al problema de vivienda y de desorden urbanístico ha formado parte de los programas de gobierno desde 1988, con la creación de la oficina de planeación municipal y el fondo municipal de vivienda de interés social en 1991, sin mayores resultados, es por eso que las alternativas para captar recursos que favorezcan el crecimiento y la inversión en obras públicas, son totalmente válidas y se ajustan dentro del marco legal.

Los principales aspectos socios económicos que conllevan a la implementación del cobro por plusvalía son los siguientes:

ECONOMICO: El cultivo de la caña de azúcar que ocupa una extensión de entre el 85% y 90% del área total, ha funcionado como una economía de enclave sin considerar la importancia de sus relaciones con el entorno que es principalmente el pueblo porteñadeños; en todas las reuniones con los actores el rechazo general a la caña es evidente; parece como si este uso de la tierra fuera en contravía del querer mayoritario; los efectos de la ley Páez, que crearon tantas expectativas a partir de 1995, han sido una fuente adicional de frustración para los porteñadeños; además, durante las últimas décadas ha sido creciente el desempleo y el subempleo, la concentración del ingreso, y el aumento de la pobreza y de la miseria.

SOCIAL: A la vez causa y efecto de los factores anteriores, la fractura del tejido ha sido tan grande que el problema de las pandillas en los últimos años ha llegado hasta el paroxismo; la seguridad ciudadana está en cuestión no pudiendo las gentes circular con tranquilidad después de las seis de la tarde; podemos afirmar sin riesgo de equivocarnos que su solución es base para la implementación de este PBOT; la política social redistribuidora de ingresos, y de mitigación de la pobreza extrema y de la miseria, y de canalización, útil socialmente, de la energía juvenil, es el eje principal del nuevo puerto tejada.

VIVIENDA: A pesar del déficit de vivienda en propiedad o en alquiler, se observa una notable carencia en cuanto a la dinámica de la construcción en el casco urbano tradicional, podemos decir que sí se consideran las necesidades, ya que es muy lento el proceso constructivo y de ocupación de los nuevos territorios trazados en las dos últimas décadas, como lo es la zona Nor occidental, en la cual trabajaremos nuestro proyecto.

3.2 JUSTIFICACIÓN

El cobro de impuesto de plusvalía es obligatorio por parte de municipios y distritos según la ley 388 de 1997, el no hacerlo genera una omisión, desde el punto de vista jurídico, en cuanto al desarrollo territorial encontramos que por sus características sociales económicas y de ubicación, puerto tejada (Cauca) necesita aprovechar estos ingresos ya que esto mejoraría enormemente la calidad de vida de sus habitantes, pues le permitiría invertir recursos propios en infraestructura vial acueductos, alcantarillado, equipamiento y mobiliario urbano, permitiendo fortalecer en gran medida el crecimiento demográfico que se viene dando por el mismo hecho generador, que sería para este caso proyectos habitacionales urbanos y rurales(cada predio aportaría el 30 % en el aumento del valor de su terreno por el cambio de uso de suelo) que sería destinado para los mejoramientos ya antes mencionados y permitiría un mayor desarrollo en infraestructura municipal, Puerto Tejada con esta iniciativa, entraría a cumplir con la ley 388 y normas concordantes, así mismo estaría a la vanguardia de grandes ciudades, en la implementación y recaudo por este concepto, lo que le permitiría al municipio de Puerto Tejada presentar un balance favorable en temas económicos, ya que se recaudaría recursos no contemplados en el presupuesto municipal, lo cual mejoraría las finanzas municipales y permitiría medir a Puerto Tejada como un municipio gestor de recursos, lo cual lo posicionaría por su buena misión institucional ante planeación nacional y otras entidades del estado.

4. MARCO TEÓRICO

Puerto Tejada, Cauca, al igual que la mayoría de municipios contiguos a las grandes capitales, han tenido un comportamiento dinámico en el crecimiento urbano, muchos de estos municipios son una alternativa para la puesta en marcha de proyectos de vivienda por parte de grandes constructoras, que ven en esta un negocio rentable.

Por ello la plusvalía debe ser una herramienta que le permita a la municipalidad poder captar recursos por este concepto, así mismo presentar una eficiencia en términos de gestión territorial y en el cumplimiento de la norma y de las metas propuestas dentro del programa de gobierno.

Para poner en marcha el presente trabajo, se investigó el proceso de transformación urbana del municipio de Puerto Tejada, la normatividad urbana, el (PBOT) Plan Básico de Ordenamiento Territorial, los diferentes acuerdos municipales en términos de cambios al uso del suelo, decretos de planes parciales y el estatuto tributario, además se revisó la cartografía, documentos como: licencias esquemas básicos de cada proyecto, al igual que trabajos de campo.

El presente proyecto de grado pretende ceñirse a las normatividades existentes, al final del trabajo, se pretende dejar un producto que le sirva al municipio de Puerto Tejada y a los municipios aledaños como norte para interpretar, comprender y poner en uso esta herramienta para el cobro y la buena gestión por parte del gobierno local.

5. MATERIALES Y MÉTODOS

5.1 MATERIALES

Se implementa el uso de herramientas tecnológicas como: AutoCAD, Google earth, Geo portal del IGAC, ArcGis, buscadores, libros.

5.2 METODOLOGÍA

Para la determinación del valor comercial de los predios y plusvalía de los mismos, se realizó conforme a lo establecido en la Resolución 620 de 2008. De acuerdo a lo estipulado en los artículos 1° y 4°.

- Resolución 620 de 2008. Artículo 1° MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.
- Resolución 620 de 2008. Artículo 4°. MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

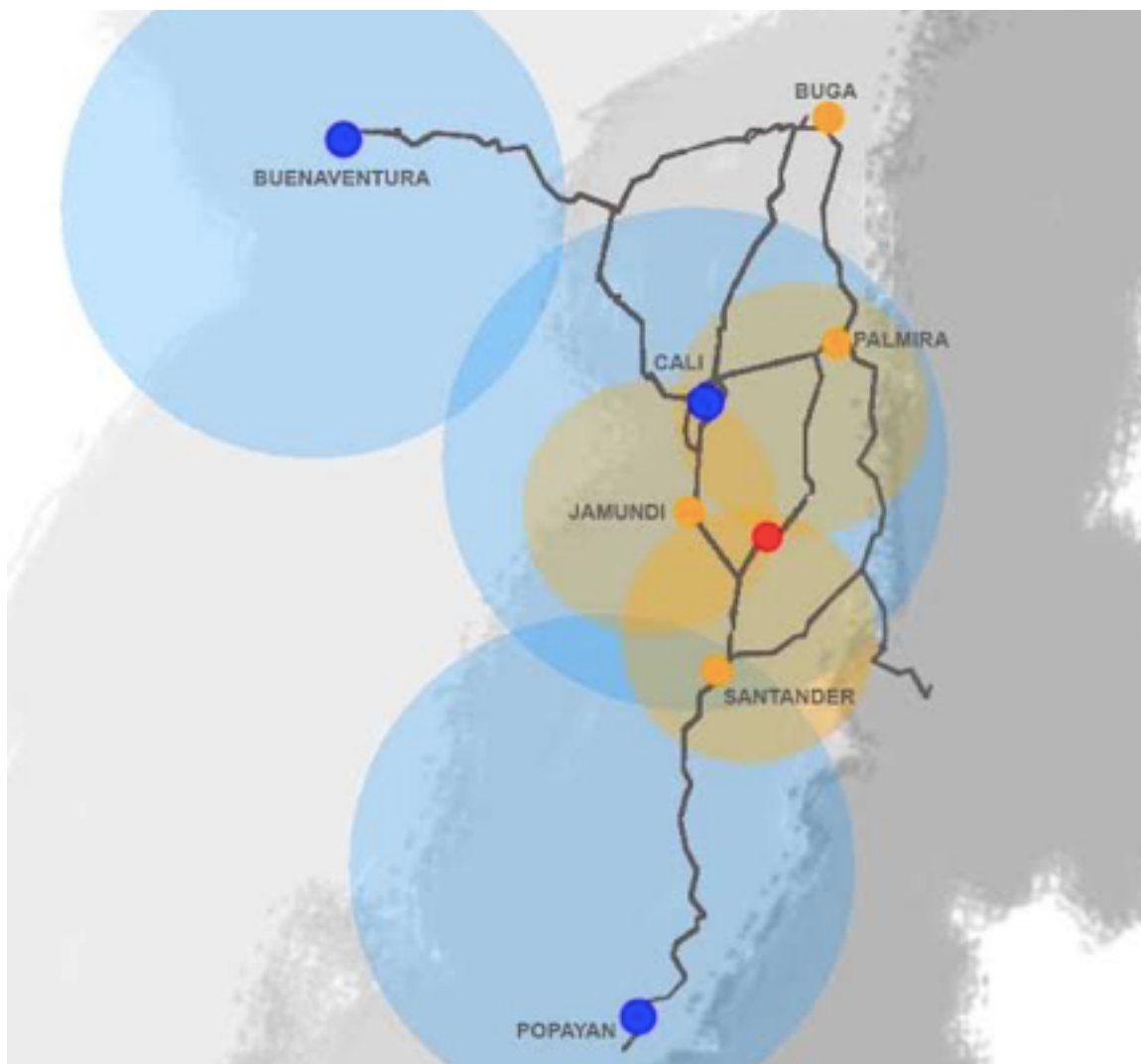
Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado. Parágrafo.- Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

6 DESARROLLO DEL PROYECTO

GENERALIDADES DEL MUNICIPIO DE PUERTO TEJADA

Descripción Física:

Según el IGAC "Instituto Geográfico Agustín Codazzi", la localización astronómica de Puerto Tejada es de 3°14`1" latitud Norte y 76°25`10" de longitud Oeste. El territorio portejadeños está ubicado en la parte noreste del departamento del Cauca, es la puerta de entrada a él de norte a sur. Es de topografía plana, con pendientes entre 0 y 3%.



Límites del municipio:

El Municipio de Puerto Tejada tiene una ubicación privilegiada: Al Norte limita con los Municipios de Santiago de Cali y Candelaria, al Sur con el Municipio de Caloto y Villarrica, al Occidente con Villarrica y Jamundí, al oriente con Miranda y Padilla.

Gráfico 2. Ubicación de Puerto Tejada frente a municipios aledaños



Fuente: Elaboración propia.

Gráfico 3. Ubicación de Puerto Tejada frente al departamento del Cauca.

VALLE DEL CAUCA



Fuente: Elaboración propia.

Extensión total:

El área total del municipio es de 102 Kilómetros cuadrados (11.169.07 hectáreas).

