

**LA INFLUENCIA DE LA GESTIÓN TERRITORIAL PARA EL ESTUDIO DEL
CALCULO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE
GUADUAS CUNDINAMARCA - PLAN PILOTO VEREDA LA CARBONERA
SECTOR EL CAPOTE.**

TRABAJO DE GRADO

OMAR ERNESTO DUARTE ZAPATA

Abogado

DIEGO FERNANDO PÁEZ CANCELADO

Ingeniero Civil

HAROLD FABIÁN SILVA RODRÍGUEZ

Ingeniero Industrial

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL

**ESPECIALIZACIÓN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS BOGOTÁ –
COLOMBIA 2019**



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

**LA INFLUENCIA DE LA GESTIÓN TERRITORIAL PARA EL ESTUDIO DEL
CALCULO DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA EN EL MUNICIPIO DE
GUADUAS CUNDINAMARCA - PLAN PILOTO VEREDA LA CARBONERA
SECTOR EL CAPOTE.**

TRABAJO DE GRADO

OMAR ERNESTO DUARTE ZAPATA

Abogado

DIEGO FERNANDO PÁEZ CANCELADO

Ingeniero Civil

HAROLD FABIÁN SILVA RODRÍGUEZ

Ingeniero Industrial

DIRECTOR

GERARDO URREA CACERES

Ingeniero Catastral y Geodesta.

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS
FACULTAD DE INGENIERÍA CIVIL
ESPECIALIZACIÓN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS BOGOTÁ –
COLOMBIA 2019



INDICE DE CONTENIDOS

1. Introducción. 10
2. Objetivos 12
 - 2.1. Objetivo General. 12
 - 2.2. Objetivos específicos 12
3. Generalidades del municipio de Guaduas 14
 - 3.1. Localización (ubicación general) 14
 - 3.2. Características 16
 - 3.2.1. Población: 16
 - 3.2.2. Producción: 16
4. Planteamiento del problema. 17
5. Aspectos sociales y éticos del impacto del estudio. 20
6. Marco teórico. 21
 - 6.1. Definiciones. 21
 - 6.1.1. Plusvalía: 21
 - 6.1.2. PBOT: 21
 - 6.1.3. Avalúo: 21
 - 6.1.4. Cambios de uso del suelo: 21
 - 6.1.5. Gestión Territorial: 22
 - 6.1.6. Instrumentos de financiación: 22
 - 6.1.7. Predio Rural: 22
 - 6.1.8. Predio Urbano: 22
 - 6.1.9. Urbanización: 23
 - 6.1.10. Parcelación: 23
 - 6.1.11. Condominios: 23
 - 6.1.12. Norma de Uso del Suelo: 23
 - 6.1.13. Zonas Homogéneas físicas: 24
 - 6.1.14. Zonas Homogéneas Geoeconómicas: 24
 - 6.2. Plusvalía (Ley 388 de 1997, Capítulo IX Participación en plusvalía) 24
 - 6.2.1. Participación en Plusvalía 25
 - 6.2.1.2. Monto de la participación 26



- 6.2.2. Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía: 27
- 6.2.3. Liquidación del efecto de plusvalía: 27
- 6.2.4. Exigibilidad y cobro de la participación. 28
- 6.2.5. Destinación de los recursos provenientes de la participación: 29
- 6.3. Metodología para el cálculo de la Plusvalía 30
 - 6.3.1. Efecto plusvalía resultado del cambio de uso. 31
 - 6.3.2. Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo. 32
- 6.4. Métodos Valuorios 33
 - 6.4.1. Método Comparativo o de mercado: 34
 - 6.4.2. Método residual o potencial de desarrollo: 34
 - 6.4.3. Método de la renta o ingresos: 34
 - 6.4.4. Método de Costo Reposición: 34
- 6.5. Vereda la Carbonera 35
 - 6.5.1. Características del sector del Capote vereda La carbonera en el municipio de Guaduas. 35
 - 6.5.2. Sector el Capote 37
 - 6.5.3. Vías de acceso e influencia del sector: 51
 - 6.5.4. Zona de expansión Urbana contemplada PBOT del municipio. 51
- 6.6. Elementos generadores de Plusvalía en el sector. 53
- 7. Plan Piloto cálculo de generación de Plusvalía en el predio. 56
 - 7.1. Métodos Valuorios y hechos generadores. 56
 - 7.1.1. Determinación del valor previo al hecho generador de plusvalía 57
 - 7.2. Determinación del avalúo posterior al hecho generador de plusvalía. 79
 - 7.3. Estimación del cobro 84
 - 7.3.1. Área objeto de la participación en la plusvalía, (De acuerdo al Artículo 78 de la ley 388 de 1997): 85
 - 7.3.2. Monto de la Participación, (De acuerdo al Artículo 79 de la ley 388 de 1997): 85
 - 7.3.3. Calculo del Efecto Plusvalía (De acuerdo al Artículo 76 y 80 de la ley 388 de 1997): 86
- 8. Proyecto de cobro por participación de plusvalía. 87
- 9. Conclusiones. 97
- 10. Recomendaciones 98



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

11. Anexos. **¡Error! Marcador no definido.**

12. Bibliografía 100



INDICE DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Mapa político de Cundinamarca.	15
Ilustración 2 Mapa vereda la carbonera Vs Perímetro Urbano Guaduas ...	35
Ilustración 3 Mapa sector del capote:	36
Ilustración 4 Fotografías detalles de la vía de acceso al sector el capote.	37
Ilustración 5 Predios en los cuales se realizará el estudio.	38
Ilustración 6 Predio El Capote.	39
Ilustración 7 Predio lote 6	40
Ilustración 8 Predio San Rafael	41
Ilustración 9 Predio lote número 4.	42
Ilustración 10 Predio lote número 3.	43
Ilustración 11 Georreferenciación 1.	44
Ilustración 12 Georreferenciación 2.	45
Ilustración 13 Fotografías del ingreso para vehículos.....	46
Ilustración 14 Fotografías de predio en el sector del capote.....	47
Ilustración 15 Fotografías intervención para acceso.....	47
Ilustración 16 Fotografías del predio, predomina vegetación invasiva.....	48



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

Ilustración 17 Fotografías detalles del predio de acceso.	49
Ilustración 18 Fotografías servicios públicos y vías pavimentadas	50
Ilustración 19 Detalles de la zona.	53
Ilustración 20 Georreferenciación ofertas respecto a los predios.	76
Ilustración 21 Usos del suelo	77
Ilustración 22 Cálculo avalúo.	84



INDICE DE TABLAS

Tabla 1 Datos población municipio de Guaduas.....	16
Tabla 2 Vereda la carbonera ZHF.....	39
Tabla 3 Lote 8 ZHF	40
Tabla 4 San Rafael ZHF	41
Tabla 5 Lote 4 ZHF	42
Tabla 6 Lote 3 ZHF	43
Tabla 7 Caracterización de la zona.....	61
Tabla 8 Vereda San Miguel	62
Tabla 9 Vereda San Cayetano.....	64
Tabla 10 Guaduas ZHF	65
Tabla 11 El recuerdo.....	68
Tabla 12 ZHF 2 Guaduas	68
Tabla 13 Lote La Esperanza.....	72
Tabla 14 Predio 4.....	74
Tabla 15 Cálculo valor por hectarea.	79



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

Tabla 16 Tipo de cesión.....	80
Tabla 17 Tipo de urbanización.....	81
Tabla 18 Tipo de urbanización y porcentaje de cesión.	81
Tabla 19 Resultados predio capote.	82
Tabla 20 Area total sección obligatoria.....	85
Tabla 21 Mayor valor generado por metro cuadrado.	86
Tabla 22 Valor comercial y area objeto de participación.....	86



1. Introducción.

Con la evolución en materia demográfica que han tenido los municipios en Colombia, debido a las nuevas obras de infraestructura vial denominadas 4G como a los constantes movimientos de población migrante del campo a los centros poblados, se hace necesario que se actualicen los planes de ordenamiento territorial, puntualmente en materia de usos del suelo, pues debido a esa dinámica, se requiere de un estudio que permita la adecuada gestión territorial cuando se pretenda emplear suelo rural aledaño a las obras de infraestructura para incorporarlo como suelo de expansión urbana.

La ley 388 de 1997¹ contempla esta situación y considera necesario que estos cambios de uso del suelo sean parte de un instrumento de financiación como es la participación en plusvalía, para ello dispone en su capítulo 9º de un procedimiento para que, en el caso de incorporación como suelo de expansión, se genere este cobro por parte de las administraciones municipales.

En el caso puntual del municipio de Guaduas, se tiene un crecimiento de la población, lo que ha hecho que se requieran nuevos espacios urbanos de construcción predial, haciendo necesario implementar cambios de uso del suelo en el municipio, como sería el caso de la vereda la Carbonera, la cual es aledaña al casco urbano, se crea una tendencia a la construcción hacia esta zona, máxime cuando está a pocos metros de la salida a la ruta del sol, convirtiéndose en una zona de potencial acceso al municipio. Es por ello que, en el presente trabajo de grado, se presenta un ejercicio académico que contempla lo estipulado en la ley 388 del 1997 capítulo 9¹, donde se realiza un procedimiento para el financiamiento de la zona antes mencionada, por medio del recurso de participación en plusvalía y que a la fecha la administración

¹ Ley 388 de 1997, Capítulo 9.



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

municipal no está cobrando en el municipio, convirtiéndose en un piloto para que el concejo implemente un cobro a las diferentes zonas que se vean beneficiadas por el cambio de uso del suelo.



2. Objetivos

2.1. Objetivo General.

Determinar el monto de participación en plusvalía del sector el Capote de la vereda la Carbonera en el municipio de Guaduas Cundinamarca, basados en conceptos de gestión territorial aplicada a las dinámicas del PBOT del municipio de Guaduas, Cundinamarca.

2.2. Objetivos específicos

- Aplicar los conocimientos adquiridos en materia de gestión territorial y avalúos urbanos, para poder obtener la participación en plusvalía del sector de estudio.
- Sensibilizar a la administración municipal del municipio de Guaduas, de la importancia de la obtención de recursos para para financiación del desarrollo urbano, por medio del recaudo de la participación en plusvalía derivada de las acciones urbanísticas, con el fin de garantizar la equidad social, redistribución y solidaridad.
- Revisión de la normatividad en general aplicable al cálculo y liquidación de la participación en plusvalía, con el fin de aplicar a la situación particular del municipio de Guaduas, permitiendo identificar los diferentes hechos generadores que se puedan presentar en las acciones urbanísticas como; 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 o la zonificación de usos del suelo, La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

- Elaborar un plan piloto aplicando la normatividad existente para el cálculo de monto de participación en plusvalía a la que tiene derecho el municipio por el cambio del uso del suelo del Sector el Capote de la vereda la carbonera del municipio de Guaduas, tal como se explica en el desarrollo del presente documento.
- Presentación del proyecto de acuerdo a la secretaria de Planeación e Infraestructura para que se presente a la oficina de la Alcaldía Municipal y posteriormente al concejo municipal para su aprobación y aplicación.



3. Generalidades del municipio de Guaduas

3.1. Localización (ubicación general)

El municipio de Guaduas se encuentra ubicado al noroccidente de departamento de Cundinamarca a una distancia por carretera de Bogotá D.C. de 114 Km vía Sasaima y de 117 Km vía La Vega con un tiempo estimado de 3 horas y media de trayecto. ²

El artículo 16 del Acuerdo 36 de 2000 PBOT del Municipio de Guaduas³, indica que el territorio municipal está conformado por: el Norte con Puerto Salgar y Caparrapi, al sur limita con los municipios de Chaguani y Viani, al Oriente con los municipios de Villeta, Quebrada Negra, Utica, y Caparrapi y al occidente con el Departamento del Tolima y Caldas.

² INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI -IGAC- Cartografía básica Municipio de Guaduas.

³ PBOT Municipio de Guaduas, Cundinamarca 2010.

[illegible]

Fuente: División Política y Veredal, Gobernación de Cundinamarca

Vías de acceso: Se comunica con el centro del departamento por la ruta nacional 50, la cual une el departamento de Caldas con el de Cundinamarca, la ruta 56 (ruta del sol) la cual comunica el centro con el Norte del país, así mismo dispone de vías terciarias que comunican el casco urbano con las 56 veredas del municipio.



3.2. Características

3.2.1. Población:

Según las proyecciones del DANE⁴ con respecto a la información del censo del 2005 tenemos que:

Tabla 1 Datos población municipio de Guaduas.

DATOS DE POBLACIÓN MUNICIPIO DE GUADUAS.					
Código	Municipio	Provincia	Urbano	Rural	Total
25320	Guaduas	Bajo Magdalena	20,751	19,695	40,446

Fuente: Base catastral de la gobernación de Cundinamarca.

Según la base catastral consultada en la Gobernación de Cundinamarca, el municipio de Guaduas tiene un total de 13.756 predios, de los cuales 5325 corresponden al área rural, 8431 en la cabecera y 1670 en los corregimientos.

3.2.2. Producción:

1.1 Guaduas posee una extensa área rural, donde se evidencia grandes cultivos agrícolas frutales, cultivos de Café, cacao y caña panelera, pequeños cultivos de maíz, plátano y yuca. Su producción Bovina, según la

⁴ Teniendo en cuenta que el DANE aún no cuenta con el consolidado de información obtenida del censo elaborado en el 2018. se presenta esta proyección suministrada por el DANE a la Gobernación de Cundinamarca, y que se puede consultar en la página web del departamento en el siguiente Link: <http://cundinamarca-map.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=6fee49d559f74092abbd847b1df2b7fd>



encuesta realizada por el DANE⁵ consta de 50.497 cabezas de ganado distribuidas en la zona rural constituyéndose el principal medio de producción del sector

4. Planteamiento del problema.

En Colombia el crecimiento urbano se ha caracterizado por el desarrollo desordenado de los predios, sin ningún patrón ni orden, lo que dificulta al estado aplicar los principios de equidad social y protección del ambiente. Esto se debe principalmente a la poca participación y control de las instituciones públicas en la aplicación de instrumentos de planificación del suelo.