Extensión área urbana:

368.1 Km²

Extensión área rural:

10.800.97 Km²

Altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar):

968 m.s.n.m

Distancia de referencia:

Puerto Tejada se encuentra 17 Km de la ciudad de Cali y a 108 Km de Popayán²

Recaudos por plusvalía

En Colombia el cobro de plusvalía es de carácter obligatorio y el 4% de los municipios lo aplican según el (DNP) se considera omisión de la ley 388 de 1997, el no recaudar este impuesto genera dejar de percibir recursos que legalmente pertenecen al municipio por el cambio administrativo del uso de suelo (cambio de suelo Rural a Urbano, de expansión a urbano y áreas de mayor edificabilidad) el porcentaje que recauda el municipio o distrito es de entre el 30 y el 50% del aumento en estos predios y se cobra en Moneda o Tierra, este recurso recaudado será usado para mejoramiento de infraestructura vial acueducto y alcantarillado del municipio o distrito y en teoría deberán amortiguar el impacto generado por el nuevo uso de estos suelos (aumento de la población) que a su vez debe ir acompañado de un desarrollo territorial simultaneo , en Colombia el recaudo por cobro de plusvalía se ha implementado fuertemente por ciudades como Bogotá ,Cartagena , Cali, Medellín y Villavicencio

Para expresarlo de manera clara, la legislación estipula que el precio del metro cuadrado de tierra se calculará antes y después de cualquier acción urbanística. Cualquier municipio, por iniciativa del alcalde, podrá exigir su “participación” y así podrá recuperar entre el 30 y el 50 por ciento (según lo decida el mismo municipio y quede contemplado dentro de su estatuto tributario) de la plusvalía generada. El precio se determina multiplicando los dos precios en metros cuadrados por el área de cada predio individual en cuestión y restando el precio antes de la acción urbanística del nuevo precio de referencia.³

² <https://www.puertotejada.gov.co/publicaciones.php?id=100326>

³ <https://www.lincolninst.edu/es/publications/articles/la-recuperacion-plusvalias-socialmente-creadas-en-colombia>

PROYECTO DE COBRO PLUSVALIA PARA PUERTO TEJADA, (CAUCA)

Por encontrarse en el área metropolitana de Cali y al tener una fuerte influencia socioeconómica y político administrativa de esta ciudad, Puerto Tejada en cabeza de su alcalde y secretario de planeación toman la iniciativa de poner en marcha este tributo para generar recursos adicionales necesarios para el desarrollo del municipio y generar bienestar de sus habitantes desarrollando (6) proyectos importantes para cobro de plusvalía.

Viabilidad de proyectos sujetos a plusvalía en Puerto Tejada, Cauca

- La Ley 388 de 1997, define los planes parciales como los instrumentos dentro de los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las incluidas en suelo de expansión, de acuerdo con las normas urbanísticas generales contenidas en los mismos.
- El Decreto Nacional 1077 de 2015 por medio del cual se expide el Decreto único reglamentario del sector vivienda, ciudad y territorio compila y racionaliza las regulaciones sobre la materia incluidas las disposiciones relativas a los planes parciales.
- El Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Tejada fue adoptado mediante el Acuerdo 14 de 2006.
- El Plan Parcial para el predio La Pampa fue adoptado mediante el decreto 133 del 12 de septiembre de 2007, en cumplimiento de las directrices establecidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Puerto Tejada.
- Mediante el Decreto 175 de octubre 12 de 2012 fueron derogados los artículos 12 y 13 del decreto 133 de 2007.
- Mediante el decreto 137 del 10 de septiembre de 2017, se prorroga la vigencia del plan parcial, por un período de 14 meses con el fin de efectuar los ajustes técnicos para asegurar la viabilidad técnica y económica del proyecto.
- Para los desarrollos de los diferentes planes parciales, se ha gestionado ante la OPSA S. A. E.S.P. empresa operadora del sistema de acueducto y alcantarillado

que remplazó a EMPUERTO E.S.P., sobre la factibilidad de servicios públicos expedida por esta última entidad en el 2007.

- A la fecha la entidad encargada de otorgar las diferentes disponibilidades y factibilidades, frente a los usos de alcantarillado y acueducto es la empresa regional “AFROCAUCANA DE AGUAS E.S.P.
- Ante la imposibilidad de que uno de los proyectos sujetos al cobro por plusvalía, es decir el proyecto La Pampa, sea atendido por los operadores municipal y regional se ha optado por la auto prestación de los servicios de acueducto y alcantarillado, para lo cual estos gestionaron ante la Corporación Regional del Cauca C.R.C., la autorización para la construcción de un pozo profundo y de una PTAR en terrenos del predio La Pampa para atender la demanda propia.
- Para lograr el desarrollo del plan parcial La Pampa, tuvo que cumplir con los objetivos de contribuir al mejoramiento de la calidad de vida y a la disminución del déficit habitacional de Puerto Tejada, se ajustó el esquema urbanístico con el fin de aplicar las normas de ocupación y edificación para el área residencial previstas en el artículo 2° del Acuerdo 021 de 2016, así como las disposiciones nacionales que regulan la Vivienda de Interés Social y la Vivienda de Interés Social Prioritario, y como efectuar las modificaciones que implica el nuevo esquema de prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado por auto prestación.
- Conforme con lo establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 los ajustes de planes parciales cuando se requieran se efectuarán teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del plan.
- Los ajustes a los esquemas urbanísticos de los planes parciales y los que de ellos se derivan como son el sistema vial, el sistema de acueducto y alcantarillado y las normas de ocupación y edificación son competencia de la oficina de planeación municipal y por tanto no requieren de concertación con la autoridad ambiental competente.
- Los predios sujetos a plan parcial, para el auto prestación de los servicios públicos de acueducto y alcantarillado adelantaran el trámite ante la CRC para la obtención de los correspondientes permisos para la construcción del pozo profundo y la PTAR.

Puerto Tejada se encuentra en los municipios del país que no han hecho efectivo el cobro de la plusvalía, es de resaltar que, según datos estadísticos, se estima que en Colombia se han dejado de cobrar al menos \$250.000 millones de pesos por este concepto, onerosa suma, teniendo en cuenta que la falta de recursos es una de las principales razones que impide la ejecución de obras.

El no cobro de plusvalía por parte del municipio de Puerto Tejada, Cauca; generaría un mayor déficit en relevantes aspectos. Una vez analizada la situación del municipio, se pudo evidenciar que el cobro de los recursos no ha sido posible por la baja capacidad administrativa que existe en el gabinete municipal, teniendo los funcionarios públicos una amplia cantidad de responsabilidades a su cargo y en muchas ocasiones por desconocimiento prefieren omitir la ejecución de cobros de este tipo.

Los secretarios no disponen de la capacidad técnica ni el recurso humano para hacerlo. Por lo que se sugiere tercerizar a través de una consultoría especializada y no evadir una responsabilidad tan grande frente a la consecución de recursos, es de resaltar que dicha acción es impopular otra de las razones por lo cual no se llevó a cabo, dado que los propietarios de los predios gravados con este tributo consideran que es bastante alto el impuesto predial para asumir otro tributo.

Dicho de otra manera, aunque impopular la medida hay que llevarla a cabo, puesto que omitir este recaudo conllevaría a una posible investigación por parte de entidades de control del estado y por otra parte estos recursos se hacen necesarios para llevar a cabo obras de desarrollo urbano en esta comarca dirigida a mejorar la infraestructura del municipio.

Posibles obras a ejecutar con recursos de recaudo de plusvalía:

Puerto Tejada cuenta con serias deficiencias en el servicio de acueducto, alcantarillado, sumado a una malla vial con alto grado de deterioro, por lo que se requiere dirigir recursos provenientes de plusvalía para mitigar dichas deficiencias. La comunidad de Puerto Tejada en los sectores sur y oriente de esta localidad han interpuesto dos acciones populares las cuales se requiere resolver con celeridad, dado a la orden judicial que ordena dicha intervención en el mejoramiento del servicio de alcantarillado, dichas obras requieren de cuantiosas sumas.

En cuanto al trazado de la malla vial tiene un alto grado de deterioro, sumado a que muchas vías de esta municipalidad requieren de mantenimiento o de ser asfaltadas.

AVALÚOS COMERCIALES

1.1. SOLICITANTE

Secretaria de Planeación de Puerto Tejada, Cauca.

1.2. TIPO DE INMUEBLES

Lotes rurales y de expansión urbana.

1.3. TIPO DE AVALÚOS

Rurales.

1.4. DEPARTAMENTO

Cauca.

1.5. MUNICIPIO

Puerto Tejada.

1.6. SECTOR

Expansión urbana y rural.

1.7. BARRIO O URBANIZACIÓN

No aplica.

1.8. DIRECCIÓN

No aplica.

1.9. DESTINACIÓN ACTUAL

Sin explotación económica.

1.10. FECHA DE INSPECCIONES

Junio 1 de 2019.

1.11. FECHA DE INFORMES

Junio 30 de 2019.

1.12. PROPOSITO DE LOS AVALÚOS

Valoración comercial. Estimación de valor por cobro de plusvalías.

1.13. MÉTODO DE LOS AVALÚOS

Comparación o de mercado, residual.

1.14. COORDENADAS

Tabla.

COORDENADAS		
Sector Sur Oriente		
Proyecto	Las Brisas	
Predio	Latitud	Longitud
El Lindero	3°13'15.4"N	76°23'46.1"W
Sector Occidente		
Proyecto	Tierra del Sur	
Predio	Latitud	Longitud
Sueltes de Vuelta Larga	3°13'05.3"N	3°13'05.3"N
Proyecto	El Paraiso	
Predio	Latitud	Longitud
Predio Uno	3°14'20.0"N	76°26'17.6"W
Predio Dos	3°14'19.6"N	76°26'14.0"W
Proyecto	Emmanuel	
Predio	Latitud	Longitud
Manga del Ingenio	3°13'20.7"N	76°25'28.2"W
Sector Noroccidente		
Proyecto	La Pampa	
Predio	Latitud	Longitud
La Pampa	3°14'35.9"N	76°25'06.8"W
La Ceiba	3°14'16.3"N	76°25'14.6"W
La Ceiba	3°14'17.8"N	76°25'19.0"W
Proyecto	Ciudad del Sur	
Predio	Latitud	Longitud
Lote los Guaduales	3°16'39.6"N	76°26'57.8"W
Lote Dos	3°16'12.7"N	76°26'48.0"W

2. INFORMACIÓN CATASTRAL

2.1. CEDULAS CATASTRALES

CEDULAS CATASTRALES	
Sector Sur Oriente	
Proyecto	Las Brisas
El Lindero	195730001000000000000000000000
Sector Occidente	
Proyecto	Tierra del Sur
Suertes de Vuelta Larga	195730001000000000000000000000
Proyecto	El Paraiso
Predio Uno	195730001000000000000000000000
Predio Dos	195730001000000000000000000000
Proyecto	Emmanuel
Manga del Ingenio	195730100000004000000000000000
Sector Noroccidente	
Proyecto	La Pampa
La Pampa	195730001000000000000000000000
La Ceiba	195730100000004000000000000000
La Ceiba	195730100000004000000000000000
Proyecto	Ciudad del Sur
Lote los Guaduales	195730200000000000000000000000
Lote Dos	195730001000000000000000000000

2.2. ÁREAS CATASTRALES

ÁREAS CATASTRALES	
Sector Sur Oriente	
Proyecto	Las Brisas
El Lindero	2 hectáreas 3.858 metros cuadrados.
Sector Occidente	
Proyecto	Tierra del Sur
Suertes de Vuelta Larga	21hectareas 9.936 metros cuadrados.
Proyecto	El Paraiso
Predio Uno	2 hectáreas 373 metros cuadrados.
Predio Dos	3 hectáreas 2.456 metros cuadrados.
Proyecto	Emmanuel
Manga del Ingenio	4 hectáreas 5.000 metros cuadrados.
Sector Nor Occidente	
Proyecto	La Pampa
La Pampa	173 hectáreas 645 metros cuadrados.
La Ceiba	18 hectáreas 5.700 metros cuadrados.
La Ceiba	3 hectáreas 4.800 metros cuadrados.
Proyecto	Ciudad del Sur
Lote los Guaduales	9.823 metros cuadrados.
Lote Dos	2 hectáreas 1.419 metros cuadrados.

3. DOCUMENTACIÓN SUMINISTRADA

- Plan Básico de Ordenamiento Territorial para el municipio de Puerto Tejada, Cauca.
- Certificado de tradición individualizado por predio. Expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Puerto Tejada.
- Cartografía municipal.
- Estatuto Tributario para el municipio de Puerto Tejada, Cauca.

4. TITULACIÓN E INFORMACIÓN JURIDICA

4.1. PROPIETARIO:

PROPIETARIO	
Sector Sur Oriente	
Proyecto	Las Brisas
El Lindero	Julián Materon Ledesma.
Sector Occidente	
Proyecto	Tierra del Sur
Sueltes de Vuelta Larga	Tierras del Sur S.A.S.
Proyecto	El Paraiso
Predio Uno	Asociación de vivienda el Paraíso.
Predio Dos	Asociación de vivienda el Paraíso.
Proyecto	Emmanuel
Manga del Ingenio	Martha Matilde Orrego de Villegas.
Sector Nor Occidente	
Proyecto	La Pampa
La Pampa	Central Castilla S.A.
La Ceiba	Central Castilla S.A.
La Ceiba	Central Castilla S.A.
Proyecto	Ciudad del Sur
Lote los Guaduales	SKEMA Promotora S.A.
Lote Dos	SKEMA Promotora S.A.

4.2. TITULOS DE ADQUISICIÓN:

PROPIETARIO	
Sector Sur Oriente	
Proyecto	Las Brisas
El Lindero	Escritura Pública No. 738 de marzo 4 de 1997.
Sector Occidente	
Proyecto	Tierra del Sur
Sueltes de Vuelta Larga	Escritura Pública No. 1660 de julio 27 de 2010.
Proyecto	El Paraiso
Predio Uno	Escritura Pública No. 3643 de agosto 22 de 2016.
Predio Dos	Escritura Pública No. 3643 de agosto 22 de 2016.
Proyecto	Emmanuel
Manga del Ingenio	Escritura Pública No. 3054 de noviembre 7 de 2000.
Sector Nor Occidente	
Proyecto	La Pampa
La Pampa	Escritura Pública No. 1300 de mayo 10 de 1982.
La Ceiba	Escritura Pública No. 1300 de mayo 10 de 1982.
La Ceiba	Escritura Pública No. 1300 de mayo 10 de 1982.
Proyecto	Ciudad del Sur
Lote los Guaduales	Escritura Pública No. 3114 de noviembre 22 de 2011.
Lote Dos	Escritura Pública No. 3114 de noviembre 22 de 2011.

4.3. MATRICULAS INMOBILIARIAS:

MATRICULAS INMOBILIARIAS	
Sector Sur Oriente	
Proyecto	Las Brisas
El Lindero	130-958
Sector Occidente	
Proyecto	Tierra del Sur
Sueltes de Vuelta Larga	130-8797
Proyecto	El Paraiso
Predio Uno	130-21507
Predio Dos	130-21508
Proyecto	Emmanuel
Manga del Ingenio	130-782
Sector Nor Occidente	
Proyecto	La Pampa
La Pampa	130-452
La Ceiba	130-459
La Ceiba	130-461
Proyecto	Ciudad del Sur
Lote los Guaduales	130-22668
Lote Dos	130-21016

4.4. DELIMITACIÓN DEL SECTOR

DELIMITACIÓN DE LOS SECTORES	
Sector Sur Oriente	
Linderos	Descripción
Norte	Ruta Nacional 25
Oriente	Padilla
Sur	Vereda las Brisas
Occidente	Casco urbano de Puerto Tejada
Sector Occidente	
Linderos	Descripción
Norte	Casco urbano de Puerto Tejada
Oriente	Casco urbano de Puerto Tejada
Sur	Ruta Nacional 25
Occidente	Vereda Perico
Sector Nor Occidente	
Linderos	Descripción
Norte	Vereda San Juan
Oriente	Vereda Nueva Granada
Sur	Vía Cali - Puerto Tejada
Occidente	Vía Cali - Puerto Tejada

4.5. ACTIVIDAD PREDOMINANTE

ACTIVIDAD PREDOMINANTE DE LOS SECTORES
Sector Sur Oriente
El sector es agropecuario y tiene proyección al desarrollo residencial, en él se encuentra la urbanización las Brisas, tiene viviendas unifamiliares de interés social y prioritario, generalmente de un piso, en buen estado de conservación dada su edad, cuenta con construcciones de tipo tradicional, el sector presenta una proyección donde su uso se cambia de rural a expansión urbana y urbano paulatinamente, el sector se provee de los servicios y comercio del casco urbano de Puerto Tejada, ubicado a 3 kilómetros aproximadamente, el sector cuenta con predios rurales de pequeñas y medianas extensiones, gran parte de ellos dedicados al cultivo de caña de azúcar.
Sector Occidente
El sector es residencial y comercial, en él se encuentra la villa olímpica y el estadio de Puerto Tejada, tiene viviendas unifamiliares, estrato medio, generalmente de uno y dos pisos, en buen estado de conservación acorde a su edad, cuenta con construcciones de tipo tradicional, el sector presenta una proyección donde su uso se cambia de expansión urbana a urbano, el sector se provee de los servicios y los barrios aledaños, el sector cuenta con supermercados, parqueaderos, zona bancaria, colegios, hospitales, inspecciones de policía, parques.
Sector Nor Occidente
El sector es agropecuario y tiene proyección al desarrollo residencial, en el se encuentra la urbanización Ciudad del Sur, tiene viviendas unifamiliares de interés social y prioritario, generalmente de un piso, en buen estado de conservación dada su edad, cuenta con construcciones de tipo tradicional, el sector presenta una proyección donde su uso se cambia de rural a expansión urbana y urbano paulatinamente, el sector se provee de los servicios y comercio del casco urbano de Puerto Tejada, ubicado a 4 kilómetros aproximadamente, el sector cuenta con

4.6. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

Los predios objeto de los avalúos se encuentran dentro de la clasificación de uso de suelo rural, por lo tanto este punto no aplica a ellos.

4.7. VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DEL SECTOR

VÍAS DE ACCESO E INFLUENCIA DE LOS SECTORES
Sector Sur Oriente
Vía que conecta a Puerto Tejada con Padilla.
Sector Occidente
Ruta nacional 25.
Sector Nor Occidente
Vía que conecta a Puerto Tejada con Cali.

4.8. INFRAESTRUCTURA URBANA

INFRAESTRUCTURA URBANA DE LOS SECTORES
Sector Sur Oriente
El sector cuenta con parques y amplia cobertura de servicios públicos.
Sector Occidente
El sector cuenta con parques, plazoletas, calles peatonales, cuenta con amplia cobertura de servicios públicos.
Sector Nor Occidente
El sector cuenta con parques y amplia cobertura de servicios públicos.

4.9. VALORIZACIÓN

Los predios objeto de los avalúos cuentan con altas expectativas de valorización, dado el cambio de uso de suelo y mayor edificabilidad que se pretende dar en ellos.

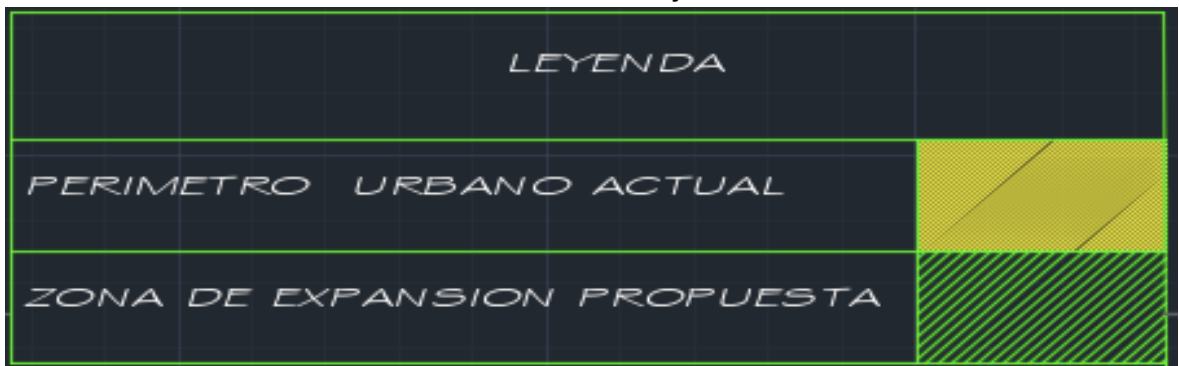
5. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA

Acuerdo de 021 de 2016 Por medio del cual se adopta el Plan Básico de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Puerto Tejada, Cauca.

Gráfico 4. Plano de zona de expansión urbana Puerto Tejada.



Fuente: Secretaria de Planeación de Puerto Tejada.



5.1. CLASIFICACIÓN DE SUELO

- Proyecto Tierra del Sur

Predio Suertes de Vuelta Larga: Expansión urbana.

- Proyecto Las Brisas

Predio El Lindero: Rural.

- Proyecto Emmanuel

Predio Manga del Ingenio: Expansión urbana.

- **Proyecto la Pampa**

Predio la Pampa Puerto Tejada: Expansión urbana.

Predio la Ceiba Puerto Tejada: Expansión urbana.

Predio la Ceiba Puerto Tejada: Expansión urbana.

- Proyecto el Paraíso

Predio Uno: Rural.

Predio Dos: Rural.

- Proyecto el Ciudad del Sur

Predio Lote los Guaduales: Expansión urbana.

Predio Lote Dos: Expansión urbana.