Adicional a este desorden la concentración en las urbes por el crecimiento y el cubrimiento de necesidades básicas para la población son situaciones que conllevan a que los municipios empiecen a implementar y a adoptar medidas de desarrollo territorial, que se soportan básicamente en la ubicación de terrenos aptos para la construcción de viviendas, comercio, industria, espacio público y dotacional, así mismo asegurar la provisión adecuada de servicios públicos para estos previendo la mayor densidad de población. Para esto los municipios deben programar y utilizar las herramientas de planificación del suelo tal y como lo dispone la ley de Reforma Urbana⁶ (Ley 9 de 1989) y la ley de Desarrollo Territorial⁷ (Ley 388 de 1997) que definen las herramientas de planeación para el ordenamiento urbano; Los Planes de Ordenamiento Territorial, Planes Parciales y las Unidades de actuación Urbanística con el fin de tener un adecuado ordenamiento del territorio. La necesidad de satisfacer la demanda de vivienda además de ampliar las zonas de espacio público y disminuir el crecimiento desordenado del perímetro urbano; ha hecho que desde la Administración del municipio de Guaduas se inicie la actualización de

⁵<http://cundinamarca-map.maps.arcgis.com/apps/MapSeries/index.html?appid=6fee49d559f74092abbd847b1df2b7fd>

⁶ Ley 9 de 1989.

⁷ Ley 388 de 1997, Capítulo 9.



su PBOT⁸ (Acuerdo 036 del 2000), el cuál por medio del contrato 001 de 2015⁹ suscrito entre el municipio de Guaduas y la Unión Temporal Ordenamiento Territorial Cundinamarca, con el Objeto de: “REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT) GUADUAS, CUNDINAMARCA), inició una serie de medidas, en el marco de la actualización del PBOT vigente¹⁰, identificando las zonas que pueden estar al alcance de las previsiones del crecimiento municipal y que cuenten con la facilidad de poder proveerlas de dotación urbanística. en el capítulo 7 se abordará con más detalle la identificación y la cartografía de la vereda Carbonera y del rio Guadero, donde se ubica el sector “Capote” objeto de este estudio.

Una de las zonas identificadas que actualmente se encuentra dentro de las zona rural del municipio y que cumple con las características Urbanizables, definidas dentro del PBOT actual⁸, es el sector denominado como “El Capote” de la vereda “La Carbonera”, que cuenta con la facilidad de adopción sistemas de aprovisionamiento de servicios de agua potable, saneamiento básico, energía eléctrica, infraestructura vial y con cercanía a los equipamientos de salud y educación ya establecidos en el área de cobertura, tal y como lo estipula el PBOT del municipio⁸. Este sector que se encuentra en la zona sur de la vereda la Carbonera del municipio de Guaduas y a tan solo nos metros del perímetro Urbano como se muestra en la caracterización del sector más adelante, se encuentra cerca de zonas en proceso de urbanización como son La Urbanizaciones “Policarpa”, “El Mirador” y “La Esperanza”, en donde la mayoría de viviendas corresponden a urbanizaciones de alta densidad, y que han tenido una buena acogida, valorización y un alto crecimiento en la demanda de suelo urbanizable en el municipio.

⁸ Acuerdo 036 del 2000, PBOT municipio de Guaduas, Cundinamarca, 2000.

⁹ Contrato 001 de 2015, suscrito entre el municipio de Guaduas y la Unión Temporal Ordenamiento Territorial Cundinamarca.

¹⁰ Acuerdo 036 del 2000, PBOT municipio de Guaduas, Cundinamarca, 2000.



Esta incorporación de suelo rural al suelo urbano se encuentra contemplada dentro del proyecto de acuerdo que se está elaborando por parte de la administración municipal, dentro del marco de la actualización del PBOT por medio del contrato 001 de 2015⁷, después de que este sea presentado y aprobado por el concejo municipal, se incorporará el suelo rural de la zona del Capote de la vereda “La Carbonera” al perímetro urbano, quedando como una URBANIZACION TIPO UNO DE DENSIDAD BAJA, ideal para vivienda campestre y vacacional. Ver registro fotográfico en la caracterización del Sector.

Una vez se incorpore la zona del sector “El Capote” al perímetro urbano del municipio, los predios que se encuentran en dicha zona presentaran un incremento de valor, este aumento en su valor por metro cuadrado generara una plusvalía por cada predio, que se debe calcular y liquidar, con el fin de que el municipio participe de dichas plusvalías.



5. Aspectos sociales y éticos del impacto del estudio.

Tradicionalmente en el municipio de Guaduas y en la gran mayoría de municipios de Colombia, se ha establecido un crecimiento urbano desordenado por el desarrollo predial independiente, a causa de una urbanización espontánea sin criterios de planeación, dificultando la aplicación de principios de función social, como la equidad e igualdad en la repartición de tierras, así como una mejor calidad de vida para sus residentes, principio de protección ecológica como la conservación de las áreas de protección y el cuidado de las zonas de riesgo. Este modelo de financiación del urbanismo en el área que se pretende incorporar al suelo urbano permite un proceso de producción y transformación social del espacio que se define a través del PBOT¹¹, lo que permite mejorar la calidad de vida de los residentes que se beneficiaran por la inversión de obras públicas y el desarrollo urbano.

¹¹ Acuerdo 036 del 2000, PBOT municipio de Guaduas, Cundinamarca, 2000.



6. Marco teórico.

6.1. Definiciones.

6.1.1. Plusvalía¹²:

Se entiende como el Incremento de valor de un bien inmueble por causas diversas que los dueños de estos no pueden controlar o influir en ellas y representa una ganancia.

6.1.2. PBOT:

Plan Básico de Ordenamiento Territorial,¹³ para los municipios y ciudades de Colombia es el instrumento normativo de planeación y gestión a largo plazo , conjunto de acciones políticas, administrativas y de planeación física , que orientaran el desarrollo del territorio municipal, y que regulan la utilización, ocupación y transformación del espacio físico Urbano y rural.

6.1.3. Avalúo:

Estimación del valor comercial de un inmueble o artículo reflejado en cifras monetarias por medio de un dictamen técnico imparcial, a través de sus características físicas, de uso, de investigación y el análisis de mercado, tomando en cuenta las condiciones físicas y urbanas del inmueble.¹⁴

6.1.4. Cambios de uso del suelo:

Es la posibilidad de distribuir equitativamente en el territorio las actividades productivas, comerciales y de servicios, los equipamientos comunitarios y la

¹² Diccionario de la Real Academia Española (RAE). refiere la plusvalía como el aumento del valor de un objeto o cosa por motivos extrínsecos a ellos. El concepto, también conocido con el nombre de plusvalor, fue desarrollado por el alemán Karl Marx (1818–1883)

¹³ Ley 388 de 1997 art. 16

¹⁴ <http://www.sdp.gov.co/transparencia/informacion-interes/glosario?page=15>



Vivienda, en la búsqueda del desarrollo sostenible, organizado, equilibrado y la valoración del espacio público, como articulador principal del desarrollo.¹⁵

6.1.5. Gestión Territorial:

Distribución espacial que se adopta sobre un territorio ya sea determinado por un orden geográfico, orden ambiental, orden étnico y cultural y el orden político-administrativo y de los diferentes usos que se le den a la tierra.¹⁶

6.1.6. Instrumentos de financiación:

El ordenamiento urbano requiere altas inversiones públicas y privadas, para ello, la Ley 388 de 1997¹³ y el POT han dispuesto unos instrumentos que sirven para financiar los proyectos y las obras de urbanismo necesarias para cumplir con los objetivos del POT. Los principales instrumentos de financiación son: las plusvalías, los fondos compensatorios, los derechos de construcción y desarrollo y los pagarés y bonos de reforma urbana, entre otros.

6.1.7. Predio Rural:

Es el predio que se ubica fuera de los perímetros urbanos: cabecera, corregimientos y otros núcleos aprobados por el Plan de Ordenamiento Territorial.¹⁷

6.1.8. Predio Urbano:

Es el ubicado dentro del perímetro urbano.¹⁸

¹⁷ Resolución 70 de 2011 Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Artículo 10.

¹⁸ Resolución 70 de 2011 Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Artículo 11.



6.1.9. Urbanización:

Se entiende por urbanización el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles en suelos urbanos o de expansión urbana, pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos.¹⁹

6.1.10. Parcelación:

Se entiende por parcelación, el fraccionamiento del inmueble o conjunto de inmuebles rurales pertenecientes a una o varias personas jurídicas o naturales, autorizada según las normas y reglamentos.²⁰

6.1.11. Condominios:

Propiedad horizontal en cuyo reglamento se define para cada unidad predial un área privada de terreno, adicional a la participación en el terreno común, según el coeficiente allí determinado. Se entiende que hay propiedad horizontal, una vez esté sometido a dicho régimen de conformidad con la ley y de acuerdo con el plano y reglamento respectivo, protocolizado y registrado.²¹

6.1.12. Norma de Uso del Suelo:

Es la indicación normativa sobre la actividad que se puede desarrollar en un determinado espacio geográfico de conformidad con lo planificado y reglamentado por la respectiva autoridad de la unidad orgánica catastral. Se constituye en una variable del estudio de zonas homogéneas físicas para la determinación de valores unitarios del terreno.²²

¹⁹ Resolución 70 de 2011 Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Artículo 15.

²⁰ Ibid., Artículo 16

²¹ Cartilla de Administración Municipal, Ramírez, Germán A. Colegio de Estudios Superiores de 2015.

²² <https://www.catastrobogota.gov.co/es/glosario/norma-de-uso-del-suelo>



6.1.13. Zonas Homogéneas físicas:

Son espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.²³

6.1.14. Zonas Homogéneas Geoeconómicas:

Son los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario.²⁴

6.2. Plusvalía (Ley 388 de 1997, Capítulo IX Participación en plusvalía”)

Como se dijo en las definiciones la plusvalía es 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. En materia de ordenamiento territorial, los predios existentes, debido a diferentes acciones de la administración pueden incrementar su valor, la ley colombiana²⁵ identifica 5 clases de hechos generadores los cuales son:

- La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbano.
- El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

²³ Resolución 70 de 2011 Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Artículo 51.

²⁴ Resolución 70 de 2011 Instituto Geográfico Agustín Codazzi, Artículo 52

²⁵ Ley 388 de 1997, Capítulo 9.



- La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
- Cuando se ejecuten obras públicas consideradas de “macro proyectos de infraestructura” previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y/o en los instrumentos que lo desarrollen, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización.
- En el POT o en los instrumentos que lo desarrollen se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en el artículo 13 del acuerdo 352 de 2008.

6.2.1. Participación en Plusvalía

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 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 destina a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.²⁶

Los concejos municipales y distritales establecer mediante Acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.

²⁶ Constitución Política de Colombia de 1991, artículo 82.



6.2.1.1. Área objeto de la participación en la plusvalía:

El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. En el caso del presente estudio, se tomará el predio denominado “El Capote” en la vereda la Carbonera, en una extensión total de 20.3 hectáreas el cual busca integrar como zona de expansión urbana, como se indica en el procedimiento adoptado en el numeral 7.1.1. del presente informe.²⁷

6.2.1.2. Monto de la participación:

Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado.

La tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido y será determinada por el concejo municipal, teniendo en cuenta las zonas y subzonas Geoeconómicas tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.²⁸

²⁷ Ley 388 de 1997, Capítulo 9, Art 78

²⁸ Ley 388 de 1997, Capítulo 9, Art 79



Para el estudio del plan piloto que se toma en este documento se adoptara una aplicación del 30%, valor que se determina en el numeral 7 del presente documento.

6.2.2. Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía:

Por medio del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de la ley 388 de 1997²⁹.

Para el efecto, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, de su revisión, o de los instrumentos que lo desarrollan o complementan, en el cual se concretan las acciones urbanísticas que constituyen los hechos generadores de la participación en la plusvalía, el alcalde solicitará se proceda a estimar el mayor valor por metro cuadrado en cada una de las zonas o subzonas consideradas.

6.2.3. Liquidación del efecto de plusvalía:

Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la misma y aplicará las tasas correspondientes, de conformidad con lo autorizado por el concejo municipal o distrital. El alcalde procederá a expedir el acto administrativo que la determina, el efecto plusvalía en los inmuebles y será notificado a los propietarios o poseedores. Contra

²⁹ Ley 388 de 1997, Capítulo 9, Art 80.



estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.³⁰

6.2.4. Exigibilidad y cobro de la participación.

La participación en la plusvalía sólo será exigible en el momento en que se presente para el propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya declarado un efecto de plusvalía, una cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de esta ley.
2. Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.
3. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74. .
4. Mediante la adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente ley.

³⁰ Ley 388 de 1997, Capítulo 9, Art 81.



6.2.5. Destinación de los recursos provenientes de la participación: ³¹

El producto de la participación en la plusvalía a favor de los municipios y distritos se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macroproyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precio o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultural y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio o distrito, mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural,

³¹ Ley 388 de 1997, Capítulo 9, Art 85.



especialmente en las zonas de las ciudades declaradas como de desarrollo incompleto o inadecuado.

6.3. Metodología para el cálculo de la Plusvalía

El cálculo del valor de los inmuebles antes y después de determinar el hecho generador se podrá calcular escogiendo el método apropiado según la Resolución 620 de 2008 del IGAC³², donde se determinan los métodos Valuorios apropiados para cada caso en particular.

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana³³, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.
2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con

³² INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI (2005) Definición de usos alternativos y sostenibles para la ocupación de las tierras a nivel Nacional. Descripción metodología 1:25.000.

³³ Ley 388 de 1997, Capítulo 9, Art 75.



características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

6.3.1. Efecto plusvalía resultado del cambio de uso.³⁴

Cuando se autorice el cambio de uso a uno más rentable, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

³⁴ Ley 388 de 1997, Capítulo 9, Art 76.



3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía

6.3.2. Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.

35

Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se determinará el precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. En lo sucesivo este precio servirá como precio de referencia por metro cuadrado.
2. El número total de metros cuadrados que se estimará como objeto del efecto plusvalía será, para el caso de cada predio individual, igual al área potencial adicional de edificación autorizada. Por potencial adicional de edificación se entenderá la cantidad de metros cuadrados de edificación que la nueva norma permite en la respectiva localización, como la diferencia en el aprovechamiento del suelo antes y después de la acción generadora.

³⁵ Ley 388 de 1997, Capítulo 9, Art 77.



3. El monto total del mayor valor será igual al potencial adicional de edificación de cada predio individual multiplicado por el precio de referencia, y el efecto plusvalía por metro cuadrado será equivalente al producto de la división del monto total por el área del predio objeto de la participación en la plusvalía

Para el cálculo de la participación en plusvalía por incorporación del suelo rural a expansión urbana o por cambio de uso de suelo, para el avalúo antes del hecho generador se recomienda aplicar el método de comparación de mercado, asegurándose de que los predios con las ofertas del estudio se puedan homogenizar y las características de estos predios sean comparables con las características de los inmuebles objeto de estudio. Para el avalúo después del hecho generador se aplicará método de comparación de mercado, asegurándose de que las ofertas del estudio se puedan homogenizar y que las características de los predios sean comparables con las nuevas características que adquieren los inmuebles beneficiados por el hecho generador, En caso de no existir zonas similares o predios comparables es recomendable aplicar el método de potencial de desarrollo aplicando las normas para las áreas beneficiadas.

6.4. Métodos Valuatorios

En Colombia se emplean 4 métodos valuatorios³⁶, los cuales tiene en cuenta el mercado inmobiliario, las proyecciones en ventas y los costos asociados a la construcción de edificaciones, en Colombia tenemos los siguientes métodos:

³⁶ Ley 1673 del 2013: Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.



6.4.1. Método Comparativo o de mercado:

Es el método más usado por los avaladores en el país, pues presenta de forma rápida y sencilla el estudio de mercado de transacciones existentes de inmuebles de similares características físicas, sociales, económicas y culturales, de tal forma que sean comparables y se pueda hacer un estudio basados en los datos obtenidos.

6.4.2. Método residual o potencial de desarrollo:

Busca definir el valor del inmueble, en especial del lote, basados en los datos de las ventas esperadas, descontando el valor de la construcción a nuevo para hallar el valor del terreno.

6.4.3. Método de la renta o ingresos:

Es un método que se basa en las ganancias ocasionadas por el inmueble o inmuebles comparables, para ello se debe conocer las tasas de interés vigente, pues se busca llevar a un valor presente esta capitalización de las ganancias potenciales que genere el bien inmueble.

6.4.4. Método de Costo Reposición:

Para este método es necesario llevar el valor del inmueble a nuevo, para después aplicarle una depreciación según sea la edad y el estado actual del inmueble, para ello se vale de fórmulas estadísticas y tablas definidas en la resolución 620 del 2008³⁷.

Cualquier método es aplicable para hallar la plusvalía de los predios, usándose con mayor frecuencia el de comparación de mercado y el residual.

³⁷ INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI, 23 septiembre 2008,

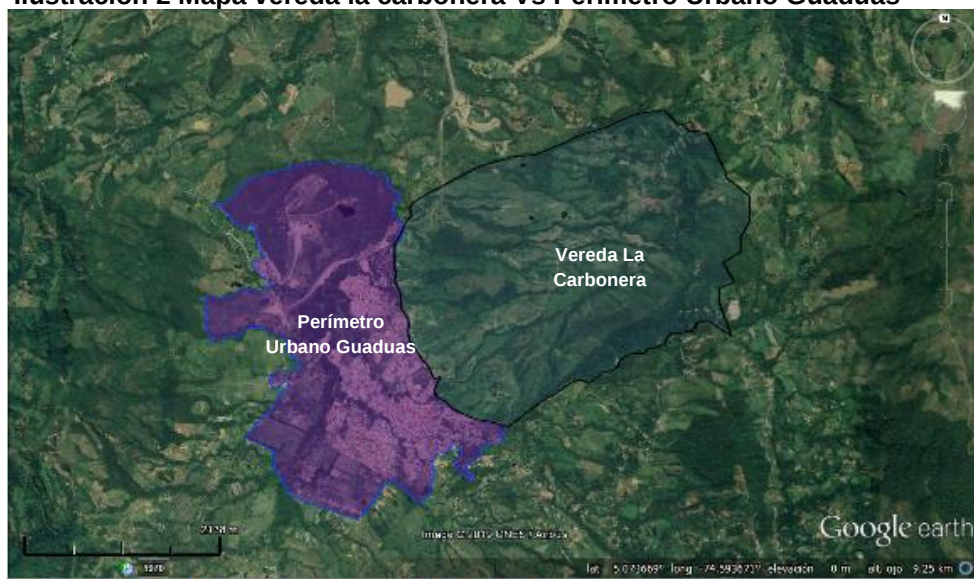


Para el caso piloto del sector “El Capote” se aplicará el Método de comparación de mercado para el cálculo del predio antes del hecho generador ya que existen ofertas de predios en venta comparables con el de objeto de estudio. Y se aplicara el método residual o potencial de desarrollo para el cálculo del valor referencia o después del hecho generador, ya que no existen lotes con las mismas características de expansión urbana y para construcción de condominios o urbanizaciones de baja densidad.

6.5. Vereda la Carbonera

La vereda la carbonera, se ubica en el extremo norte del municipio, limitando con el casco urbano, tal y como lo muestra la siguiente gráfica:

Ilustración 2 Mapa vereda la carbonera Vs Perímetro Urbano Guaduas



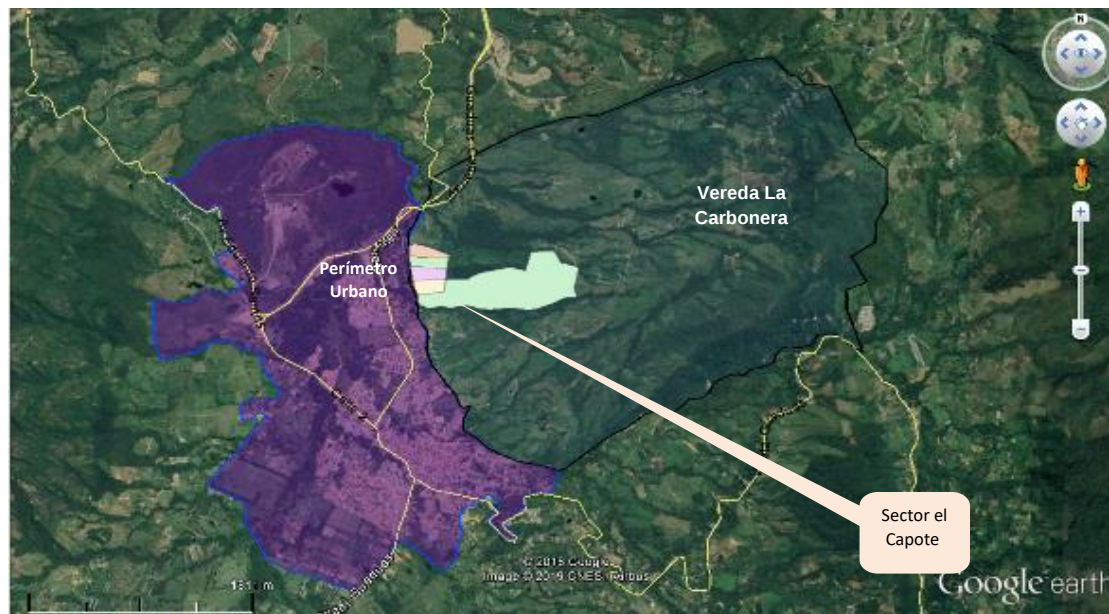
Fuente: Mapa Perímetro Urbano Cartografía PBOT Municipio de Guaduas, Mapa Limite Veredal PBOT Municipio de Guaduas

6.5.1. Características del sector del Capote vereda La carbonera en el municipio de Guaduas.

El sector del capote, se encuentra inmerso en la vereda la carbonera, la cual se ubica en el extremo norte del municipio, limitando con el casco urbano, tal y como lo muestra la siguiente gráfica:



Ilustración 3 Mapa sector del capote:



Fuente: Mapa Perímetro Urbano Cartografía PBOT Municipio de Guaduas, Mapa Limite Veredal PBOT Municipio de Guaduas

Es una zona con características rurales, cultivo, con vegetación nativa, algunos predios adecuados para cría de aves ganado de baja intensidad y actividades recreativas, el acceso se encuentra en una vía sin trazado geométrico definido, en material de afirmado con vegetación invasiva con poco mantenimiento por parte del municipio, sirviendo de acceso y salida de los productos de las fincas aledañas, con posibilidad de comunicar a la ruta del sol.



Ilustración 4 Fotografías detalles de la vía de acceso al sector el capote.



Detalles de la vía de acceso al sector el capote, nótese el material y el estado de la misma.

Los predios presentan características de inclinación (nivel, tipo,) con pendiente “a” de inclinación con una fuente de agua cercana que cruza la vía.

6.5.2. Sector el Capote

El estudio se realizará sobre 5 predios, Lote Número Tres, Lote Número Cuatro, Lote Número Seis, predio San Rafael y predio El Capote.



Ilustración 5 Predios en los cuales se realizará el estudio.



Fuente: Mapa de Sistema Nacional Catastral. [en línea] Disponible en:
<https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>

A continuación, se presenta una caracterización de los predios descritos en la imagen cartográfica, donde se diagraman los lotes que componen el sector del Capote, en la vereda la Carbonera.



6.5.2.1. Predio El Capote

Departamento: Cundinamarca

Municipio: Guaduas

Vereda: La Carbonera

Cedula Catastral: 253200002000000070149000000000

Matricula Inmobiliaria: 162-28988

Propietario:

Títulos de adquisición:

Área: 40 Has

Uso de Suelo: Rural

Destinación Actual del Predio: En la Actualidad está dedicado a la ganadería de baja intensidad con una carga de 1 a 1,5 animales/ Ha.

Tabla 2 Vereda la carbonera ZHF

Zona No.	Area (Ha)	%	AREAS HOMOGENEAS DE TIERRA			Norma de Uso	Uso actual del suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de aguas
			Condición Climática	Valor Potencial	Pendiente				
17			CS	44	3- 7	Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente	Pastos Naturales	Regulares	Escasas

Fuente: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, Tabla Zonas Homogéneas Físicas, Regional Tolima.

Ilustración 6 Predio El Capote.



Fuente: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, Mapa de Sistema Nacional Catastral. [en línea] Disponible en: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>



Predio LOTE NUEMRO SEIS “LT 6”:

Departamento: Cundinamarca

Municipio: Guaduas

Vereda: La Carbonera

Cedula Catastral: 25320000200070150000

Matricula Inmobiliaria: 162-18472

Propietario:

Títulos de adquisición:

Área: 3 Has 634 M2

Uso de Suelo: Rural

Destinación Actual del Predio: En la Actualidad está dedicado a la ganadería de baja intensidad con una carga de 1 a 1,5 animales/ Ha Maximo.

Tabla 3 Lote 8 ZHF

17			CS	44	3- 7	Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente	Pastos Naturales	Regulares	Escasas
----	--	--	----	----	------	---	---------------------	-----------	---------

Fuente: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, Tabla Zonas Homogéneas Físicas, Regional Tolima.

Ilustración 7 Predio lote 6



Fuente: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, Mapa de Sistema Nacional Catastral. [en línea] Disponible en: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>



6.5.2.2. Predio SAN RAFAEL

Departamento: Cundinamarca

Municipio: Guaduas

Vereda: La Carbonera

Cedula Catastral: 25320000200070149000

Propietario:

Títulos de adquisición:

Área: 3 Has 754 M2

Uso de Suelo: Rural

Destinación Actual del Predio: En la Actualidad está dedicado a la ganadería de baja intensidad con una carga de 1 a 1,5 animales/ Ha Máximo.

Tabla 4 San Rafael ZHF

Zona No.	Area (Ha)	%	AREAS HOMOGENEAS DE TIERRA			Norma de Uso	Uso actual del suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de aguas
			nidad Climática	Valor Potencial	Pendiente				
17			CS	44	3- 7	Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente	Pastos Naturales	Regulares	Escasas

Fuente: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, Tabla Zonas Homogéneas Físicas, Regional Tolima.

Ilustración 8 Predio San Rafael

The screenshot displays the 'Consulta Catastral' interface. On the left, a map shows the location of the predio in Guaduas, Cundinamarca, with a red dot marking the specific area. On the right, a panel titled 'Identificar Predio' lists the following details:

- Departamento: 25 - Cundinamarca
- Municipio: 320 - Guaduas
- Código Provincial: 253200002000701490000000
- Código Predial: 25320000200070149000
- Destino económico: Agropecuario
- División: SAN RAFAEL
- Área de terreno: 3 Ha, 754 m2
- Área de construida: 0 m2
- Cantidad de construcciones: 0

At the bottom, there are logos for IGAC and the Government of Cundinamarca.

Fuente: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, Mapa de Sistema Nacional Catastral. [en línea] Disponible en: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>



6.5.2.3. Predio LOTE NUEMRO CUATRO “LT 4”

Departamento: Cundinamarca

Municipio: Guaduas

Vereda: La Carbonera

Cedula Catastral: 25320000200070148000

Matricula Inmobiliaria: 162-18472

Propietario:

Títulos de adquisición:

Área: 3 Has 969 M2

Uso de Suelo: Rural

Destinación Actual del Predio: En la Actualidad está dedicado a la ganadería de baja intensidad con una carga de 1 a 1,5 animales/ Ha Máximo.

Tabla 5 Lote 4 ZHF

Zona No.	Area (Ha)	%	AREAS HOMOGENEAS DE TIERRA			Norma de Uso	Uso actual del suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de aguas
			nidad Climática	Valor Potencia	Pendiente				
17			CS	44	3- 7	Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente	Pastos Naturales	Regulares	Escasas

Fuente: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, Tabla Zonas Homogéneas Físicas, Regional Tolima.

Ilustración 9 Predio lote número 4.



Fuente: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, Mapa de Sistema Nacional Catastral. [en línea] Disponible en: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>



6.5.2.4. Predio LOTE NUEMRO TRES “LT 3”

Departamento: Cundinamarca

Municipio: Guaduas

Vereda: La Carbonera

Cedula Catastral: 25320000200070147000

Matricula Inmobiliaria: 162-23288

Propietario:

Títulos de adquisición:

Área: 3 Has 960 M2

Uso de Suelo: Rural

Destinación Actual del Predio: En la Actualidad está dedicado a la ganadería de baja intensidad con una carga de 1 a 1,5 animales/ Ha Maximo.

Tabla 6 Lote 3 ZHF

Zona No.	Area (Ha)	%	AREAS HOMOGENEAS DE TIERRA			Norma de Uso	Uso actual del suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de aguas
			nidad Climática	Valor Potencia	Pendiente				
17			CS	44	3- 7	Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente	Pastos Naturales	Regulares	Escasas

Fuente: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, Tabla Zonas Homogéneas Físicas, Regional Tolima.

Ilustración 10 Predio lote número 3.



Fuente: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, Mapa de Sistema Nacional Catastral. [en línea] Disponible en: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>



6.5.2.5. Georreferenciación de los predios³⁸

Ilustración 11 Georreferenciación 1.