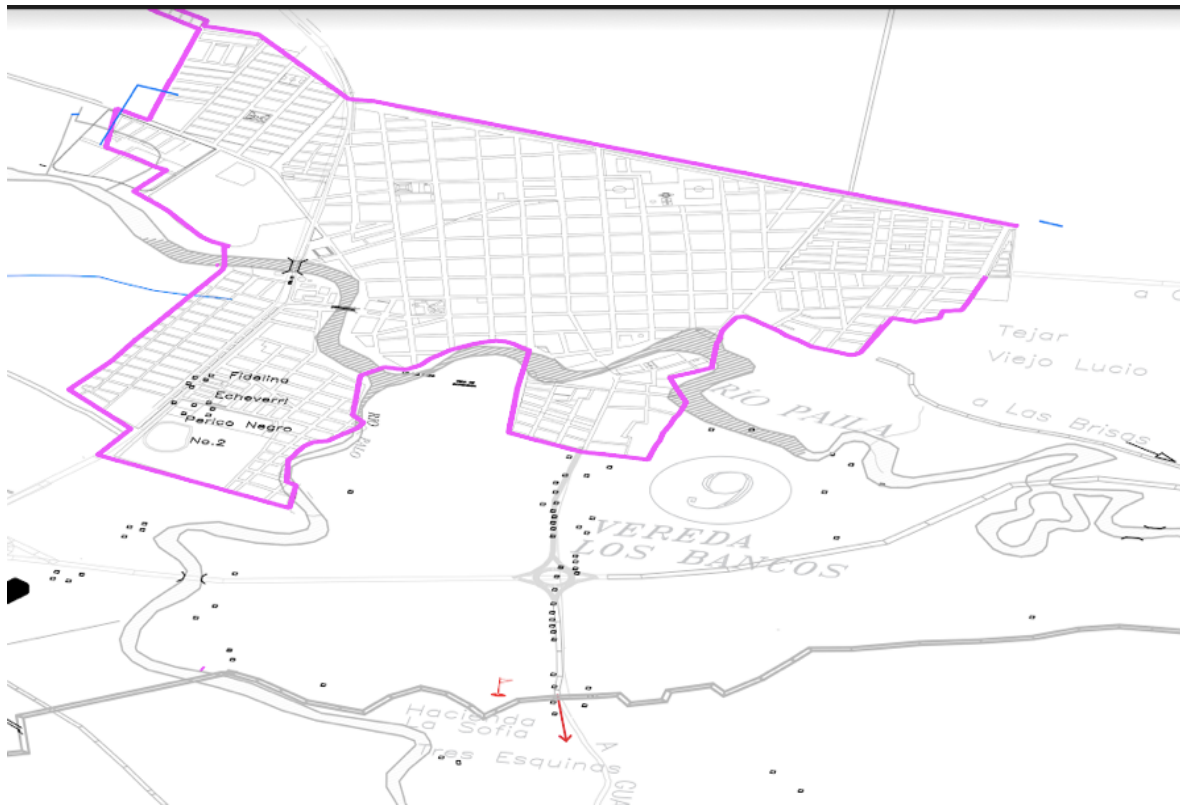
6. DESCRIPCIÓN DE LOS INMUEBLES

6.1. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEL TERRENO

6.1.1. UBICACIÓN

SECTOR SUR ORIENTE

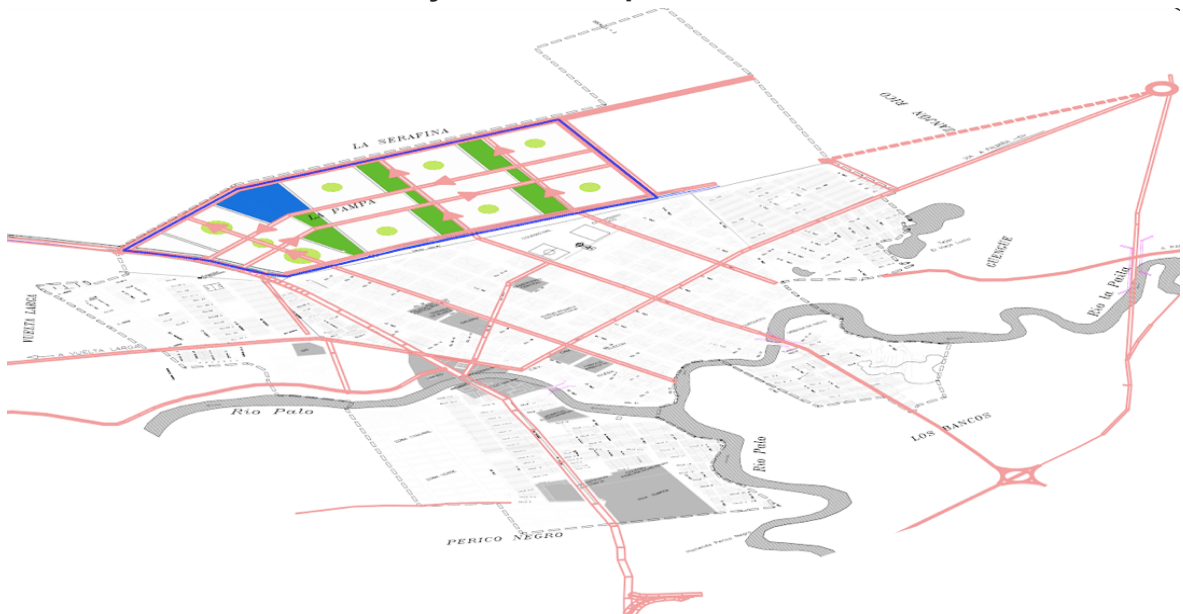
Ilustración 1. Ubicación Proyecto las Brisas.



Fuente: Elaboración propia.

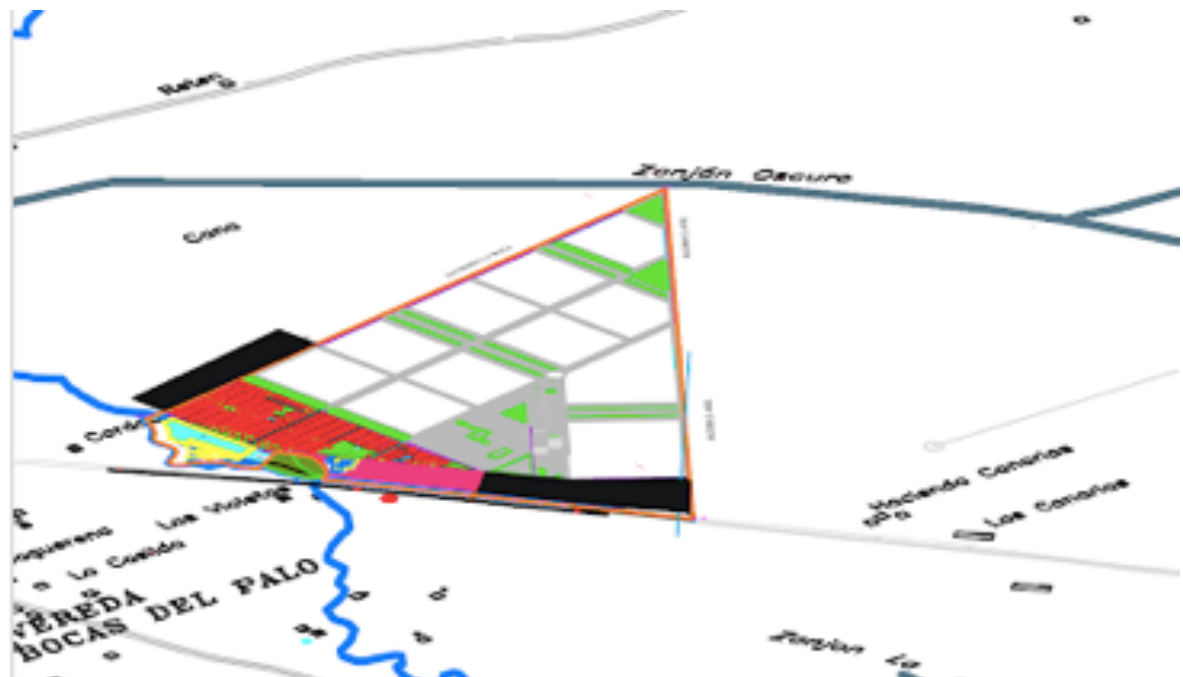
SECTOR NOR OCCIDENTE

Ilustración 2. Ubicación Proyecto la Pampa



Fuente: Elaboración propia.

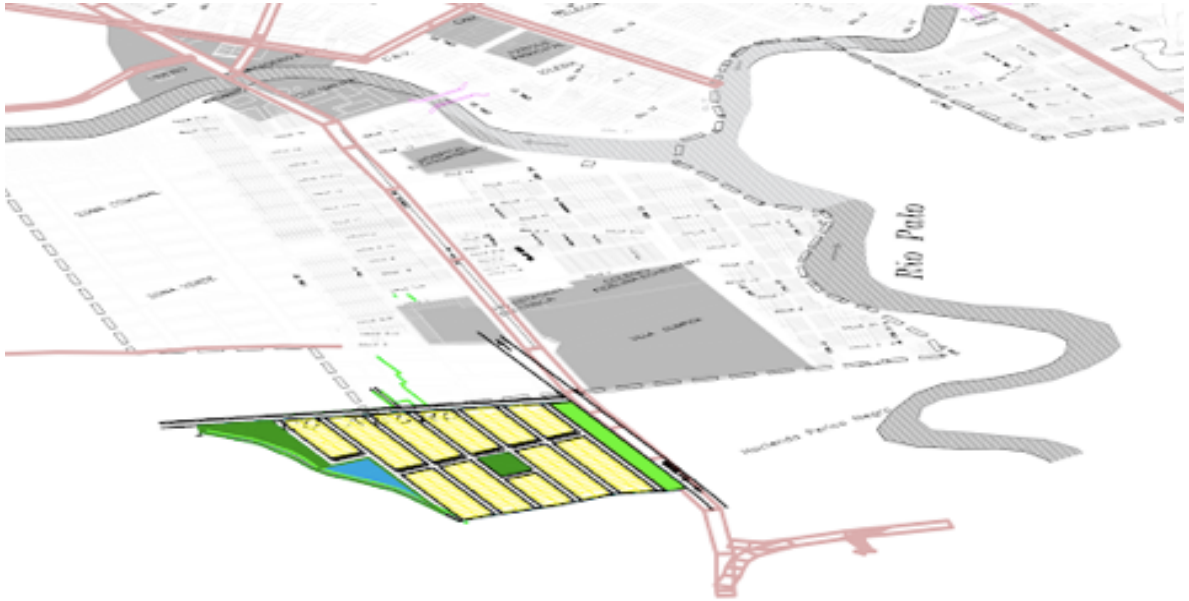
Ilustración 3. Ubicación Proyecto Ciudad del Sur



Fuente: Elaboración propia.

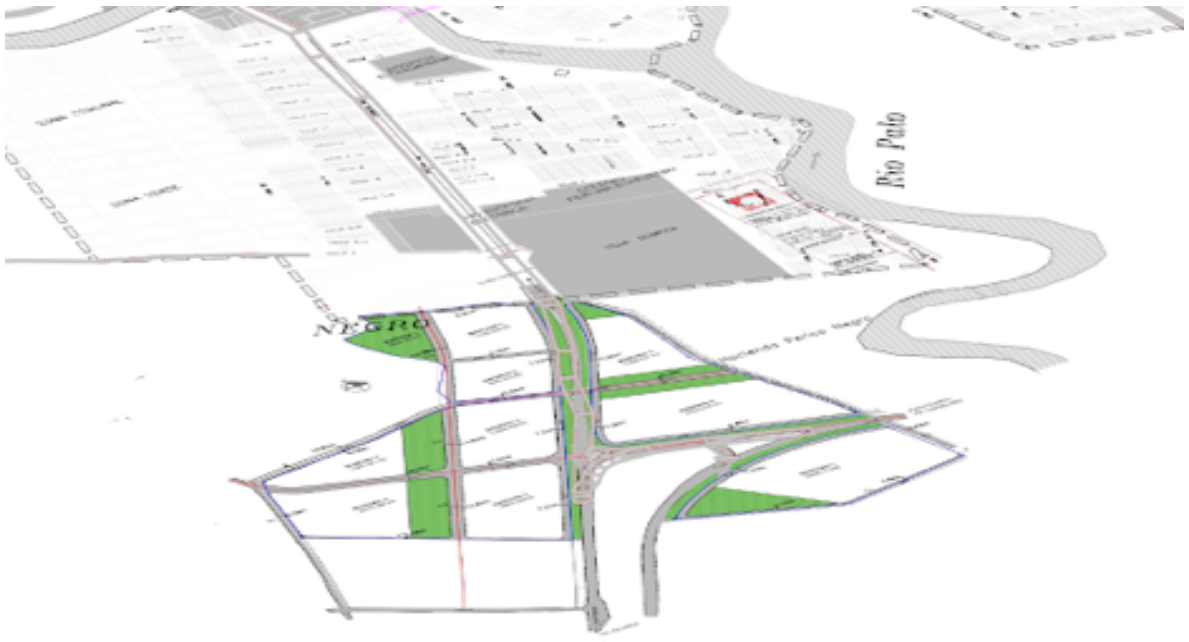
SECTOR OCCIDENTE

Ilustración 4. Ubicación Proyecto Emmanuel



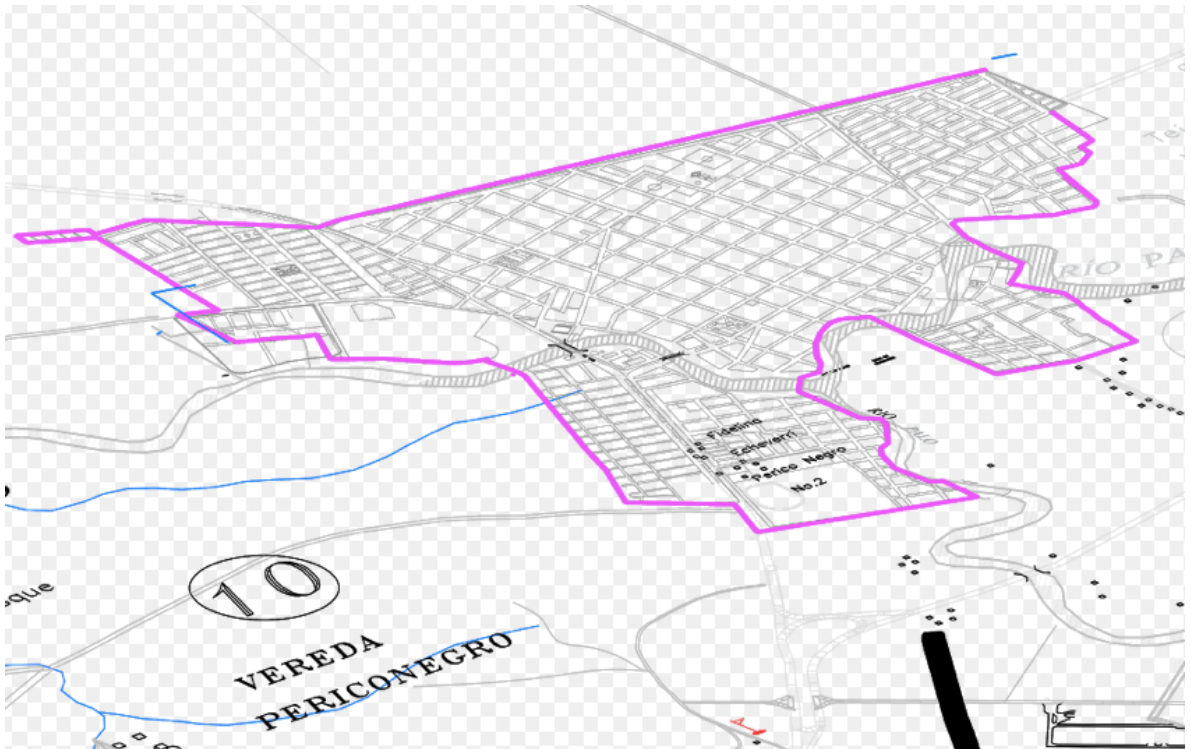
Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 5. Ubicación Proyecto Tierras del Sur



Fuente: Elaboración propia.

Ilustración 6. Ubicación Proyecto el Paraíso



Fuente: Elaboración propia.

6.1.2. TOPOGRAFÍA Y RELIEVE:

Predios planos en su mayor extensión.

6.1.3. FORMA GEOMÉTRICA:

Los predios del presente análisis cuentan con forma geométrica irregular.

6.1.4. SERVICIOS PÚBLICOS:

Los predios del presente análisis cuentan con disponibilidad inmediata de servicios públicos.

6.1.5. ÁREAS

ÁREA	
Sector Sur Oriente	
Proyecto	Las Brisas
Pedio	Hectáreas
El Lindero	2,8800
Sector Occidente	
Proyecto	Tierra del Sur
Pedio	Hectáreas
Sueltes de Vuelta Larga	25,4535
Proyecto	El Paraiso
Pedio	Hectáreas
Pedio Uno	2,3734
Pedio Dos	3,2456
Proyecto	Emmanuel
Pedio	Hectáreas
Manga del Ingenio	4,500
Sector Noroccidente	
Proyecto	La Pampa
Pedio	Hectáreas
La Pampa	199,4970
La Ceiba	56,2390
La Ceiba	3,4800
Proyecto	Ciudad del Sur
Pedio	Hectáreas
Lote los Guaduales	0,9822
Lote Dos	6,8187

6.1.6. VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO

VÍAS, CLASIFICACIÓN Y ESTADO
Sector Sur Oriente
Vía que conecta a Puerto Tejada con Padilla. En buen estado.
Sector Occidente
Vía que conecta a Puerto Tejada con Santander de Quilichao, ruta nacional 25. En buen estado. Ruta nacional 25
Sector Nor Occidente
Vía que conecta a Puerto Tejada con Cali. En buen estado.

6.2. CARACTERÍSTICAS GENERALES DE LA CONSTRUCCIÓN

Los predios del presente análisis no cuentan con construcciones tipo inmueble, por ello no son tomadas en cuenta dentro del desarrollo del informe.

7. METODO DEL AVALÚO

Para la determinación del valor comercial del inmueble, se realizó conforme a lo establecido en la Resolución 620 de 2008.

Justificación metodología

Elaboración de avalúos antes de cambio de uso de suelo:

Se utiliza la metodología de comparación ya que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración nos hemos basado en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el Decreto 1420 de 1998. Las ofertas que se toman para realizar el presente avalúo son del mismo sector, con características similares al inmueble tasado. Dependiendo de la oferta utilizada en el momento de la homogeneización se ha utilizado un factor que aprecia o deprecia la oferta, teniendo en cuenta los factores que intervienen en la misma.

Elaboración de avalúos después de cambio de uso de suelo:

Se utiliza la metodología de potencial de desarrollo ya no que existe suficiente oferta representativa del inmueble avaluado. Para la realización de este método de valoración se basa en la Resolución 620 de 2008 del IGAC, así como en el Decreto 1420 de 1998. Dando al predio un potencial de desarrollo para hallar el valor de terreno a través del método residual.

8. CONSIDERACIONES GENERALES

- El valor determinado es el más aproximado a una transacción real y de mercado.
- Oferta y demanda de inmuebles en el sector.
- El precio del inmueble depende de sus características específicas.

- El presente informe se realizó bajo la siguiente normatividad:
- Acuerdo 021 de 2016 Por medio del cual se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial para Puerto Tejada, Cauca.
- Resolución 620 de 2008. Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.
- Ley 1564 de 2012. Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 1420 de 1998. Por el cual se reglamentan parcialmente el artículo 37 de la Ley 9 de 1989, el artículo 27 del Decreto Ley 2150 de 1995, los artículos 56, 61, 62, 67, 75, 76, 77, 80, 82, 84 y 87 de la Ley 388 de 1997 y, el artículo 11 del Decreto - Ley 151 de 1998.
- Ley 388 de 1997. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- Ley 1673 de 2013. Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- Decreto 556 de 2014. Por el cual se reglamenta la Ley 1673 de 2013.

9. INVESTIGACIÓN ECONÓMICA

Investigación indirecta

Resolución 620 de 2008. Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial. Resolución 620 de 2008. Artículo 24º- Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en

cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

NOMBRE FUENTE	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	TERRENO		CONSTRUCCIÓN		VALOR TOTAL CONSTRUCCIÓN	TELÉFONO FUENTE
			ÁREA (M2)	Vr (M2)	ÁREA (M2)	Vr (M2)		
LOTE PUERTO TEJADA	\$70.000.000	\$65.000.000	6.300,00	\$10.317			\$0	315459727
SERAFINA	\$75.000.000	\$70.000.000	6.400,00	\$10.938			\$0	3122455437
LOTE LOS BANCOS PTO TEJADA	\$60.000.000	\$55.000.000	6.300,00	\$8.730			\$0	3045523800
PROMEDIO				\$9.995				
DESVIACION ESTANDAR				\$1.138				
COEFICIENTE DE VARIACIÓN				11,39				
LIMITE SUPERIOR				\$11.133				
LIMITE INFERIOR				\$8.857				

Investigación directa

Resolución 620 de 2008. Artículo 9º.- Consulta a expertos Avaluadores o encuestas. Cuando para la realización del avalúo se acuda a encuestas, es necesario tener en cuenta que estas son un apoyo al proceso valuatoria, pero no son en sí los determinantes del avalúo. En este sentido, es necesario que el perito haya realizado previamente la visita al terreno para conocer la clase de bien que avalúa. Se realiza el método de encuestas para validar la veracidad del mercado en la zona, se acude a consultar a valuadores expertos inmobiliarios adscritos al Registro Abierto Avaluador y al Registro Nacional de Avaluadores.

- Jorge Enrique Posada Salazar. RAA AVAL – 16657762.
- Eduardo Salcedo Mosquera. RAA AVAL – 76305437.

Valor adoptado

Se adopta el valor de \$9.000 por metro cuadrado o \$90.000.000 por hectárea de terreno rural y se adopta el valor de \$11.000 por metro cuadrado o \$110.000.000 por hectárea de terreno de expansión urbana.

10. Resultado de los avalúos

Resultado previo al cambio de uso de suelo

VALOR PREVIO CAMBIO USO DE SUELO			
Sector Sur Oriente			
Proyecto	Las Brisas		
Pedio	Área hectáreas	Valor por hectárea	Valor total
El Lindero	2,8800	\$ 90.000.000	\$ 259.200.000
Sector Occidente			
Proyecto	Tierra del Sur		
Pedio	Área hectáreas	Valor por hectárea	Valor total
Suertes de Vuelta Larga	25,4535	\$ 100.000.000	\$ 2.545.350.000
Proyecto	El Paraíso		
Pedio	Área hectáreas	Valor por hectárea	Valor total
Pedio Uno	2,3734	\$ 90.000.000	\$ 213.606.000
Pedio Dos	3,2456	\$ 90.000.000	\$ 292.104.000
Proyecto	Emmanuel		
Pedio	Área hectáreas	Valor por hectárea	Valor total
Manga del Ingenio	4,500	\$ 110.000.000	\$ 495.000.000
Sector Noroccidente			
Proyecto	La Pampa		
Pedio	Área hectáreas	Valor por hectárea	Valor total
La Pampa	199,4970	\$ 90.000.000	\$ 17.954.730.000
La Ceiba	56,2390	\$ 100.000.000	\$ 5.623.900.000
La Ceiba	3,4800	\$ 110.000.000	\$ 382.800.000
Proyecto	Ciudad del Sur		
Pedio	Área hectáreas	Valor por hectárea	Valor total
Lote los Guaduales	0,9822	\$ 100.000.000	\$ 98.220.000
Lote Dos	6,8187	\$ 10.000.000	\$ 68.187.000

Valoración de predios posterior al cambio de uso

Resolución 620 de 2008. Artículo 4°. Método (técnica) residual. Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo. Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo.

- Proyecto Tierra del Sur

Predio Suertes de Vuelta Larga

Tabla 1. Potencial de desarrollo.

POTENCIAL DE DESARROLLO				
AREA BRUTA DEL LOTE				224.466,92
AREA UTIL LOTE				114.410,79
TOTAL DE VIVIENDAS				1.273,00
ANALISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR DE VENTA VIVIENDA	C\$	828.116	70	C\$ 57.968.120
TOTAL VENTAS				C\$ 73.793.416.760
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA				C\$ 28.984.060
TOTAL COSTO DIRECTO				C\$ 36.896.708.380
ZONAS VERDES				C\$ 30.000.000
EQUIPAMIENTOS				C\$ 100.000.000
VÍAS				C\$ 1.000.000.000
TOTAL COSTOS ADECUACIONES				C\$ 1.130.000.000
GENERALES				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		1,50%	C.D	1.106.901.251,40
SEGUROS		0,15%	C.D	C\$ 110.690.125
IMPUESTOS		0,10%	C.D	C\$ 73.793.417
SERVICIOS		0,07%	C.D	C\$ 51.655.392
HONORARIOS				
TOPOGRAFIA		0,04%	C.D	29.517.366,70
ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D	110.690.125,14
DISEÑO ARQUITECTÓNICO		0,75%	C.D	553.450.625,70
DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D	184.483.541,90
DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D	110.690.125,14
DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D	110.690.125,14
PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D	221.380.250,28
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		5,00%	C.D	3.689.670.838,00
GERENCIA DE OBRA		0,30%	VTAS	221.380.250,28
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	VTAS	2.213.802.502,80
NOTARIALES		1,50%	VTAS	1.106.901.251,40
FINANCIEROS		2,00%	C.D.	C\$ 1.475.868.335
TOTAL INDIRECTOS		30,82%	C.D.	C\$ 11.371.565.523
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION				C\$ 49.398.273.903
UTILIDAD Y LOTE				C\$ 24.395.142.857
UTILIDAD				C\$ 11.069.012.514
LOTE				C\$ 13.326.130.343
VALOR METRO CUADRADO				C\$ 59.368

- Proyecto Las Brisas

Predio El Lindero

Tabla 2. Potencial de desarrollo.