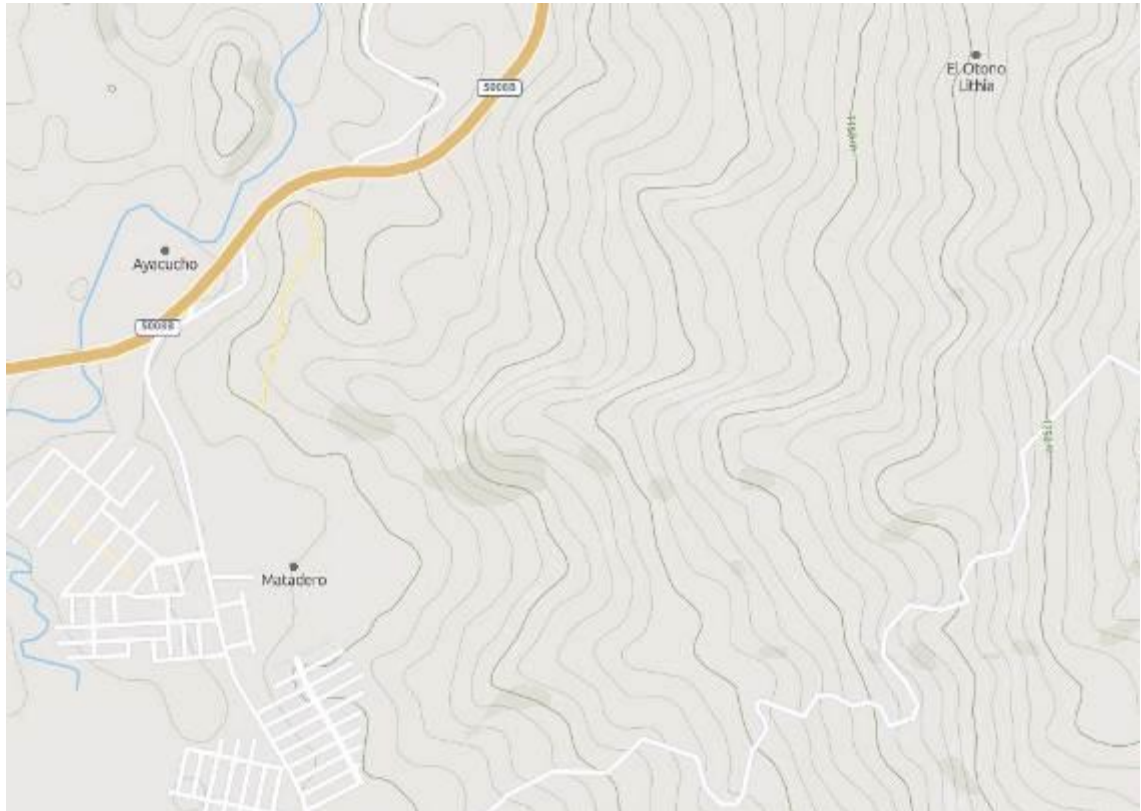
Fuente: Generada a partir de la modificación de la figura 3.

Los predios del sector EL Capote, está localizado frente al perímetro urbano solamente separado por la vía rural El Capote y se encuentra a menos de 300 metros en línea recta a las Urbanizaciones La Esperanza, Policarpa y El Mirador, urbanizaciones que en la actualidad se están construyendo.

³⁸ INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, Mapa de Sistema Nacional Catastral. [en línea] Disponible en: <https://geoportal.igac.gov.co/es/contenido/consulta-catastral>



Ilustración 12 Georreferenciación 2.



En la gráfica se observa la distribución de las curvas de nivel, que demarcan la altura a la que se encuentra el predio acotada cada 10 metros. No se evidencian cambios bruscos de pendientes que indiquen un terreno escarpado o sin potencial para el desarrollo de proyectos de vivienda.

La zona cuenta con características rurales, cultivos y vegetación nativa e invasiva, algunos predios adecuados para cría de aves y otros para actividades recreativas, el acceso se encuentra en una vía sin trazado geométrico definido, en material de afirmado con vegetación invasiva con poco mantenimiento por parte del municipio, sirviendo de acceso y salida de los productos de las fincas aledañas, con posibilidad de comunicar a la ruta del sol, se resalta que en épocas de lluvias su acceso se torna difícil, volviéndose pantanoso, dificultando el acceso de los vehículos.



Ilustración 13 Fotografías del ingreso para vehículos



Detalles de la vía de acceso al sector el capote, nótese el material y el estado de la misma.

Los predios presentan características de inclinación entre 3% y 7% de pendiente con una fuente de agua cercana que cruza la vía.

Actualmente en el sector el predio el Capote es de propiedad de la alcaldía, y no está siendo utilizado por el municipio. En el marco del avalúo y del estudio de zonas homogéneas físicas, se describirá las características del predio.

En el siguiente registro fotográfico se puede visibilizar las características morfológicas del terreno en estudio.



Ilustración 14 Fotografías de predio en el sector del capote



Características del predio en el sector del capote, nótese la inclinación del mismo y la vegetación invasiva producto del no uso del terreno.

Ilustración 15 Fotografías intervención para acceso.



Detalle el predio con intervención para acceso a predio, especies nativas y



pastos de corte que indican una buena capacidad potencial del suelo para la agricultura y un buen drenaje.

Ilustración 16 Fotografías del predio, predomina vegetación invasiva.



Área del predio en la que se encuentra una pendiente de aproximadamente el 12%, predomina la vegetación invasiva y las especies con mediana altura.



Ilustración 17 Fotografías detalles del predio de acceso.



La ubicación del predio objeto de estudio de Plusvalía se encuentra a 300 metros de un barrio en expansión denominado el Mirador el cuál presenta las siguientes condiciones y características:

Cuenta Obras de urbanismo completas, con edificaciones de dos a cuatro pisos de altura, de modelo de autoconstrucción con buenos acabados en su mayoría en mampostería con estructura en concreto reforzado y cimentación convencional, el sector cuenta con servicios públicos instalados, redes de alcantarillado nuevas con acometidas a los lotes, red de servicio de acueducto, servicio de alumbrado público, con potería en concreto y transformadores distribuidores de servicio.



Los lotes en disposición de construcción, tienen edificaciones de autoconstrucción, con vías principales pavimentadas, con sumideros y obras de arte (Alcantarillas, pozos, pontones) que definen el área del barrio y separan las manzanas que lo conforman, también tiene una vía en afirmado, sin acabados y con proyección de desarrollo, cabe anotar que la cuadrícula de construcción la define la constructora o constructor que realice el proceso de loteo, y que posteriormente se entrega al sector catastral del Municipio de Guaduas. Pavimentación, alumbrado público, con vías de doble calzada.

Actividad predominante: Residencial – Comercial

Estratificación económica: Tres (3), según consultas realizadas con habitantes de sector.

Ilustración 18 Fotografías servicios públicos y vías pavimentadas





zona de incorporación.

6.5.3. Vías de acceso e influencia del sector:

La vía de acceso principal viene del centro del casco urbano, pasando por la plaza de toros llegando posteriormente a la ruta del Sol.

6.5.3.1. Ruta del sol:

Vía nacional 4G, que comunica el centro del país con el norte del país denominado ruta del sol, con la característica de que se encuentra en construcción y habilitación de túneles y tramos en pavimentación.

En conclusión, es un sector con amplias posibilidades de desarrollo hacia el futuro, con construcciones de conjuntos residenciales nuevos, de avance en vías y de infraestructura que mejoren la movilidad en el sector.

6.5.4. Zona de expansión Urbana contemplada PBOT del municipio.

Según la ley 388³⁹, en su capítulo III, los Planes de ordenamiento territorial es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal, en su elaboración, se tienen en cuantos factores sociales, geográficos, sociales, económicos y demográficos, se afectan varias áreas que afectan el desarrollo del municipio en cada vigencia.

Teniendo en cuenta la cantidad de población los Planes de ordenamiento dividen en tres

Más de 100.000 habitantes, Plan de Ordenamiento territorial (POT)

³⁹ Ley 388 de 1997, Capítulo 9.



De 30.000 a 100.000 habitantes, Plan básico de Ordenamiento territorial

Menos de 30.000 habitantes, Esquemas de ordenamiento Territorial

Para el municipio de Guaduas, teniendo en cuenta que se registran 40.446 habitantes, se trabaja con un Plan Básico de ordenamiento Territorial.

El municipio de Guaduas suscribe en el año 2015 el contrato de consultoría 01 de 2015, cuyo objeto era el de REVISIÓN Y ACTUALIZACIÓN DEL PLAN BÁSICO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PBOT) DEL MUNICIPIO DE GUADUAS CUNDINAMARCA, contrato que a la fecha no está liquidado, y no se ha entregado un documento para conceptualización del municipio, sin embargo en el marco de esta actualización, A la fecha de realización del presente trabajo, aun no se ha entregado esta actualización, puesto que el contrato se ha prorrogado en 8 oportunidades sin entregar un producto final

Según actualización al PBOT, prevista para el año 2019, se espera incorporar suelo de expansión al municipio, para este trabajo de grado, se usará el sector El Capote, donde se encuentra el predio del mismo nombre, que es propiedad del municipio y que se ubica en el área rural de la vereda la Carbonera a 300 mts del casco urbano de Guaduas, se aprovechará esta cercanía para calcular la participación por plusvalía. Para este ejercicio académico, se trabajará con la norma del PBOT anterior que a la fecha está vigente y son normas generales a todo PBOT o POT.

En la siguiente grafica se observa el predio denominado el Capote en la vereda la Carbonera:



Ilustración 19 Detalles de la zona.



Fuente: Generada a partir de la modificación de la figura 3.

6.6. Elementos generadores de Plusvalía en el sector.

Previo a realizar una justificación del proyecto a analizar, resulta necesario efectuar una precisión de lo que implica la Participación En Plusvalía; como la obligación tributaria de los propietarios o poseedores de los inmuebles respecto de los cuales se ha dado un incremento en el precio del suelo, como resultado de acciones urbanísticas o cambio norma que modifican su utilización e incrementan su aprovechamiento. Lo que implica que el desarrollo de las obras de infraestructura, servicios públicos y equipamiento para los proyectos en desarrollo, mejoraran la calidad de vida de los habitantes toda vez que el cobro de participación en plusvalía se asigna para la mejora de infraestructura



vial y/o implementación o mejora e instalación de servicios públicos en la zona donde se genera la de la plusvalía (Capítulo 9 ley 388 de 1997)⁴⁰.

Dicho esto, el efecto plusvalía que se generara en los predios al realizar la actualización del PBOT del municipio de Guaduas, donde se incorporara suelo rural a suelo urbano a la zona del Sector “Capote” de la vereda “La Carbonera”, se reflejara en beneficios económicos tanto al municipio como a los propietarios.

El beneficio generado al Municipio, de conformidad con lo establecido en el Artículo 73 de la Ley 388 de 1997⁴², al generarse una plusvalía por acciones urbanísticas en el Municipio de Guaduas en los predios del sector “El Capote” de la vereda “La Carbonera”, implica con ello que los predios adquieren a causa del aumento del valor una carga de responsabilidad fiscal, lo que permite a la administración municipal la captación de recursos mediante el cobro efectivo del gravamen de PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA a los propietarios de dichos predios. Ahora según lo dispuesto artículo 79 de la mencionada ley, está establece la competencia al Concejo Municipal quien al momento de definir el monto de la participación en plusvalía y la forma de pago podrá esta determinarla dentro de un rango de porcentaje que va del 30% al 50% del incremento neto del valor por metro cuadrado, aclarar ando que el municipio de Guaduas en la actualidad no ha implementado este mecanismo captación de recursos de inversión.

Si se implementa este sistema de financiación se beneficiara tanto los nuevos inversionistas como la comunidad en general, ya que estos recursos serán destinados a financiar los costos del desarrollo urbano (Infraestructura vial y dotación de servicios públicos), así como el mejoramiento del espacio público y

⁴⁰ Ley 388 de 1997, Capítulo 9.



en general al mejoramiento de la calidad urbanística del territorio urbano, según lo dispone el Artículo 85 de la ley 388 de 1997.

Los propietarios también se verán beneficiados directamente en principio por el incremento de valor de los predios sin la realización de ningún esfuerzo personal, sino por las acciones del Estado, por lo que en aplicación del principio de igualdad es justo un cobro a los propietarios beneficiados (PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA), aclarando que este cobro debe ir destinado al mejoramiento del desarrollo urbano con el fin de mejorar la calidad de vida de la colectividad. También se ven beneficiados indirectamente por el mejoramiento del espacio público, el aseguramiento de la dotación de servicios públicos con la capacidad indicada e inversión en infraestructura vial, aspectos que en definitiva trae valorización futura a los proyectos en desarrollo.



7. Plan Piloto cálculo de generación de Plusvalía Sector El Capote.

Según la metodología expuesta en la ley 388 de 1997, en el tema de plusvalía se debe determinar el hecho generador para calcular la participación en plusvalía correspondiente al predio en estudio.

7.1. Métodos Valuatorios y hechos generadores.

Como se vio en el numeral 6.2, y según la ley 388 de 1997, la participación en plusvalía se define según 3 hechos generadores:

En el caso del predio objeto del estudio en este trabajo de grado, por tratarse de un suelo rural que se incorpora a suelo de expansión, se debe seguir el procedimiento definido por el artículo 75 de la ley:

EFFECTO PLUSVALÍA RESULTADO DE LA INCORPORACIÓN DEL SUELO RURAL AL DE EXPANSIÓN URBANA O DE LA CLASIFICACIÓN DE PARTE DEL SUELO RURAL COMO SUBURBANO

Cuando se incorpore suelo rural al de expansión urbana, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía. Esta determinación se hará una vez se expida el acto administrativo que define la nueva clasificación del suelo correspondiente.

2. Una vez se apruebe el plan parcial o las normas específicas de las zonas o subzonas beneficiarias, mediante las cuales se asignen usos, intensidades y zonificación, se determinará el nuevo precio comercial de los terrenos comprendidos en las correspondientes zonas o subzonas, como equivalente al



precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de zonificación, uso, intensidad de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.

3. El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

Este mismo procedimiento se aplicará para el evento de calificación de parte del suelo rural como suburbano.

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera tomar un avalúo del predio basado en el análisis de las zonas homogéneas del municipio para adelantar un estudio de mercado y así obtener un precio por metro cuadrado de un predio con destinación de uso Rural (previo al hecho generador de la plusvalía)

Para obtener el valor posterior al hecho generador, se realizará un avalúo teórico de un predio para uso residencial de media densidad, por el método de potencial de desarrollo.

La diferencia de los valores obtenidos en esos dos métodos. Nos indicaran el valor de la Plusvalía a cobrar por el municipio.