POTENCIAL DE DESARROLLO				
AREA BRUTA DEL LOTE				19.506,55
AREA UTIL LOTE				12.014,08
TOTAL DE VIVIENDAS				137,00
ANALISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR DE VENTA VIVIENDA	C\$	828.116	70	C\$ 57.968.120
TOTAL VENTAS				C\$ 7.941.632.440
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA				C\$ 28.984.060
TOTAL COSTO DIRECTO				C\$ 3.970.816.220
ZONAS VERDES				C\$ 15.000.000
EQUIPAMIENTOS				C\$ 50.000.000
VÍAS				C\$ 500.000.000
TOTAL COSTOS ADECUACIONES GENERALES				C\$ 565.000.000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		1,50%	C.D	119.124.486,60
SEGUROS		0,15%	C.D	C\$ 11.912.449
IMPUESTOS		0,10%	C.D	C\$ 7.941.632
SERVICIOS		0,07%	C.D	C\$ 5.559.143
HONORARIOS				
TOPOGRAFIA		0,04%	C.D	3.176.652,98
ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D	11.912.448,66
DISEÑO ARQUITECTÓNICO		0,75%	C.D	59.562.243,30
DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D	19.854.081,10
DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D	11.912.448,66
DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D	11.912.448,66
PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D	23.824.897,32
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		5,00%	C.D	397.081.622,00
GERENCIA DE OBRA		0,30%	VTAS	23.824.897,32
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	VTAS	238.248.973,20
NOTARIALES		1,50%	VTAS	119.124.486,60
FINANCIEROS		2,00%	C.D.	C\$ 158.832.649
TOTAL INDIRECTOS		30,82%	C.D.	C\$ 1.223.805.559
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION				C\$ 5.759.621.779
UTILIDAD Y LOTE				C\$ 2.182.010.661
UTILIDAD				C\$ 1.191.244.866
LOTE				C\$ 990.765.795
VALOR METRO CUADRADO				C\$ 50.791

- Proyecto Emmanuel

Predio Manga del Ingenio

Tabla 3. Potencial de desarrollo.

POTENCIAL DE DESARROLLO				
AREA BRUTA DEL LOTE				45.000,00
AREA UTIL LOTE				22.936,50
TOTAL DE VIVIENDAS				350,00
ANALISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR DE VENTA VIVIENDA	C\$	828.116	70	C\$ 57.968.120
TOTAL VENTAS				C\$ 20.288.842.000
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA				C\$ 28.984.060
TOTAL COSTO DIRECTO				C\$ 10.144.421.000
ZONAS VERDES				C\$ 30.000.000
EQUIPAMIENTOS				C\$ 100.000.000
VÍAS				C\$ 1.000.000.000
TOTAL COSTOS ADECUACIONES				C\$ 1.130.000.000
GENERALES				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		1,50%	C.D	304.332.630,00
SEGUROS		0,15%	C.D	C\$ 30.433.263
IMPUESTOS		0,10%	C.D	C\$ 20.288.842
SERVICIOS		0,07%	C.D	C\$ 14.202.189
HONORARIOS				
TOPOGRAFIA		0,04%	C.D	8.115.536,80
ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D	30.433.263,00
DISEÑO ARQUITECTÓNICO		0,75%	C.D	152.166.315,00
DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D	50.722.105,00
DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D	30.433.263,00
DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D	30.433.263,00
PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D	60.866.526,00
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		6,00%	C.D	1.217.330.520,00
GERENCIA DE OBRA		0,30%	VTAS	60.866.526,00
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	VTAS	608.665.260,00
NOTARIALES		1,50%	VTAS	304.332.630,00
FINANCIEROS		2,00%	C.D.	C\$ 405.776.840
TOTAL INDIRECTOS		32,82%	C.D.	C\$ 3.329.398.972
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION				C\$ 14.603.819.972
UTILIDAD Y LOTE				C\$ 5.685.022.028
UTILIDAD				C\$ 2.941.882.090
LOTE				C\$ 2.743.139.938
VALOR METRO CUADRADO				C\$ 60.959

- Proyecto la Pampa

Predio la Pampa

Tabla 4. Potencial de desarrollo.

POTENCIAL DE DESARROLLO				
AREA BRUTA DEL LOTE				1.994.970,00
AREA UTIL LOTE				875.791,83
TOTAL DE VIVIENDAS				12.000,00
ANALISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR DE VENTA VIVIENDA	C\$	828.116	70	C\$ 57.968.120
TOTAL VENTAS				C\$ 695.617.440.000
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA				C\$ 28.984.060
TOTAL COSTO DIRECTO				C\$ 347.808.720.000
ZONAS VERDES				C\$ 15.000.000
EQUIPAMIENTOS				C\$ 50.000.000
VÍAS				C\$ 100.000.000
TOTAL COSTOS ADECUACIONES GENERALES				C\$ 165.000.000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		1,50%	C.D	10.434.261.600,00
SEGUROS		0,15%	C.D	C\$ 1.043.426.160
IMPUESTOS		0,10%	C.D	C\$ 695.617.440
SERVICIOS		0,07%	C.D	C\$ 486.932.208
HONORARIOS				
TOPOGRAFIA		0,04%	C.D	278.246.976,00
ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D	1.043.426.160,00
DISEÑO ARQUITECTÓNICO		0,75%	C.D	5.217.130.800,00
DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D	1.739.043.600,00
DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D	1.043.426.160,00
DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D	1.043.426.160,00
PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D	2.086.852.320,00
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		10,00%	C.D	69.561.744.000,00
GERENCIA DE OBRA		0,30%	VTAS	2.086.852.320,00
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	VTAS	20.868.523.200,00
NOTARIALES		1,50%	VTAS	10.434.261.600,00
FINANCIEROS		2,00%	C.D.	C\$ 13.912.348.800
TOTAL INDIRECTOS		40,82%	C.D.	C\$ 141.975.519.504
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION				C\$ 489.949.239.504
UTILIDAD Y LOTE				C\$ 205.668.200.496
UTILIDAD				C\$ 118.254.964.800
LOTE				C\$ 87.413.235.696
VALOR METRO CUADRADO				C\$ 43.817

- Proyecto la Pampa

Predio la Ceiba

Tabla 5. Potencial de desarrollo.

POTENCIAL DE DESARROLLO				
AREA BRUTA DEL LOTE				562.390,00
AREA UTIL LOTE				246.889,21
TOTAL DE VIVIENDAS				3.400,00
ANALISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR DE VENTA VIVIENDA	C\$	828.116	70	C\$ 57.968.120
TOTAL VENTAS				C\$ 197.091.608.000
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA				C\$ 28.984.060
TOTAL COSTO DIRECTO				C\$ 98.545.804.000
ZONAS VERDES				C\$ 15.000.000
EQUIPAMIENTOS				C\$ 50.000.000
VÍAS				C\$ 100.000.000
TOTAL COSTOS ADECUACIONES GENERALES				C\$ 165.000.000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		1,50%	C.D	2.956.374.120,00
SEGUROS		0,15%	C.D	C\$ 295.637.412
IMPUESTOS		0,10%	C.D	C\$ 197.091.608
SERVICIOS		0,07%	C.D	C\$ 137.964.126
HONORARIOS				
TOPOGRAFIA		0,04%	C.D	78.836.643,20
ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D	295.637.412,00
DISEÑO ARQUITECTÓNICO		0,75%	C.D	1.478.187.060,00
DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D	492.729.020,00
DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D	295.637.412,00
DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D	295.637.412,00
PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D	591.274.824,00
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		7,00%	C.D	13.796.412.560,00
GERENCIA DE OBRA		0,30%	VTAS	591.274.824,00
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	VTAS	5.912.748.240,00
NOTARIALES		1,50%	VTAS	2.956.374.120,00
FINANCIEROS		2,00%	C.D.	C\$ 3.941.832.160
TOTAL INDIRECTOS		34,82%	C.D.	C\$ 34.313.648.953
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION				C\$ 133.024.452.953
UTILIDAD Y LOTE				C\$ 64.067.155.047
UTILIDAD				C\$ 33.505.573.360
LOTE				C\$ 30.561.581.687
VALOR METRO CUADRADO				C\$ 54.342

- Proyecto la Pampa

Predio la Ceiba

Tabla 6. Potencial de desarrollo.

POTENCIAL DE DESARROLLO				
AREA BRUTA DEL LOTE				34.800,00
AREA UTIL LOTE				15.277,20
TOTAL DE VIVIENDAS				212,00
ANALISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR DE VENTA VIVIENDA	C\$	828.116	70	C\$ 57.968.120
TOTAL VENTAS				C\$ 12.289.241.440
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA				C\$ 28.984.060
TOTAL COSTO DIRECTO				C\$ 6.144.620.720
ZONAS VERDES				C\$ 15.000.000
EQUIPAMIENTOS				C\$ 50.000.000
VÍAS				C\$ 100.000.000
TOTAL COSTOS ADECUACIONES GENERALES				C\$ 165.000.000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		1,50%	C.D	184.338.621,60
SEGUROS		0,15%	C.D	C\$ 18.433.862
IMPUESTOS		0,10%	C.D	C\$ 12.289.241
SERVICIOS		0,07%	C.D	C\$ 8.602.469
HONORARIOS				
TOPOGRAFIA		0,04%	C.D	4.915.696,58
ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D	18.433.862,16
DISEÑO ARQUITECTÓNICO		0,75%	C.D	92.169.310,80
DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D	30.723.103,60
DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D	18.433.862,16
DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D	18.433.862,16
PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D	36.867.724,32
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		5,50%	C.D	675.908.279,20
GERENCIA DE OBRA		0,30%	VTAS	36.867.724,32
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	VTAS	368.677.243,20
NOTARIALES		1,50%	VTAS	184.338.621,60
FINANCIEROS		2,00%	C.D.	C\$ 245.784.829
TOTAL INDIRECTOS		31,82%	C.D.	C\$ 1.955.218.313
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION UTILIDAD Y LOTE				C\$ 8.264.839.033
UTILIDAD				C\$ 1.843.386.216
LOTE				C\$ 2.181.016.191
VALOR METRO CUADRADO				C\$ 62.673

- Proyecto el Paraíso

Predio Uno

Tabla 7. Potencial de desarrollo.

POTENCIAL DE DESARROLLO				
AREA BRUTA DEL LOTE				22.374,00
AREA UTIL LOTE				9.822,19
TOTAL DE VIVIENDAS				136,00
ANALISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR DE VENTA VIVIENDA	C\$	828.116	70	C\$ 57.968.120
TOTAL VENTAS				C\$ 7.883.664.320
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA				C\$ 28.984.060
TOTAL COSTO DIRECTO				C\$ 3.941.832.160
ZONAS VERDES				C\$ 30.000.000
EQUIPAMIENTOS				C\$ 80.000.000
VÍAS				C\$ 150.000.000
TOTAL COSTOS ADECUACIONES GENERALES				C\$ 260.000.000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		1,50%	C.D	118.254.964,80
SEGUROS		0,15%	C.D	C\$ 11.825.496
IMPUESTOS		0,10%	C.D	C\$ 7.883.664
SERVICIOS		0,07%	C.D	C\$ 5.518.565
HONORARIOS				
TOPOGRAFIA		0,04%	C.D	3.153.465,73
ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D	11.825.496,48
DISEÑO ARQUITECTÓNICO		0,75%	C.D	59.127.482,40
DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D	19.709.160,80
DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D	11.825.496,48
DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D	11.825.496,48
PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D	23.650.992,96
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		7,00%	C.D	551.856.502,40
GERENCIA DE OBRA		0,30%	VTAS	23.650.992,96
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	VTAS	236.509.929,60
NOTARIALES		1,50%	VTAS	118.254.964,80
FINANCIEROS		2,00%	C.D.	C\$ 157.673.286
TOTAL INDIRECTOS		34,82%	C.D.	C\$ 1.372.545.958
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION				C\$ 5.574.378.118
UTILIDAD Y LOTE				C\$ 2.309.286.202
UTILIDAD				C\$ 1.182.549.648
LOTE				C\$ 1.126.736.554
VALOR METRO CUADRADO				C\$ 50.359

- Proyecto el Paraíso

Predio Dos

Tabla 8. Potencial de desarrollo.