7.1.1. Determinación del valor previo al hecho generador de plusvalía

Para iniciar el avalúo previo al hecho generador de plusvalía, se debe efectuar un análisis de las zonas homogéneas físicas, para con ellas obtener las y



zonas geoeconómicas y así poder hacer un avalúo en condiciones de terreno similares

7.1.1.1. Zonas homogéneas físicas por variables:

Las variables a considerar en la zonificación homogénea son:

7.1.1.1.1. Clases de Suelo:

Hace referencia a si el suelo de la zona de estudio es protegido por sus características ambientales o si por el contrario es de libre uso.

7.1.1.1.2. Zonas de actividad:

También hace referencia a zonas de protección, pero también a usos de actividad agrícola, comercial, industrial o residencial

7.1.1.1.3. Áreas homogéneas de tierra:

Hace referencia a los cambios morfológicos, de clima, de pendiente, geológicos que se presenten en la zona de estudio.

7.1.1.1.4. Cobertura de uso actual:

Presenta el uso real actual que se evidencia en la zona de estudio, para lo cual se debe hacer una caracterización de cada predio según la actividad económica, ambiental, de equipamiento pública o residencial

7.1.1.1.5. Aguas Superficiales:



En esta categoría se debe tener en cuenta la caracterización de cuerpos hídricos, sean superficiales o subterráneos, que se encuentren en la zona de estudio.

7.1.1.1.6. Vías:

Se debe tener en cuenta en la zona de estudio, el tipo de vía que circunda por el territorio, según la caracterización dada por el INVIAS, para ello se debe tener en cuenta el tipo de material en que se encuentra, el estado y el tipo de vía sea nacional o vía departamental.

Para el sector en estudio denominado “El Capote”, en la vereda la Carbonera tenemos:

Clase de suelo: La zona se encuentra en suelos rurales no protegidos, pues no es una zona de reserva ambiental, donde se encuentren reservorios de agua o especies nativas de fauna y flora que necesiten de planes de conservación y protección. La Corporación autónoma regional de Cundinamarca y la alcaldía del municipio de Guaduas no presenta planes de protección para el sector.

El uso actual de la zona, corresponde a actividades de fincas agrícolas y de recreo, no se contemplan planes de construcción de equipamiento como hospitales o plantas de tratamiento de aguas en la zona. En el sector del Capote no se contemplan tampoco zonas de reserva o protección ambiental. La Zona en cuestión corresponde a una Zona Agropecuaria tradicional (ZAT)

Áreas Homogéneas de Tierra: en este apartado se estudian variables físicas que corresponden a Clima, Pendiente, Valor Potencial, Limitantes.



Clima: Comprende una variable promedio de 24° C, correspondiente a un clima medio Seco (Ms)

Pendiente: El sector del Capote en la vereda la Carbonera tiene pendientes moderadamente inclinadas, con pendientes entre 3% y 7% (c) sin amenaza de remoción en masas.

Valor Potencial: Trata de la capacidad de producción de la tierra, en este caso se contempla un área moderadamente buena (rango entre 64 y 69/100), pues se presentan cultivos de café, naranja, mandarina sin ser extensivos.

Limitantes: No se perciben limitantes que impidan el desarrollo del predio.

Cobertura de uso del suelo actual: Para el sector en estudio se tiene una cobertura agrícola, que actualmente no está en uso.

Tipo de Uso según cobertura actual: Actualmente se presentan cultivos frutales en el predio, los cuales han crecido de manera natural pues el mismo no está en uso. Así mismo se presentan un área de bosque natural del predio el cual no se ha intervenido.

Aguas: Los predios tienen buen drenaje y están cerca a quebradas aledañas y al río Guadero.

Vías: Las vías que circundan el predio se encuentran en afirmado en regular estado, por tratarse de vías terciarias y accesos a fincas en el sector. A escasos 800 mts se encuentra la ruta del sol, la cual tiene una proyección de acceso hacia los predios de la vereda de la Carbonera.

Según el IGAC, la caracterización de la zona corresponde a la zona homogénea física número 17, con las siguientes condiciones.



Tabla 7 Caracterización de la zona.

DIRECCIÓN TERRITORIAL					CONDICIÓN						
MUNICIPIO / DEPARTAMENTO					URBANO	☐	RURAL	☒	CORREGIMIENTOS		☐
Zona No.	Area (Ha)	%	AREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA		Norma de Uso	Uso actual del suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de aguas	Otras Variables	Convenciones	
			Condición Climática/valor Potencia	Pendiente							
17			CS	44	3- 7	Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente	Pastos Naturales	Regulares	Escasas		

Fuente: INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, Tabla de Zonas Homegeneas Fisicas.

7.1.1.2. Determinación de las zonas en el municipio de Guaduas.

Una vez se determine la zona homogéneas físicas del sector el capote, se procede a buscar en el municipio unas zonas que por sus condiciones se asimilen a las determinadas por las anteriores características. Para ello, y teniendo en cuenta que este estudio tiene características académicas, se buscan en el municipio predios que contengan estas características.

Para ello se tiene en cuenta la vocación de las tierras que presentaran participación en plusvalía por uso del suelo, y las variables similares a las descritas en la determinación de áreas homogéneas físicas.

En el estudio de zonas homogéneas físicas explicada en el capítulo anterior, se tiene que el sector del capote goza de una vocación Agrícola –Ganadera, confirmada por terrenos con pendiente variable, buen drenaje de aguas y vías de acceso optimas debido a la cercanía a la ruta del sol.

Se realizó un trabajo de campo, el cual consistió en la búsqueda de predios con las características anteriores, para en medio del estudio académico que comprende el presente trabajo de grado, realizar un avalúo que determine el valor anterior al hecho generador de cambio de uso de suelo.



Se recorrieron predios en veredas San miguel y Cucharal, las cuales por su cercanía al perímetro Urbano y sus características topográficas, orogénicas y ambientales, poseen características homogéneas físicas similares a la encontrada en la carbonera.

Se localizaron 5 predios con características similares, pero de diferente área y valor según el siguiente cuadro.

7.1.1.3. Vereda San Miguel:

Se localizaron dos predios aledaños a la ruta del sol con las siguientes características determinadas en los siguientes cuadros tomados en campo:

Tabla 8 Predio La Cabaña

La Cabaña	25320000200050024000
Área en Campo	10 Hectáreas
Valor	450 millones de pesos
Precio por hectárea	45 millones
Clasificación del Suelo	Rural
Norma	Suelo con Vocación Forestal Protectora
Generalidades:	
Clases de Suelo: El predio hace parte de suelos rurales no protegidos, pues no es una zona de reserva ambiental, su uso generalizado es la ganadería y la agricultura.	
Destinación Actual: Se emplea actualmente para ganadería, con coberturas en pastos mejorados y algunos árboles dispersos de cítricos, existe un conflicto de usos del suelo, ya que el predio se encuentra dentro de un área de protección	



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

forestal.

Zona Homogénea Física: la ZHF correspondiente a este predio es la No 17, de acuerdo a la georreferenciación basado en la cartografía de los predios y de las ZHF del municipio de Guaduas.

DIRECCIÓN TERRITORIAL			CUNDINAMARCA		CONDICIÓN						
MUNICIPIO / DEPARTAME			GUADUAS		URBANO	☐	RURAL	☒	CORREGIMIENTOS		☐
Zona No.	Area (Ha)	%	ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA			Norma de	Uso actual	Influencia de	Disponibilida	Otras	Convenciones
			nidad Climática	valor Potencia	Pendiente	Uso	del suelo	Vías	d de aguas	Variables	
17			CS	44	3- 7	Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente	Pastos Naturales	Regulares	Escasas		

Aguas: El predio cuenta con reservorios artificiales de agua.

Vías: Las vías que circundan el predio se encuentran en afirmado en regular estado, por tratarse de vías terciarias y accesos a fincas en el sector.

Registro fotográfico 1





UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

Detalle de los prados destinados para la ganadería , cuenta con porqueriza para la crianza de porcinos	Tanque de agua y establo
	
Linderos del predio, nótese las pendientes y el tipo de pastos de producción del suelo	Porqueriza y árboles frutales

Fuente: Datos tomados del trabajo de campo



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

Tabla 9 Predio San Cayetano

San Cayetano	25320000200050194000
Área	19,3 Hectáreas
Valor	1000 millones de pesos
Precio por hectárea	50 millones
Clasificación del Suelo	Rural
Norma	Agropecuaria Tradicional

Generalidades:

Clases de Suelo: El predio hace parte de suelos rurales no protegidos, pues no es una zona de reserva ambiental, su uso generalizado es la ganadería y la agricultura.

Destinación Actual: Se emplea actualmente para ganadería, con coberturas en pastos mejorados.

Zona Homogénea Física: la ZHF correspondiente a este predio es la No 17, de acuerdo a la georreferenciación basado en la cartografía de los predios y de las ZHF del municipio de Guaduas.

Tabla 10 Guaduas ZHF

DIRECCIÓN TERRITORIAL			CONDICIÓN								
CUNDINAMARCA			GUADUAS			URBANO	☐	RURAL	☒	CORREGIMIENTOS	☐
Zona No.	Area (Ha)	%	AREAS HOMOGENEAS DE TIERRA			Norma de Uso	Uso actual del suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de aguas	Otras Variables	Convenciones
			Condición Climática	valor Potencia	Pendiente						
17			CS	44	3- 7	Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente	Pastos Naturales	Regulares	Escasas		

Aguas: El predio cuenta con reservorios artificiales de agua, cuenta con



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

servicio de acueducto.

Vías: el predio cuenta con la cercanía a vías terciarias que circundan las áreas rurales del el municipio, vías terciarias en material de afirmado en buenas condiciones.

Registro Fotográfico



Detalles del predio, pastos para ganadería y reservorios de agua artificial.





UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

Pastos para ganadería y senderos peatonales	Vista desde lo alto del predio, nótese el tipo de terreno ondulado sin grandes pendientes
	
Cercanía de la construcción a la ruta sol	Detalle de la casa construida en la finca
	
Detalles de la casa construida, buenos acabados y techo en teja de zinc	

Fuente: Datos tomados del trabajo de campo



Tabla 11 Predio El recuerdo

EL RECUERDO	25320000200050074000
Área	7.5 Hectáreas
Valor	430 millones de pesos
Precio por hectárea	57 millones
Clasificación del Suelo	Rural
Norma	Agropecuaria Tradicional y Suelos con vocación forestal protectora
Características del predio:	
Generalidades:	
Clases de Suelo: El predio hace parte de suelos rurales no protegidos, pues no es una zona de reserva ambiental, su uso generalizado es la ganadería y la agricultura.	
Destinación Actual: Se emplea actualmente para ganadería, con coberturas en pastos mejorados y árboles frutales dispersos. El predio tiene un área de protección forestal de aproximadamente 1,5 Ha. Lo que quiere decir que solo 6 Hectáreas se encuentran dentro del área de uso de suelo agropecuario tradicional.	
Zona Homogénea Física: la ZHF correspondiente a este predio es la No 17, de acuerdo a la georreferenciación basado en la cartografía de los predios y de las ZHF del municipio de Guaduas.	
Tabla 12 ZHF 2 Guaduas	



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

DIRECCIÓN TERRITORIAL CUNDINAMARCA				CONDICIÓN							
MUNICIPIO / DEPARTAMENTO GUADUAS				URBANO	☐	RURAL	☒	CORREGIMIENTOS	☐		
Zona No.	Area (Ha)	%	ÁREAS HOMÓGENEAS DE TIERRA		Norma de Uso	Uso actual del suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de aguas	Otras Variables	Convenciones	
17			CS	44	3- 7	Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente	Pastos Naturales	Regulares	Escasas		

Aguas: El predio cuenta con reservorios artificiales de agua, cuenta con servicio de acueducto.

Vías: el predio cuenta con la cercanía a vías terciarias que circundan las áreas rurales del el municipio.

Registro Fotográfico



Detalles del reservorio natural de agua, pastos destinados para la ganadería, y arboles frutales.



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos



Panorámica del predio, nótese los pastos y las pendientes del mismo





UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos



Detalles de la construcción del predio, nótese sus paredes en obra negra y el acabado del piso en cemento pulido, puertas metálicas y techo en teja de zinc. Estructura convencional en mampostería de cemento y concreto en columnas y cimentación.

Fuente: Datos tomados del trabajo de campo



Tabla 13 Lote La Esperanza

Lote 1 y/o La Esperanza	25320000200050027000																																																																
Área	3,8 Hectáreas																																																																
Valor	175 millones de pesos																																																																
Precio por hectárea	50 millones																																																																
Clasificación del Suelo	Rural																																																																
Norma	Agropecuaria Tradicional																																																																
Características del predio:																																																																	
Generalidades:																																																																	
Generalidades:																																																																	
Clases de Suelo: El predio hace parte de suelos rurales no protegidos, pues no es una zona de reserva ambiental, su uso generalizado es la ganadería y la agricultura.																																																																	
Destinación Actual: Se emplea actualmente para ganadería, con coberturas en pastos mejorados y árboles frutales dispersos. El predio tiene un área de protección forestal de aproximadamente 1,5 Ha. Lo que quiere decir que solo 6 Hectáreas se encuentran dentro del área de uso de suelo agropecuario tradicional.																																																																	
Zona Homogénea Física: la ZHF correspondiente a este predio es la No 17, de acuerdo a la georreferenciación basado en la cartografía de los predios y de las ZHF del municipio de Guaduas.																																																																	
<table border="1"><thead><tr><th colspan="3">DIRECCIÓN TERRITORIAL</th><th colspan="2">CUNDINAMARCA</th><th colspan="6">CONDICIÓN</th></tr><tr><th colspan="3">MUNICIPIO / DEPARTAME</th><th colspan="2">GUADUAS</th><th>URBANO</th><th>☐</th><th>RURAL</th><th>☒</th><th>CORREGIMIENTOS</th><th>☐</th></tr><tr><th>Zona No.</th><th>Area (Ha)</th><th>%</th><th colspan="2">AREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA</th><th>Norma de</th><th>Uso actual</th><th>Influencia de</th><th>Disponibilida</th><th>Otras</th><th>Convenciones</th></tr><tr><th></th><th></th><th></th><th>nidad Climática</th><th>valor Potencia</th><th>Pendiente</th><th>Uso</th><th>del suelo</th><th>d de vías</th><th>d de aguas</th><th>Variables</th></tr></thead><tbody><tr><td>17</td><td></td><td></td><td>CS</td><td>44</td><td>3- 7</td><td>Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente</td><td>Pastos Naturales</td><td>Regulares</td><td>Escasas</td><td></td></tr></tbody></table>											DIRECCIÓN TERRITORIAL			CUNDINAMARCA		CONDICIÓN						MUNICIPIO / DEPARTAME			GUADUAS		URBANO	☐	RURAL	☒	CORREGIMIENTOS	☐	Zona No.	Area (Ha)	%	AREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA		Norma de	Uso actual	Influencia de	Disponibilida	Otras	Convenciones				nidad Climática	valor Potencia	Pendiente	Uso	del suelo	d de vías	d de aguas	Variables	17			CS	44	3- 7	Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente	Pastos Naturales	Regulares	Escasas	
DIRECCIÓN TERRITORIAL			CUNDINAMARCA		CONDICIÓN																																																												
MUNICIPIO / DEPARTAME			GUADUAS		URBANO	☐	RURAL	☒	CORREGIMIENTOS	☐																																																							
Zona No.	Area (Ha)	%	AREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA		Norma de	Uso actual	Influencia de	Disponibilida	Otras	Convenciones																																																							
			nidad Climática	valor Potencia	Pendiente	Uso	del suelo	d de vías	d de aguas	Variables																																																							
17			CS	44	3- 7	Zona de Producción Agropecuaria Ecoeficiente	Pastos Naturales	Regulares	Escasas																																																								



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

Aguas: El predio cuenta con reservorios artificiales de agua, cuenta con servicio de acueducto.