POTENCIAL DE DESARROLLO				
AREA BRUTA DEL LOTE				32.456,00
AREA UTIL LOTE				14.248,18
TOTAL DE VIVIENDAS				197,00
ANALISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR DE VENTA VIVIENDA	C\$	828.116	70	C\$ 57.968.120
TOTAL VENTAS				C\$ 11.419.719.640
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA				C\$ 28.984.060
TOTAL COSTO DIRECTO				C\$ 5.709.859.820
ZONAS VERDES				C\$ 30.000.000
EQUIPAMIENTOS				C\$ 80.000.000
VÍAS				C\$ 150.000.000
TOTAL COSTOS ADECUACIONES GENERALES				C\$ 260.000.000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		1,50%	C.D	171.295.794,60
SEGUROS		0,15%	C.D	C\$ 17.129.579
IMPUESTOS		0,10%	C.D	C\$ 11.419.720
SERVICIOS		0,07%	C.D	C\$ 7.993.804
HONORARIOS				
TOPOGRAFIA		0,04%	C.D	4.567.887,86
ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D	17.129.579,46
DISEÑO ARQUITECTÓNICO		0,75%	C.D	85.647.897,30
DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D	28.549.299,10
DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D	17.129.579,46
DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D	17.129.579,46
PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D	34.259.158,92
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		7,00%	C.D	799.380.374,80
GERENCIA DE OBRA		0,30%	VTAS	34.259.158,92
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	VTAS	342.591.589,20
NOTARIALES		1,50%	VTAS	171.295.794,60
FINANCIEROS		3,00%	C.D.	C\$ 342.591.589
TOTAL INDIRECTOS		36,82%	C.D.	C\$ 2.102.370.386
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION				C\$ 8.072.230.206
UTILIDAD Y LOTE				C\$ 3.347.489.434
UTILIDAD				C\$ 1.712.957.946
LOTE				C\$ 1.634.531.488
VALOR METRO CUADRADO				C\$ 50.361

- Proyecto el Ciudad del Sur

Predio Lote los Guadales

Tabla 9. Potencial de desarrollo.

POTENCIAL DE DESARROLLO				
AREA BRUTA DEL LOTE				9.822,00
AREA UTIL LOTE				4.311,86
TOTAL DE VIVIENDAS				60,00
ANALISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR DE VENTA VIVIENDA	C\$	828.116	70	C\$ 57.968.120
TOTAL VENTAS				C\$ 3.478.087.200
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA				C\$ 28.984.060
TOTAL COSTO DIRECTO				C\$ 1.739.043.600
ZONAS VERDES				C\$ 15.000.000
EQUIPAMIENTOS				C\$ 50.000.000
VÍAS				C\$ 100.000.000
TOTAL COSTOS ADECUACIONES				C\$ 165.000.000
GENERALES				
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		1,50%	C.D	52.171.308,00
SEGUROS		0,15%	C.D	C\$ 5.217.131
IMPUESTOS		0,10%	C.D	C\$ 3.478.087
SERVICIOS		0,07%	C.D	C\$ 2.434.661
HONORARIOS				
TOPOGRAFIA		0,04%	C.D	1.391.234,88
ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D	5.217.130,80
DISEÑO ARQUITECTÓNICO		0,75%	C.D	26.085.654,00
DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D	8.695.218,00
DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D	5.217.130,80
DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D	5.217.130,80
PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D	10.434.261,60
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		5,00%	C.D	173.904.360,00
GERENCIA DE OBRA		0,30%	VTAS	10.434.261,60
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		2,00%	VTAS	69.561.744,00
NOTARIALES		1,50%	VTAS	52.171.308,00
FINANCIEROS		2,00%	C.D.	C\$ 69.561.744
TOTAL INDIRECTOS		28,82%	C.D.	C\$ 501.192.366
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION				C\$ 2.405.235.966
UTILIDAD Y LOTE				C\$ 1.072.851.234
UTILIDAD				C\$ 521.713.080
LOTE				C\$ 551.138.154
VALOR METRO CUADRADO				C\$ 56.113

- Proyecto el Ciudad del Sur

Predio lote Dos

Tabla 10. Potencial de desarrollo.

POTENCIAL DE DESARROLLO				
AREA BRUTA DEL LOTE				68.187,00
AREA UTIL LOTE				29.934,09
TOTAL DE VIVIENDAS				415,00
ANALISIS DE COSTOS				
VENTAS				
VALOR DE VENTA VIVIENDA	C\$	828.116	70	C\$ 57.968.120
TOTAL VENTAS				C\$ 24.056.769.800
COSTOS				
DIRECTOS				
VALOR CONSTRUCCIÓN VIVIENDA				C\$ 28.984.060
TOTAL COSTO DIRECTO				C\$ 12.028.384.900
ZONAS VERDES				C\$ 15.000.000
EQUIPAMIENTOS				C\$ 50.000.000
VÍAS				C\$ 500.000.000
TOTAL COSTOS ADECUACIONES GENERALES				C\$ 565.000.000
LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN		1,50%	C.D	360.851.547,00
SEGUROS		0,15%	C.D	C\$ 36.085.155
IMPUESTOS		0,10%	C.D	C\$ 24.056.770
SERVICIOS		0,07%	C.D	C\$ 16.839.739
HONORARIOS				
TOPOGRAFIA		0,04%	C.D	9.622.707,92
ESTUDIO DE SUELOS		0,15%	C.D	36.085.154,70
DISEÑO ARQUITECTÓNICO		0,75%	C.D	180.425.773,50
DISEÑO ESTRUCTURAS		0,25%	C.D	60.141.924,50
DISEÑO HIDROSANITARIO		0,15%	C.D	36.085.154,70
DISEÑO ELECTRICO		0,15%	C.D	36.085.154,70
PRESUPUESTO PROGRAMACION		0,30%	C.D	72.170.309,40
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA		5,00%	C.D	1.202.838.490,00
GERENCIA DE OBRA		0,30%	VTAS	72.170.309,40
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD		3,00%	VTAS	721.703.094,00
NOTARIALES		1,50%	VTAS	360.851.547,00
FINANCIEROS		2,00%	C.D.	C\$ 481.135.396
TOTAL INDIRECTOS		30,82%	C.D.	C\$ 3.707.148.226
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION				C\$ 16.300.533.126
UTILIDAD Y LOTE				C\$ 7.756.236.674
UTILIDAD				C\$ 4.089.650.866
LOTE				C\$ 3.666.585.808
VALOR METRO CUADRADO				C\$ 53.773

12.3. Resultado de los avalúos posterior a cambio de uso de suelo

VALOR POSTERIOR CAMBIO USO DE SUELO			
Sector Sur Oriente			
Proyecto	Las Brisas		
Predio	Área m2	Valor por m2	Valor total
El Lindero	12.942	\$ 50.791	\$ 657.337.122
Sector Occidente			
Proyecto	Tierra del Sur		
Predio	Área m2	Valor por m2	Valor total
Sueltes de Vuelta Larga	114.410	\$ 59.368	\$ 6.792.292.880
Proyecto	El Paraiso		
Predio	Área m2	Valor por m2	Valor total
Predio Uno	9.288	\$ 50.359	\$ 467.734.392
Predio Dos	14.248	\$ 50.361	\$ 717.543.528
Proyecto	Emmanuel		
Predio	Área m2	Valor por m2	Valor total
Manga del Ingenio	22.936	\$ 60.959	\$ 1.398.155.624
Sector Noroccidente			
Proyecto	La Pampa		
Predio	Área m2	Valor por m2	Valor total
La Pampa	875.791	\$ 45.560	\$ 39.901.037.960
La Ceiba	24.688	\$ 54.342	\$ 1.341.595.296
La Ceiba	15.277	\$ 62.673	\$ 957.455.421
Proyecto	Ciudad del Sur		
Predio	Área m2	Valor por m2	Valor total
Lote los Guaduales	4.311	\$ 56.113	\$ 241.903.143
Lote Dos	29.934	\$ 53.773	\$ 1.609.640.982

12.4. Valor de la plusvalía

CALCULO DE PLUSVALÍA				
Sector Sur Oriente				
Proyecto	Las Brisas			
Predio	Valor previo	Valor posterior	Plusvalía	Tributo (30%)
El Lindero	259.200.000	\$ 657.337.122	\$ 398.137.122	\$ 119.441.137
Sector Occidente				
Proyecto	Tierra del Sur			
Predio	Área m2	Valor por m2	Valor total	
Sueltes de Vuelta Larga	2.545.350.000	\$ 6.792.292.880	\$ 4.246.942.880	\$ 1.274.082.864
Proyecto	El Paraiso			
Predio	Área m2	Valor por m2	Valor total	
Predio Uno	213.606.000	\$ 467.734.392	\$ 254.128.392	\$ 76.238.518
Predio Dos	292.104.000	\$ 717.543.528	\$ 425.439.528	\$ 127.631.858
Proyecto	Emmanuel			
Predio	Área m2	Valor por m2	Valor total	
Manga del Ingenio	495.000.000	\$ 1.398.155.624	\$ 903.155.624	\$ 270.946.687
Sector Noroccidente				
Proyecto	La Pampa			
Predio	Área m2	Valor por m2	Valor total	
La Pampa	17.954.730.000	\$ 39.901.037.960	\$ 21.946.307.960	\$ 6.583.892.388
La Ceiba	5.623.900.000	\$ 1.341.595.296	-\$ 4.282.304.704	-\$ 1.284.691.411
La Ceiba	382.800.000	\$ 957.455.321	\$ 574.655.321	\$ 172.396.596
Proyecto	Ciudad del Sur			
Predio	Área m2	Valor por m2	Valor total	
Lote los Guaduales	98.220.000	\$ 241.903.143	\$ 143.683.143	\$ 43.104.943
Lote Dos	68.187.000	\$ 1.609.640.982	\$ 1.541.453.982	\$ 462.436.195

6.1. ANÁLISIS DEL DESARROLLO DEL PROYECTO

CONTRIBUCIÓN DE COBRO POR PLUSVALIA

Para dar cumplimiento a lo proyectado en el Acuerdo 021 de 2016, por medio del cual se ajustó el acuerdo 14 de 2006, y se adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial (PBOT), en donde se incorporan unos predios al perímetro urbano del Municipio de Puerto Tejada, según la ley 1753 de 2015, por la cual se expide el Plan Nacional Desarrollo 2014-2018” TODOS POR UN NUEVO PAIS” en su artículo 91, reglamentando la incorporación del suelo rural, suburbano y expansión urbana al perímetro urbano, modificadorio del artículo 47 de la ley 1537 de 2012, se consignan las garantías para el desarrollo de vivienda, infraestructura social y usos complementarios, durante el periodo constitucional de la administración municipal comprendidos entre los años 2015 - 2020, y por una vez.