Vías: el predio cuenta con la cercanía a vías terciarias que circundan las áreas rurales del el municipio.

Registro Fotográfico



Zonas verdes y pastos de pastoreo de ganado vacuno, nótese la inclinación y



la morfología del suelo

Fuente: Datos tomados del trabajo de campo

Tabla 14 Predio 4

Predio 4	https://www.fincaraiz.com.co/finca-en-venta/otros-municipios/quaduas-det-4173864.aspx#pnlMap
Área	35 Hectáreas
Valor	700 millones de pesos
Precio por hectárea	20 millones
Clasificación del Suelo	Rural
Norma	Agropecuaria Tradicional
Características del predio:	
Generalidades:	
Clases de Suelo: El predio hace parte de suelos rurales no protegidos, pues no es una zona de reserva ambiental, su uso generalizado es la ganadería y la agricultura.	
Destinación Actual: Se emplea actualmente para ganadería, con coberturas en pastos mejorados.	
Zona Homogénea Física: la ZHF correspondiente a este predio es la No 24, de acuerdo a la georreferenciación basado en la cartografía de los predios y de las ZHF del municipio de Guaduas.	



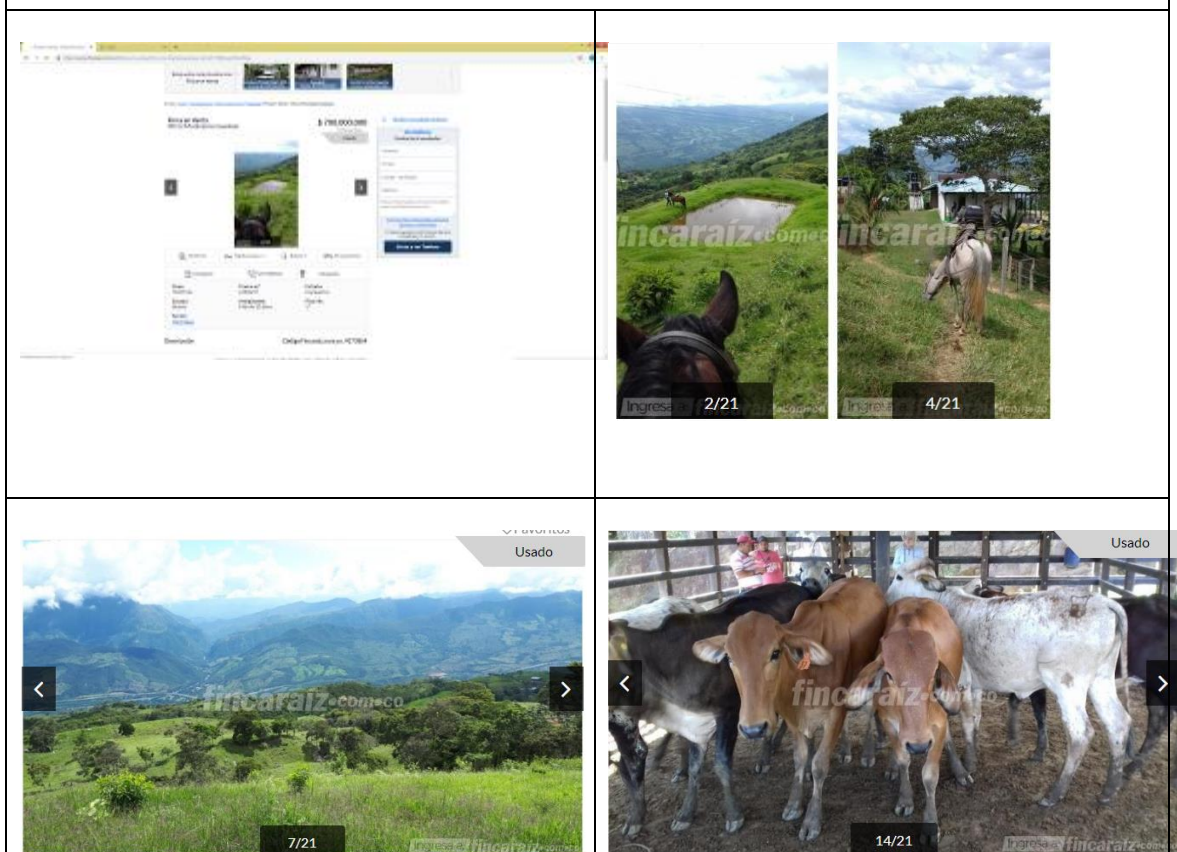
UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS RURALES										FECHA AAAA-MM-DD	
GRUPO INTERNO DE TRABAJO GESTIÓN Y PROCESOS CATASTRALES										28/09/2012	
DIRECCIÓN TERRITORIAL CUNDINAMARCA					CONDICIÓN						
MUNICIPIO / DEPARTAMENTO GUADUAS					URBANO	☐	RURAL	☒	CORREGIMIENTOS	☐	
Zona No.	Area (Ha)	%	ÁREAS HOMOGÉNEAS DE TIERRA ClimáticaValor Potencia Pendiente			Norma de Uso	Uso actual del suelo	Influencia de Vías	Disponibilidad de aguas	Otras Variables	Convenciones
24			CS	38	12 - 25	Zona de Uso y Manejo Conservacionista	Pastos Naturales - Rastrojo	Regulares	Suficientes		

Aguas: El predio cuenta con reservorios artificiales de agua, cuenta con servicio de acueducto.

Vías: el predio cuenta con la cercanía a vías terciarias en mal estado y con pendientes pronunciadas que circundan las áreas rurales del el municipio, se encuentra a más de 10 KM de la cabecera municipal de Guaduas y aprox 45 min en carro.

Registro Fotográfico





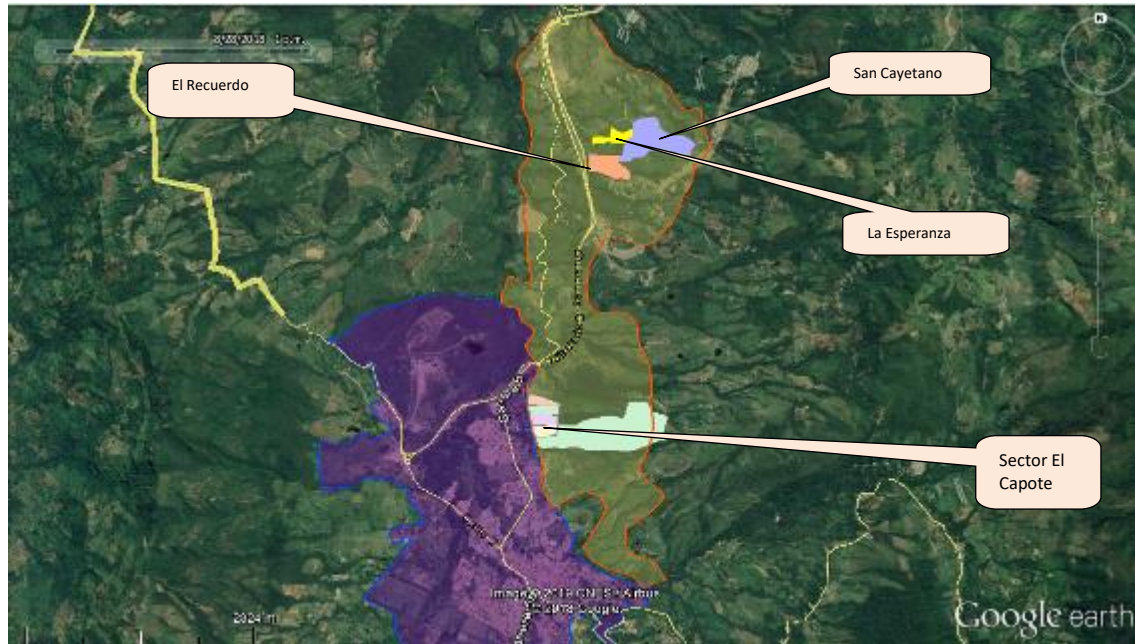
Detalles del predio, Nótese los pastos para ganadería y el reservorio de agua (Fotos tomadas de la Pag www.fincaraiz.com)	

Fuente: Datos tomados del trabajo de campo

Georreferenciación de las ofertas respecto los predios de estudio.

Como se muestra en la siguiente Imagen los predios de las ofertas se encuentran dentro del polígono de la ZHF No 17.

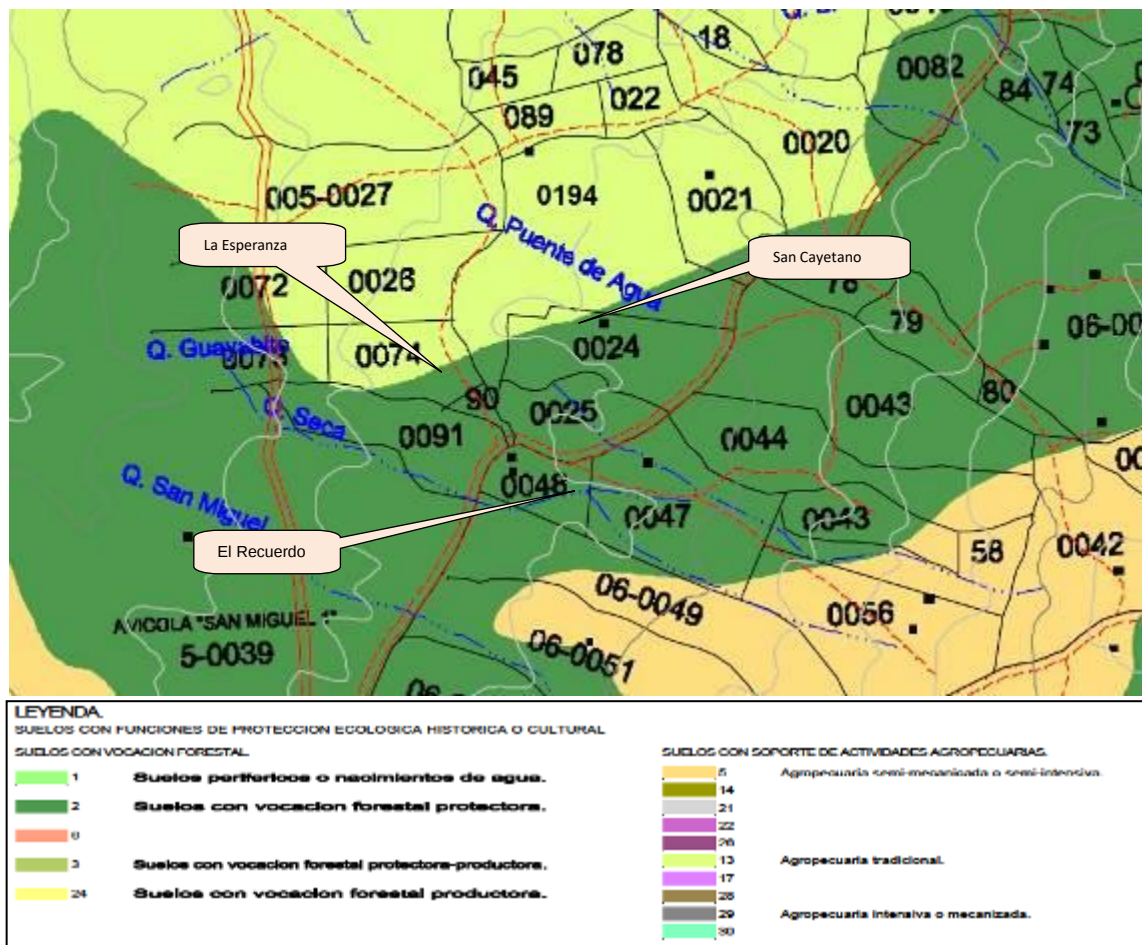
Ilustración 20 Georreferenciación ofertas respecto a los predios.



Fuente: Mapa de Usos de Suelo, (Plan Básico De Ordenamiento Territorial Del Municipio de Guaduas, Cartografía Componente Rural), INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTIN CODAZZI, Mapa de ZHF, departamento de Cundinamarca.



Ilustración 21 Usos del suelo



Fuente: Mapa Usos de Suelo, Cartografía PBOT Municipio de Guaduas

De acuerdo a la caracterización de cada una de las ofertas se determina que los predios comparables con los predios de estudio del sector el Capote, son San Cayetano, La esperanza y El Recuerdo, son comparables por las siguientes condiciones:

Se encuentran en la ZHF No 17, zona que es la misma donde se encuentran los predios del sector el capote.



La norma de uso del suelo es de agropecuaria Tradicional igual a los predios del sector el capote según certificado de uso del suelo expedido por la secretaria de planeación del municipio de Neiva.

Se encuentran a menos de 1 KM del perímetro urbano del municipio de Guaduas.

La destinación que se les está dando a los predios es casi la misma, ganadería y árboles frutales dispersos.

De las ofertas se omiten los predios La Cabaña por encontrarse en una zona de protección forestal a pesar de que la destinación actual del predio es la ganadería, pero esto configura un conflicto de uso de suelo y no cumpliría con las condiciones para ser comparable con los predios de la carbonera y el predio No 5 debido a que se encuentra en la ZHF No 24 la cual tiene pendientes de hasta el 25% y se encuentra a casi una hora del perímetro urbano del municipio de Guaduas.

Para la realización del avalúo, y en el marco del ejercicio académico del trabajo de grado, se utilizará el método de comparación de mercado para hallar el valor antes del hecho generador de plusvalía.

Teniendo en cuenta la anterior caracterización del estudio de mercado se tiene que:

[illegible]

7.2. Determinación del avalúo posterior al hecho generador de plusvalía.

Para ello es necesario determinar el valor por metro cuadrado de las construcciones que potencialmente se pueden construir en el predio. El área del predio es de 20,3 hectáreas, por lo que se considera lo siguiente:

El área de sesión indicada en la Norma solicitada por el PBOT para este tipo de predios de la siguiente manera:

Teniendo en cuenta que para este ejercicio académico que comprende el trabajo de grado, se supone un área destinada del predio de 20,3 hectáreas, de



las cuales se autoriza a construir vivienda de densidad baja, con un índice de altura de 2 pisos, el PBOT contempla para urbanizadores tipo condominios:

ARTICULO 62. CONDOMINIOS: *Para los condominios se tendrá en cuenta que no se permite una densidad de 5 viviendas dispersas por hectárea y 10 viviendas agrupadas por hectárea, con un índice de ocupación máximo de 15% para vivienda dispersa y 30% para vivienda agrupada.*

El PBOT del municipio hace la salvedad de que si se construyen condominios se, se trate como zona suburbana

Para todo urbanizador las normas urbanas exigen una Cesión de áreas como para urbanismo como repartición de cargas entre el municipio y los constructores, por ello es importante definir el área urbanizable neta, excluyendo las áreas de cesión exigidas por la norma, para ello el PBOT del municipio nos indica que:

Artículo 165. - *Todo proyecto urbanístico que se adelante dentro del Municipio de deberá ceder a título gratuito a este, un porcentaje del área total del terreno destinadas a zonas verdes, equipamiento comuna, vías, infraestructura y obras de urbanismo. Las áreas de cesión se clasificarán y reglamentarán así:*

Tabla 16 Tipo de cesión.

Tipo Cesión	Destinación
Tipo A	ZONAS VERDES Y EQUIPAMIENTO
Tipo B	VÍAS

Fuente: Acuerdo 036 del 2000, PBOT municipio de Guaduas, Cundinamarca, 2000.



Artículo 166. - LAS ÁREAS CESIONES TIPO A. serán destinadas a zonas verdes y equipamiento comunal. El porcentaje de cesión de estas áreas será de acuerdo al tipo número de viviendas del proyecto y se ponderara mediante la siguiente tabla:

Tabla 17 Tipo de urbanización.

TIPO DE URBANIZACION	EQUIPAMIENTO MINIMO Y MAXIMOS POR VIVIENDA	ZONAS VERDES MINIMO Y MAXIMOS POR VIVIENDA
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	8%	10%
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	9%	12%
URBANIZACION TRES DENSIDAD ALTA	10%	14%

Fuente: Acuerdo 036 del 2000, PBOT municipio de Guaduas, Cundinamarca, 2000.

Artículo 174. El porcentaje de cesión Tipo B para vías locales se registrá por la siguiente tabla, de acuerdo al número total de viviendas del proyecto ponderando este porcentaje:

Tabla 18 Tipo de urbanización y porcentaje de cesión.

TIPO DE URBANIZACION	PORCENTAJE DE CESION VIAS LOCALES min, viv-max, viv
URBANIZACION UNO DENSIDAD BAJA	18 a 20%
URBANIZACION DOS DENSIDAD MEDIA	16 a 18%
URBANIZACION DOS DENSIDAD ALTA	14 a 16%

Acuerdo 036 del 2000, PBOT municipio de Guaduas, Cundinamarca, 2000.



Así las cosas, para el predio del Capote se tiene que:

Tabla 19 Resultados predio Capote.

Área Bruta	21 hectáreas
Áreas exigidas de cesión:	-Zonas verdes 10% -Equipamientos 8% -Vías locales 18%
Total Áreas exigidas de cesión	36% en cesión
Área de Cesión	7,56 Hectáreas
Área Neta Urbanizable	13,44 Hectáreas

Fuente: Acuerdo 036 del 2000, PBOT municipio de Guaduas, Cundinamarca, 2000.

7.2.1. Método residual o Potencial de desarrollo.

El método residual, es un método usado para llegar al valor del lote a partir del precio total del inmueble, deduciendo el costo de la construcción: es un método muy aplicable a proyectos nuevos, pues se puede calcular el valor de las ventas deduciendo el valor del lote por el potencial de desarrollo que podría llegar a tener según la norma urbana que rige en ese momento

Para ello es importante hallar el valor de las edificaciones que se pretenden vender en el predio

Se debe tener en cuenta las siguientes definiciones:

Índice de ocupación: Área ocupada en el primer piso con relación al área del lote urbanizado.

Área Útil vendible: Es el área neta del predio, descontando áreas comunes y puntos fijos.



Valor de las ventas: Es el valor estimado de las ventas proyectado al precio del inmueble

Utilidad esperada: Es la utilidad que se espera como margen de ganancia del negocio.

Margen operacional: corresponde a la diferencia entre los valores correspondientes al costo del inmueble bruto menos el costo del inmueble neto, para ello

Para el ejercicio académico tendremos que:

Se exige por norma 5 predios por hectárea, lo que nos da un potencial de 259 predios en las 20,3 hectáreas (sin descuentos) es decir predios de 500 metros cuadrados.



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

Ilustración 22 Cálculo avalúo.

AVALUO SECTOR EL CAPOTE NO DESARROLLADO			
PREDIOS: LOTE NUMERO CUATRO, LOTE NUMERO SEIS, LOTE NUMERO TRES, SAN RAFAEL, EL CAPOTE. VEREDA: LA CARBONERA SECTOR: EL CAPOTE			
ESTRUCTURA DE COSTOS- CONDOMINIO			OBSERVACIONES
AREA BRUTA LOTE	203.000,00		
INDICE DE OCUPACION	0,50		Articulo 151. De las Áreas de actividad baja residencial de densidad baja: Area de Ocupacion
INDICE DE EDIFICABILIDAD	2,00		Articulo 151. De las Áreas de actividad baja residencial de densidad baja: Altura
AREA ZONAS VERDES	20.300,00		10%
EQUIPAMENTOS	16.240,00		8%
VIAS	36.540,00		18%
AREAS TOTALES DE CESION	73.080,00		
AREA NETA	129.920,00		
AREA DE OCUPACION TOTAL	64.960,00		
AREA TOTAL CONSTRUIDA	129.920,00		
AREA VENDIBLE	123.424,00		
AREA UNIDAD	500,00		
NUEMRO DE UNIDADES	259,84		
ANALISIS DE COSTOS			
VENTAS			
VALOR VENTA CADA M² VENDIBLE	\$ 2.500.000		Adoptado de estudio de mercado
SUBTOTAL VENTA DE CASA LOTE	\$ 308.560.000.000		
TOTAL VENTAS	\$ 308.560.000.000		
COSTOS DIRECTOS			
VALOR POR M² CONSTRUIDO	\$ 1.375.000		Adoptado de ICCU (Instituto de infraestructura y concesiones de Cundinamarca)
COSTO DIRECTO	\$ 178.640.000.000		
COSTOS INDIRECTOS			
TOTAL INDIRECTOS	\$ 32.858.392.000		
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	\$ 211.498.392.000		
UTILIDAD Y LOTE			
UTILIDAD Y LOTE	\$ 97.061.608.000		
UTILIDAD (12%)	\$ 37.027.200.000		12%
LOTE	\$ 60.034.408.000		
VALOR METRO SOBRE AREA UTIL	\$ 462.088		
VALOR METRO SOBRE AREA BRUTA	\$ 295.736		

7.3. Estimación del cobro:

La ley 388 de 1997 en su artículo 75 nos dice que: *El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo*



establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.

7.3.1. Área objeto de la participación en la plusvalía, (De acuerdo al Artículo 78 de la ley 388 de 1997):

Tabla 20 Área total cesión obligatoria.

Areas Totales de seccion Obligatoria Según PBOT.En M2	
AREA ZONAS VERDES	20.300
EQUIPAMENTOS	16.240
VIAS	36.540
Total Areas de Cesion	73.080
Area Bruta del Lote	203.000
Area objeto de la participación en la plusvalía	129.920

Fuente: Datos obtenidos de los porcentajes de áreas de cesión del PBOT

7.3.2. Monto de la Participación, (De acuerdo al Artículo 79 de la ley 388 de 1997):

tomando en consideración las calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles, sabiendo que son viviendas campestres con vocación turística y estratos altos, para el caso del sector El Capote se recomienda establecer la Participación en un 50%.



7.3.3. Calculo del Efecto Plusvalía (De acuerdo al Artículo 76 y 80 de la ley 388 de 1997):

Precio Comercial de los terrenos antes del Hecho generador, \$43.600.000/Ha, para un valor por metro cuadrado de \$ 4360/m².

Precio comercial Después del hecho generador o Nuevo precio de referencia, \$ 295.736 /m².

Mayor valor generado por metro cuadrado es:

Tabla 21 Mayor valor generado por metro cuadrado.

Item	Valor / m ²
Precio Comercial de los terrenos antes del Hecho generador	\$ 4.360
Nuevo precio de referencia	\$ 295.736
Mayor Valor comercial /m ²	\$ 291.376

Fuente: Elaboracion propia con los cálculos obtenidos anteriormente

Efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.

Tabla 22 Valor comercial y área objeto de participación.

Area Objeto de Participacion en Plusvalia / M ²	Mayor Valor comercial /m ²	Total
129.920	\$ 291.376	\$ 37.855.569.920

Fuente: Elaboración propia con los cálculos obtenidos anteriormente

Así las cosas el efecto total de la plusvalía para el área que pasara de rural a área de expansión Urbana es **\$ 37.855.569.920**

El Valor de la Participación en Plusvalía para la administración Municipal seria:

Area Objeto de Participacion en Plusvalia / M ²	Mayor Valor comercial /m ²	Total	Montó	Participacion
129.920	\$ 291.376	\$ 37.855.569.920	0,50	\$ 18.927.784.960



8. Proyecto de cobro por participación de plusvalía.

La ley 388 de 1997 en su artículo 75 nos dice que: *El mayor valor generado por metro cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie objeto de la participación en la plusvalía.*

El proyecto de acuerdo quedaría así⁴¹:

PROYECTO DE ACUERDO No. _____.

“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE
LA PARTICIPACIÓN

EN PLUSVALÍAS EN EL MUNICIPIO DE GUADUAS – CUNDINAMARCA.”

El Concejo Municipal de Guaduas en uso de sus atribuciones Legales y en especial las que confieren los artículos 82 y 313 de la Constitución Política de Colombia, artículos 58, 82, 287, Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios;

CONSIDERANDO

41

Fuente:

<http://www.alcaldianeiva.gov.co/NuestraAlcaldia/Dependencias/Documentos%20Planeacin/Ver%20si%20C3%B3n%20Preliminar%20Proyecto%20Acuerdo%20Plusvalia%202017.pdf> -
https://www.bucaramanga.gov.co/tramites/download/normatividad/acuerdos/acuerdos_2012/Acuerdo_006_2012.pdf



1. Que el artículo 82 de la constitución Política de Colombia, consagra que *“Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común”*.
2. Que el artículo 287 de la Constitución Política de Colombia establece que *“Las entidades territoriales gozan de autonomía para la gestión de sus intereses, y dentro de los límites de la Constitución y la ley. En tal virtud tendrán los siguientes derechos: (...) 3. Administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.”*
3. Que los artículos 73, 74, 87 y 11 de la Ley 388 de 1997 establecen las acciones urbanísticas que configuran hechos generadores que dan derecho al Municipio a participar en la plusvalía, lo que permite que los Concejos Municipales y distritales establezcan mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.
4. Que la actual administración municipal abordó el proceso de cambio en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y como consecuencia se ha evidenciado que pueden existir algunas zonas que deben ser objeto de participación en plusvalía por presentarse algunos de los hechos generadores de dicho tributo previstos en la Ley 388 de 1997.
5. Que con el fin de que el Municipio de Guaduas participe en plusvalía que sea el producto de hechos generadores que se aprueben en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial, o en sus reglamentaciones e instrumentos que lo desarrollen y complementen, es necesario que se incorpore el tributo al régimen municipal estableciendo las normas que posibiliten su aplicación.



6. Que, para los efectos atinentes al presente acuerdo, se establecen los siguientes conceptos:

6.1. Plusvalía: 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.

6.2. Participación en Plusvalía: Es el instrumento que establece la Ley para que los propietarios participen al Estado, en este caso representado por el Municipio de Guaduas, de mayor valor o plusvalía que obtienen los bienes inmuebles resultantes de la acción urbanística o hechos generadores.

ACUERDA

Artículo 1°. OBJETO. Establecer las condiciones generales de aplicación en el Municipio de Guaduas, de la participación en la plusvalía generada por los hechos generadores que regulan o modifican la utilización del suelo urbano incrementando su aprovechamiento y creando beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones de conformidad con lo previstos en la Ley 388 de 1997, sus modificaciones y sus decretos reglamentarios:

Artículo 2°. PERSONAS OBLIGADAS AL PAGO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. Estarán obligados a la declaración y pago de la participación en plusvalía a los propietarios, poseedores, fideicomitentes o titulares de los derechos fiduciarios de los inmuebles respecto de los cuales se configure cualquiera de los hechos generadores.



Artículo 3°. ENTIDAD QUE TENDRÁ DERECHO A PARTICIPAR EN LAS PLUSVALÍAS DERIVADAS DE SU ACCIÓN URBANÍSTICA. Exclusivamente al Municipio de Guaduas la participación en plusvalía, a quien le corresponde, a través de la administración tributaria Municipal, la administración, recaudo, determinación, discusión, devolución y cobro de la misma, derivadas de su acción urbanística o hecho generador.

Artículo 4°. HECHOS GENERADORES. Constituyen hechos generadores de la participación en plusvalía, de conformidad con lo establecido en la Ley 388 de 1997, las decisiones administrativas del Municipio de Guaduas que configuran acciones urbanísticas conforme a la Ley, que autorizan específicamente para destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, acorde con lo que se disponga o que se estatuya en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial vigente o en los instrumentos que lo desarrollen; los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión Urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de construcción o ambos a la vez.
4. Las obras públicas de acuerdo a lo contemplado en el artículo 87 de la Ley 388 de 1997.