Dando la iniciativa el alcalde Municipal, exponiendo la incorporación de unos predios al perímetro urbano, que se encuentran ubicados en suelos rurales, suburbanos y de expansión urbana, garantizando el desarrollo y construcción de viviendas, infraestructura social y usos complementarios que soporten la vivienda de interés social y de interés prioritario y otros; siempre que se permitan mediante el ajuste del plan de ordenamiento territorial, dicha proyección se deja aprobación del concejo municipal en sesión el día 9 de diciembre de 2016, sin realización previa de los tramites de concertación y consulta de previstos en el artículo 24° de la ley 388 de 1997.

En su aprobación por el concejo municipal y ajustando el plan de ordenamiento territorial, la secretaria de planeación, infraestructura desarrollo rural y medio ambiente del municipio, analiza las condiciones establecidas por el concejo municipal en las sesiones y de acuerdo a mencionado en la ley 388 de 1997 los predios sujetos al cambio de uso de suelo deben contar con conexiones o disponibilidad inmediata de servicios públicos domiciliarios (acueducto, alcantarillado y energía eléctrica) a su vez garantizar su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el municipio certificada por los prestadores correspondientes.

Quedando sometidos al régimen desarrollo y constitución prioritaria que trata en el artículo 52° de la ley 388 de 1997 para su desarrollo tendrán las normas de tratamiento urbanísticas. Para la incorporación de cambio de uso de suelo los predios no deben estar ubicados en las siguientes áreas:

- Áreas de conservación y protección
- Áreas del sistema nacional de áreas protegidas.
- Áreas de reserva forestal
- Áreas de manejo especial
- Áreas de especial importancia ecosistema
- Áreas que según el plan de ordenamiento vigente haya restringido en virtud de la concertación ambiental.

Una vez la secretaria de planeación e infraestructura estudia lo contemplado en el Acuerdo 016 de 2016, para presentar el proyecto en donde verificando las condiciones anteriores selecciona los siguientes predios por sus condiciones son aptos para ser sujetos al cambio de uso de suelo, para su valorización debido a sus condiciones urbanísticas y aprovechamiento del suelo:

- Proyecto Tierra del Sur
Predio Suertes de Vuelta Larga.
- Proyecto Las Brisas
Predio El Lindero.
- Proyecto Emmanuel
Predio Manga del Ingenio.
- Proyecto la Pampa
Predio la Pampa Puerto Tejada.
Predio la Ceiba Puerto Tejada.
Predio la Ceiba Puerto Tejada.
- Proyecto el Paraíso
Predio Uno.
Predio Dos.
- Proyecto el Ciudad del Sur
Predio Lote los Guaduales.
Predio Lote Dos.

Exponiendo la necesidad en el recaudo de recursos, el municipio de Puerto Tejada, presenta el proyecto del cobro por plusvalía, el incremento en los precios de la tierra que no se derivan del esfuerzo o trabajo de particulares sino de decisiones administrativas que configuren acciones urbanísticas en el municipio , dicho incremento en el precio del suelo va generar unos beneficios individuales de los cuales deberá participar el ente territorial del municipio esto aportaría mayores

ingresos directos al presupuesto municipal en donde daría un mejoramiento a las inversiones en obras de mejoramiento urbanísticos.

La plusvalía está reglamentada por la ley 388 de 1997 y en su artículo 73 señala lo siguiente: “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”.

Recaudo de dinero por cobro de plusvalía:

- Proyecto la Pampa: \$9.094.051.626
- Proyecto ciudad del sur: \$ 321.436.238
- Proyecto Emmanuel: \$ 270.946.687
- Proyecto Paraíso: \$211.937.888
- Proyecto tierras del sur: \$1.274.094.864
- Proyecto las brisas: \$119.441.137

TOTAL: \$11.291.908.439

Dichos recursos se invertirán en el desarrollo urbanístico del municipio, obras de infraestructura, como: reposición de redes del sistema de alcantarillado sanitario, construcción de pavimento rígido en las calles 27 entre carreras 25-26, calle 27 entre carreras 26a-27 y calle 24 entre carreras 26a-27 del barrio la ceiba del municipio de Puerto Tejada, Cauca. Parques biosaludables: Barrio Granada, Ciudad del sur, Las Ceibas y Villa del Sur. Alcantarillado Barrios del Oriente y Barrios del Sur.

1. Pavimentación y Mejoramiento de Vías, (40%)	\$4.516.763.376
2. Reposición de Redes de Alcantarillado, (30%)	\$3.387.572.532
3. Equipamiento Urbano, (20%).	\$2.258.381.688
4. Parques Infantiles y Equipos Bio saludables (10%)	\$1.129.190.844

CONCLUSIONES

Al finalizar el respectivo análisis de la participación en plusvalía en puerto tejada, se podrá contar con los respectivos estudios que permitirán la implementación de dicho tributo en el municipio y el desarrollo para ampliar la cobertura de servicios y equipamientos en el municipio.

El desarrollo urbanístico de Puerto Tejada depende en gran parte del crecimiento a pasos agigantados de la ciudad Santiago de Cali que a escasos 30 minutos se encuentra el casco urbano de este municipio, lo cual ha permitido que inversionistas pongan en su contexto al municipio de Puerto Tejada como un polo de desarrollo en materia de infraestructura de vivienda, ya que se puede acceder a terrenos a considerables precios y poder desarrollar programas de vivienda de interés prioritario y social.

El crecimiento desbordado del municipio puede ser controlado a través de políticas de ordenamiento territorial impartidas desde la administración municipal, permitiendo el desarrollo de programas de vivienda con una amplia cobertura de servicios públicos, equipamiento y mobiliario urbano.

Puerto Tejada debe hacer frente al desafío del inminente crecimiento urbano que se avecina, es por eso que la municipalidad debe mejorar sus políticas de tipo tributario, ya que existen herramientas creadas por el mismo Estado para mejorar la distribución del ingreso, la cual históricamente en el capitalismo tiende a concentrarse creando la desigualdad y exclusión.

En el trabajo se refleja que el programa de vivienda “La Pampa”, es quien tiene mayores extensiones de terreno en área de expansión, por ende se refleja una mayor capacidad económica por parte de este proyecto, lo cual debe contribuir con un pago mucho mayor por este concepto, dichos recursos deberán dirigirse a compensar desigualdades económicas, políticas, culturales, medioambientales y sociales dentro del área de influencia de la iniciativa de carácter urbanístico.

El municipio de Puerto Tejada, mediante su estatuto tributario determino que la contribución de plusvalía debe ser del 30%, por lo que los recaudos que se den por este concepto se darán a la clase menos favorecida en subsidios y/o compensaciones para los estratos más pobres estableciendo las compensaciones.

Ante el no cobro de esta contribución legal y vigente básica para mejorar la inversión social en el Municipio, la Alcaldía debe comprometerse a realizar un programa que permita remover los obstáculos al cobro de la plusvalía proponiendo el cronograma para realizar todas las actividades pertinentes, y ejerciendo la veeduría a todo el proceso.

El presente proyecto de grado, pretende ser una hoja de ruta para municipios que tengan un crecimiento urbanístico acelerado o que sean atractivos para la inversión en proyectos de vivienda, dada su cercanía a grandes urbes o que hagan parte de un área metropolitana, puesto que muchas administraciones municipales omiten por diferentes razones el cobro por este concepto o no saben llevar el procedimiento.

De igual manera este se convierte en un documento de consulta o carta de navegación para la implementación de cobro de plusvalía en el municipio de Puerto Tejada y puede ser un claro ejemplo en municipios aledaños, puesto que aquí se expone el aspecto jurídico legal, técnico y financiero para abordar el tema del cobro por este concepto, en el caso del municipio de Puerto Tejada, este puede funcionar dado que muchas constructoras tienen los ojos puestos en este municipio, dada su cercanía a Cali, por lo cual paralelo a la construcción de vivienda, debe ir el desarrollo urbano y este tributo permite el ingreso de recursos extras para llevar a cabo obras de infraestructura pública.

La gestión territorial va más allá del desarrollo de proyectos de infraestructura, el desarrollo de obras debe ir enfocado a la parte social, se debe generar un impacto que mejore la calidad de vida de las personas, se debe generar zonas de esparcimiento, referente a zonas verdes, parques; se debe mejorar la malla vial del municipio para disminuir los tiempos de traslados entre lugares.

La captación masiva de recursos debe tener una finalidad sobre el ordenamiento del territorio, se debe controlar las urbanizaciones ilegales y ofrecer servicios públicos básicos a la comunidad, se debe generar consciencia y buscar la manera de que la población pueda acceder a vivienda digna y los equipamientos necesarios.

El proyecto de cobro por plusvalía debe ser viable y sostenible tanto para el municipio, como para los propietarios de los predios quienes deben contribuir con este

RECOMENDACIONES

Evaluar la normatividad vigente en materia de desarrollo territorial para hacer una adecuada implementación del tributo que se pretende recoger, analizar las variables económicas individuales y colectivas para generar un desarrollo social equitativo.

Analizando los suelos de los predios que serán gravados mediante cobro por plusvalía, en el predio denominado la Pampa, identificado con Matricula Inmobiliaria No. 130 – 452 y Cedula Catastral No. 195730001000000070620000000000, por tener una extensión tan amplia y encontrarse dentro de la clase agrologica No. 2, es decir una de las tierras más fértiles en todo el país, se sugiere excluir a dicho predio del gravamen y de cambio de uso de suelo ya que su condición natural morfológica fisicoquímica y biológica sugieren que los costos de establecimiento de un proyecto urbanístico se incrementarían .

Se recomienda impulsar el cobro por plusvalía y los proyectos de infraestructura que se quieren realizar con este tipo de cobros en materia de infraestructura vial, cobertura de servicios públicos y desarrollo de viviendas.

Se deben avaluar dichos terrenos y empezar a gestar el cobro, antes de hacer entrega formal de la licencia de urbanismo y de construcción.

Mantener el enfoque de cobro en predios con amplias expectativas de desarrollo urbano, generando una redistribución equitativa de riqueza, para mantener un equilibrio social, puesto que un gran porcentaje de la población del municipio vive en condiciones económicas precarias y el acceso a servicios públicos básicos es fundamental no solo para el crecimiento económico de una ciudad sino para el desarrollo social.

Enfocar los recursos captados por el concepto de plusvalía en proyectos y obras de infraestructura que generen un impacto social y económico en la vida de los habitantes del municipio y tener un ordenamiento territorial adecuado para mejorar el nivel y la calidad de vida.

BIBLIOGRAFÍA

<https://www.rae.es>

<https://economipedia.com/definiciones/plusvalia-economia.html>

<http://www.minvivienda.gov.co/POTPresentacionesGuias/Plusvalia%20valorizaci3n.pdf>

<https://www.laopinion.com.co/cucuta/en-que-consiste-el-impuesto-de-plusvalia-aqui-se-lo-explicamos-117930>

<https://www.asuntoslegales.com.co/consultorio/el-efecto-a-la-plusvalia-en-la-legislacion-colombiana-2331671>

<https://revistas.uexternado.edu.co/index.php/fiscal/article/view/2666>

<https://www.eltiempo.com/economia/sectores/en-colombia-poco-se-gestiona-el-cobro-por-plusvalia-del-suelo-269188>

<https://www.elespectador.com/especiales/plusvalia-y-valorizacion-amenazas-en-la-capacidad-de-pago-articulo-847652>

Marx Teoría sobre la Plusvalía 1
Primera Edición en español, 1980
Libro

Economía Urbana y Plusvalía del Suelo
Primera Edición en Español 2018
Libro

Ley 388 de 1997
Julio 18 Bogotá D.C, Colombia. 1997

Decreto 1420 de 1998, Ingeominas, Estudio General de Amenaza
Julio 24 Colombia, Bogotá D.C, Colombia. 1998

Resolución 620 de 2008 Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Asociación de ingenieros
17 de Septiembre Colombia, Bogotá D.C, Colombia, 2008.