5. Las acciones urbanísticas contempladas para el desarrollo de Macro proyectos urbanos en los términos establecidos en el artículo 114 de la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO. En el Plan Básico de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen se especificaran y delimitaran las zonas o sub-zonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, sea para determinar el efecto plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo cuando fuere el caso.

Artículo 5°. EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN. La participación en plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto un efecto plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la ley 388 de 1997.
2. Cambio efectivo de uso de inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo
3. Actos que implique transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.



4. Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo en los términos que se establecen en el artículo 88 y siguientes de la ley 388 de 1997 modificada por el artículo 181 del decreto ley 019 de 2012.

PARÁGRAFO 1. En el evento previsto en el numeral 1, el monto de la participación en plusvalía para el respectivo inmueble podrá recalcularse, aplicando el efecto plusvalía liquidado por metro cuadrado al número total de metros cuadrados adicionales objeto de la licencia correspondiente.

PARÁGRAFO 2. Para la expedición de la licencia de construcción, así como para el otorgamiento de los actos de transferencias del dominio, en relación con inmuebles respecto de los cuales se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria el efecto de plusvalía, será necesario acreditar su pago.

PARÁGRAFO 3. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en las situaciones previstas en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las restantes situaciones previstas en la ley. En todo caso, si la causa es la no liquidación e inscripción de la plusvalía, el alcalde deberá adelantar el procedimiento previsto en el artículo 81 de la ley 388 de 1997, Responderá solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

Artículo 6° Determinación del efecto participación de Plusvalía. El efecto plusvalía se calculará en la forma prevista en los artículos 75 a 78 de la ley 388 de 1997, en el Decreto nacional 1788 de 2004 y en las normas que los reglamenten o modifiquen



PARÁGRAFO. En los casos en que, por efecto de la unión física o jurídica de dos o más predios, se configure un hecho generador, el predio resultante o el conjunto de predios serán objeto de la participación en plusvalía.

Artículo 7°. Monto de la participación. . El concejo municipal, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. La tasa de participación en plusvalía podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Artículo 8°. Liquidación del efecto de participación en Plusvalía. Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado, el Alcalde Municipal o en quien delegue, liquidará el efecto plusvalía causado en relación con cada uno de los inmuebles objeto de la mismas y expedirá el acto que determina la participación del Municipio, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y en las normas que lo modifiquen, subroguen, desarrollen o reglamenten.

El monto de la participación correspondiente a cada predio se actualizará a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación según lo establecido por las normas legales vigentes.

PARÁGRAFO 1. En lo no previsto en este Acuerdo, los procedimientos para la estimación y revisión del efecto plusvalía y para cobro se ajustarán a lo previsto en la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios.

PARÁGRAFO 2. Se autoriza al Alcalde Municipal para definir los elementos del cálculo, las competencias, lineamiento y procedimientos para la operatividad del tributo y su reglamentación, así como para la reglamentación y emisión de



los certificados representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo y de los títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo establecido en la Ley 388 de 1997

PARÁGRAFO 3. La Secretaria de Hacienda Municipal será responsable de practicar la liquidación oficial del tributo, así como de su recaudo, fiscalización, discusión y devoluciones de la participación en la plusvalía. Será competente para ejercer el cobro coactivo del tributo aquí establecido el Tesorero del Municipio.

Artículo 9°. Exoneración Del Cobro De La Participación En Plusvalía. Acorde con texto establecido en el párrafo cuarto del Artículo 181 del decreto Ley 019 del 2012 que modificó el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, quedan exonerados del cobro de participación en plusvalía los inmuebles destinados a vivienda de interés social (VIS) conforme a la definición que de ello establece la Ley. Este derecho se perderá cuando se traslade el cobro de la plusvalía al comprador de la vivienda.

PARÁGRAFO: No aplicara la exoneración que trata el presente Artículo para los inmuebles susceptibles del cobro de participación en plusvalía por la inclusión de suelo rural a suelo urbano conforme a los ajustes del Plan Básico de Ordenamiento Territorial que se realicen de acuerdo a lo establecido en el Artículo 47 de la Ley 1537 de 2012 modificado por el Artículo 91 de la Ley 1753 del 2015.

Artículo 10°. Formas de Pago de la Participación en Plusvalía. Acorde con los mandatos del Artículo 84 de la Ley 388 de 1997 las formas de pago de la Participación en la Plusvalía serán las contenidas en dicho artículo, o en las demás normas que la ajusten, complementen o modifiquen.



Artículo 11°. Destinación de los Recursos Provenientes de la Participación. El producto de la participación en la plusvalía a favor del municipio se destinará a los siguientes fines:

1. Compra de predios o inmuebles para desarrollar planes o proyectos de vivienda de interés social.
2. Construcción o mejoramiento de infraestructuras viales, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en condiciones de desarrollo incompleto o inadecuado.
3. Ejecución de proyectos y obras de recreación, parques y zonas verdes y expansión y recuperación de los centros y equipamientos que conforman la red del espacio público urbano.
4. Financiamiento de infraestructura vial, y de sistemas de transporte masivo de interés general.
5. Actuaciones urbanísticas en macro proyectos, programas de renovación urbana u otros proyectos que se desarrollen a través de unidades de actuación urbanística.
6. Pago de precios o indemnizaciones por acciones de adquisición voluntaria o expropiación de inmuebles, para programas de renovación urbana.
7. Fomento de la creación cultura y al mantenimiento del patrimonio cultural del municipio mediante la mejora, adecuación o restauración de bienes inmuebles catalogados como patrimonio cultural.



PARÁGRAFO. El Plan Básico de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en plusvalías.

Artículo 12°. Mecanismos de Pago. El Alcalde Municipal reglamentará los mecanismos de pago de la plusvalía, en un término no mayor de seis (6) meses a partir de su entrada en vigencia.

Artículo 13°. Adopción del Tributo. Se autoriza al Alcalde Municipal para que se hagan las apropiaciones pertinentes necesarias para sufragar los costos de avalúos y estudios complementarios y publicaciones para la aplicación de la contribución de plusvalía que trata el presente acuerdo.

Artículo 14°. Otros procedimientos. Lo no previsto en el presente acuerdo, en relación con los procedimientos de estimación, revisión, exigibilidad y cobro del efecto plusvalía, se ajustará en un todo a las prescripciones de la Ley 388 de 1997 y sus normas reglamentarias.

Artículo 15° Vigencia y Derogatorias. El presente Acuerdo entrará en vigencia a partir de su publicación y deroga las demás normas que sean contrarias.

Se expide en el Municipio de Guaduas a los XXX días del mes de XXXXXX del año dos mil diecinueve (2019).

El Presidente,

La Secretaria General,

El Autor,



El Ponente,

NOTA: El anterior proyecto de Acuerdo No. _____ del _____ fue discutido y aprobado en dos (02) sesiones verificadas en distintos días de conformidad con Ley

9. Conclusiones.

El aumento de valor en la tierra a causa de acciones urbanísticas tomadas por las administraciones municipales o tan solo por el hecho de la urbanización como proceso social, se puede traducir como un beneficio a los propietarios de los predios ya que aumenta directamente el patrimonio de manera sustancial sin tener que hacer esfuerzo alguno. Lo equitativo es que el Estado, en representación de los intereses colectivos, rescate ese beneficio para ponerlo al servicio de la comunidad, como bien lo ha entendido y formalizado el ordenamiento jurídico colombiano. Cuando se permite que estos recursos sean captados totalmente por los propietarios se producen profundas inequidades, toda vez que la tierra es un elemento fundamental para asegurar tanto a nivel colectivo como individual, ya que a través de ella se accede a la vivienda y a al conjunto de infraestructuras, servicios y equipamientos de carácter colectivo.⁴²

⁴² Elementos Básicos Para La Aplicación Participación en Plusvalía en Colombia, Mercedes Maldonado



En el caso del estudio que nos compete, la vereda la carbonera del Municipio de Guaduas se vio afectada por la cercanía al casco Urbano, el crecimiento demográfico producto de diversos factores y las obras de infraestructura que la circundan, por ello una gran área es considerada a cambiarse el uso del suelo de uso Rural a Uso de expansión urbana. El sector el capote, en sus 20,3 hectáreas, incrementó su valor en más de 3000% debido a la incorporación por uso del suelo rural a Urbano, por lo que si la Administración no aplica el tributo de participación en Plusvalía en solo este caso estaría dejando de percibir un recaudo de \$ 18.927.784.960, que servirían para inversión en nuevas obras urbanísticas.

Como ejercicio académico, el trabajo de grado sirve al municipio de Guaduas para tener una guía piloto para iniciar el cobro de la participación en plusvalía de proyectos futuros que vienen para el Municipio.

10.Recomendaciones

El municipio debe realizar un catastro y un estudio geomatico, que le permita definir las áreas susceptibles a generar plusvalía, para ello debe contar con un PBOT definido y unos planes parciales en estas áreas, que le permitan utilizar las herramientas ofrecidas por la normatividad vigente para realizar el financiamiento de estas zonas.

Para alcanzar los objetivos de inversión y equidad social en el municipio, se requiere que desde la administración se inicie la utilización de los instrumentos contemplados en la Ley 388 de 1997, que permite establecer Normas urbanísticas como usos de intensidad de usos del suelo, actuaciones, tratamiento y procedimientos de parcelación, urbanización, e incorporación al al desarrollo de zonas rurales y urbanas.

Se considera necesario el realizar una curva de crecimiento demográfico, sobre la población atraída por los proyectos de infraestructura, para así definir, por



medio de estos planes parciales, como se pueden implementar estos instrumentos de Gestión territorial como suelo de expansión urbana.

Los avalúos deben hacerse por parte de la oficina de planeación de manera anual, para que sirvan como insumo en materia catastral en la región, y permitan de manera oportuna y actualizada definir la evolución de los costos por metro cuadrado de suelo, y así poder realizar estudios que deriven en proyectos de mejoras, por cambio de uso de suelo o de valorización en el municipio.

Este proyecto piloto ayuda al municipio de guaduas y a las autoridades municipales a definir una metodología aplicable a cualquier área donde se pretenda tomar cualquier acción urbanística que genere un Efecto Plusvalía en predios del municipio, u otro descrito por la ley 388 de 1997 para obtener recursos por medio de la participación en plusvalía para financiación y ejecución de proyectos urbanísticos, dotacionales y de infraestructura.



11. Bibliografía

- OSCAR A BORRERO OCHOA. *Avalúos de inmuebles y garantías*. Bhandar editores. Tercera edición Julio 2008. Reimpresión septiembre de 2017.
- Ley 388 de 1997. Capítulo 9.
- Resolución 620 de 2008. - Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
- Lista de precios ICCU 2019. Instituto de infraestructura y Concesiones de Cundinamarca 2019.
- PBOT. Municipio de Guaduas Cundinamarca 2010
- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI. IGAC. Cartografía Básica Municipio de Guaduas.
- Acuerdo 036 del 17 de septiembre 2000. Colombia: Plan Básico de ordenamiento Territorial del municipio de Guaduas, Departamento de Cundinamarca.
- COLOMBIA. 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.
- Plan Parcial B Municipio de Guaduas
- COLOMBIA. LEY 1673 DEL 19/07/13: Por la cual se reglamenta la actividad del evaluador y se dictan otras disposiciones.
- INSTITUTO GEOGRAFICO AGUSTIN CODAZZI. (2003). Gestión del suelo urbano en el marco del ordenamiento territorial. Instituto Geográfico Agustín Codazzi.



- REBOLLERO, M. Y ZULUAGA, L. (2000). La participación en plusvalía urbana en Colombia: un estudio exploratorio sobre las áreas de expansión de la metrópoli nacional, santa fe de Bogotá. Universidad Externado de Colombia.
- MARÍA MERCEDES MALDONADO. Elementos básicos para la aplicación de la participación en plusvalía en Colombia.
- SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA DE BOGOTÁ, Participación en Plusvalía, Obtenido de: <http://www.shd.gov.co/shd/participacion-en-plusvalia>.
- MINISTERIO DE AMBIENTE DE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL (2005). Guia Metodológica No 4, Mecanismos de sostenibilidad y financiación del Espacio Público.
- COLOMBIA. Constitución Política, Artículos 82 y 311.
- COLOMBIA. Decreto Nacional 1504 de 1998: Artículos 18,19 y 25, Competencias de los municipios y distritos para la administración, mantenimiento y el aprovechamiento económico del espacio público.
- JARAMILLO, S. (2003). Los fundamentos económicos de la participación en plusvalías. CIDE Universidad de los Andes y el Lincoln Institute of Land Policy. Obtenido.
- MINISTERIO DE AMBIENTE DE VIVIENDA Y DESARROLLO TERRITORIAL, Instrumentos de Gestión del POT.
- COLOMBIA. Ley 1469 de 2011: Por el cual se adoptan medidas para promover la oferta de suelo urbanizable y se adoptan otras disposiciones para promover el acceso a vivienda.



UNIVERSIDAD SANTO TOMÁS
Facultad de Ingeniería Civil
Especialización en Gestión territorial y Avalúos

- INSTITUTO GEOGRÁFICO AGUSTÍN CODAZZI IGAC. (2005). Definición de usos alternativos y sostenibles para la ocupación de las tierras a nivel Nacional. Descripción de la metodología a escala 1:25.000.
- UNIVERSIDAD NACIONAL DE COLOMBIA. BOGOTÁ, D.C. primera experiencia de recuperación de la plusvalía urbana para la colectividad, en el marco de la ley de desarrollo territorial 1, María Clara Vejarano

Páginas Web consultadas

<https://www.contratos.gov.co/consultas/detalleProceso.do?numConstancia=15-15-3939980> para el contrato de consultoría de actualización del PBOT.

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi [En línea] consultado el _ de _ de 2018. Disponible en: www.igac.gov.co
- Instituto Nacional de vías [En línea] consultado el _ de _ de 2018. Disponible en : www.invias.gov.co
- Agencia Nacional de Infraestructura [En línea] consultado el _ de _ del 2018. Disponible en: www.ani.gov.co
- <http://www.alcaldianeiva.gov.co/NuestraAlcaldia/Dependencias/Documentos%20Planeacin/Versi%C3%B3n%20Preliminar%20Proyecto%20Acuerdo%20Plusvalia%202017.pdf> –
- https://www.bucaramanga.gov.co/tramites/download/normatividad/acuerdos/acuerdos_2012/Acuerdo_006_2012.pdf