



UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS
— SEDE PRINCIPAL —

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

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

Autor

Verónica Martínez Barbosa

Alejandra Estefanía Sanabria Aristizábal

Andrea Carolina Sossa Puentes

Asesor

Gerardo Ignacio Urrea Cáceres

Universidad Santo Tomás

Especialización en Gestión Territorial y Avalúos

Bogotá D.C

OBJETIVO GENERAL

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

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

✓ **Identificar la normatividad urbanística según el POT aprobado del predio ubicado en la carrera 1 No. 0-36 en el municipio de Tenjo, Cundinamarca.**

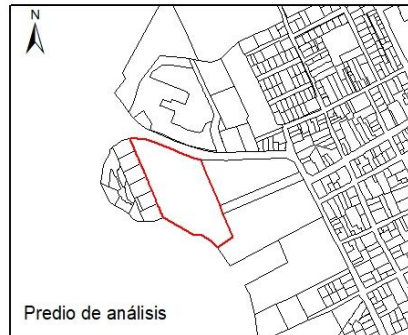
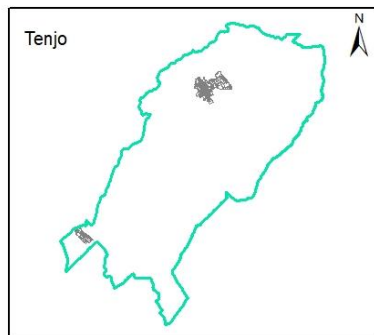
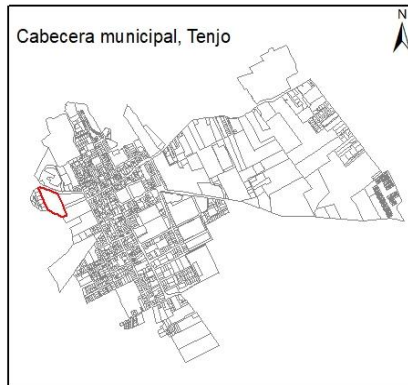
✓ **Evaluar los principales impactos socioeconómicos directos e indirectos sobre el predio objeto de estudio.**

✓ **Analizar las causas del aumento en el avalúo catastral en el predio objeto de estudio.**

✓ **Proponer recomendaciones de mitigación frente a situaciones especiales como la expuesta en el caso abordado.**

ZONA DE ESTUDIO

Ubicación predio objeto de análisis Tenjo, Cundinamarca





Escala 1:2.000

0 45 90 180 270 360 Meters

Sistema de coordenadas
proyectadas: MAGNA-SIRGAS
Origen-Nacional
Proyección: Transverse_Mercator

Sistema de coordenadas
geograficas: GCS_MAGNA
Datum: D_MAGNA

Tenjo, Cundinamarca

-  Predio de análisis
-  LC_TERRENO

Especialización en Gestión Territorial
y Avalúos

Elaborado por:
Veronica Martinez
Alejandra Sanabria
Carolina Sossa

Fuente: IDE Tenjo
Datos abiertos Colombia
Acuerdo No. 010 de 2014

PREDIO 2579901000000041003100000000

Tenjo, Cundinamarca



Escala 1:5.000



Sistema de coordenadas
proyectadas: MAGNA-SIRGAS
Origen-Nacional
Proyección: Transverse_Mercator

Sistema de coordenadas
geográficas: GCS_MAGNA
Datum: D_MAGNA

Tenjo, Cundinamarca

 Predio de análisis

 LC_TERRENO

Especialización en Gestión Territorial
y Avalúos

Elaborado por:
Veronica Martínez
Alejandra Sanabria
Carolina Sossa

Fuente: IDE Tenjo
Datos abiertos Colombia
Acuerdo No. 010 de 2014

LOCALIZACIÓN DEL PROYECTO

El inmueble objeto de estudio está ubicado al occidente del área urbana municipal de Tenjo, en la zona urbana central, ubicado sobre una vía principal (Transversal 1G) que conecta al casco urbano de Tenjo con el sector de la Punta, cuenta con un área de terreno de 13.952,92 m², de forma irregular.



UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS
— SEDE PRINCIPAL —

METODOLOGÍA

ANÁLISIS NORMATIVO DEL PREDIO

El predio estudio de caso se encuentra dentro del siguiente marco normativo como se evidencia en la siguiente tabla, según certificado emitido por la Secretaría de Urbanismo, se menciona que el predio presenta un área de afectación reglamentada por el Acuerdo Municipal No. 10 del 30 de junio de 2014 en su artículo 14:

Clase de Suelo:	Urbano
Categoría del Suelo	No Protegido
Área de actividad:	Residencial 3
Tratamiento urbanístico:	Tratamiento Desarrollo.
Usos urbanos:	
• Usos Principales:	Residencial Unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar.
• Usos Compatibles:	Dotacional 4, Comercio y servicios 4.
• Usos Condicionados:	Dotacional 2 y 3, Industrial 1 (artesanal, sin ocasionar vertimientos líquidos, o emisiones atmosféricas), Comercio y Servicios 2.
• Usos prohibidos:	Usos aquí no señalados.

ANÁLISIS NORMATIVO DEL PREDIO

ARTICULO 14 ÁREAS QUE CONFORMAN LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL DEL MUNICIPIO DE TENJO. De conformidad con lo establecido en los artículos 11 y 12 del presente Acuerdo, las áreas que conforman la Estructura Ecológica Principal del municipio de Tenjo, son las que se indican a continuación:

NUMERAL 3.-ÁREAS DE ESPECIAL IMPORTANCIA ECOSISTÉMICA. Las áreas de especial importancia ecosistémica, que son las rondas hidráulicas de cuerpos de agua como ríos, quebradas y humedales.

a) ÁREAS PERIFÉRICAS A NACIMIENTOS, CAUCES DE RÍOS Y QUEBRADAS Y HUMEDALES. Las áreas periféricas a nacimientos, cauces de ríos y quebradas y humedales contarán con una franja de protección así: Nacimientos 100 Mts, medidos a partir de su periferia; **Cauces de ríos y quebradas permanentes 30 Mts**, medidos desde el nivel máximo de aguas o cota máxima de inundación; **Humedales 50 Mts, medidos desde el nivel máximo de aguas o cota máxima de inundación en todo su entorno.**

Fuente: Tomado del certificado de la secretaria de urbanismo

ANÁLISIS NORMATIVO DEL PREDIO

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

Los Lotes urbanizables no urbanizados o urbanizados no edificados con área superior a 400 metros cuadrados que tengan viabilidad de servicios públicos pagarán la tarifa única igual al veinte por mil (20 X1000) y aquellos predios que no tengan viabilidad de servicios públicos pagarán la tarifa de (17.6 X 1000).

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

ANÁLISIS NORMATIVO DEL PREDIO

El documento proporcionado por la Secretaría de Urbanismo muestra claramente la ubicación y el área afectada del terreno, que abarca 6.798,79 metros cuadrados correspondientes a la zona de protección de la ronda hídrica.



FUENTE: PLANO CU-05 ACUERDO MUNICIPAL N°10 DE 2014

Conforme a lo anterior el predio cuenta con la siguiente área aproximada de ronda hídrica:

ZONIFICACION AMBIENTAL	
SUB ZONAS	AREA M2
Estructura Ecológica Principal (Quebrada) – Ronda Hidrica	6.798,79

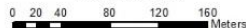
ANÁLISIS CARTOGRAFÍA DISPONIBLE

PREDIO 2579901000000041003100000000

Tenjo, Cundinamarca





Escala 1:2.000



Sistema de coordenadas
proyectadas: MAGNA-SIRGAS
Origen-Nacional
Proyección: Transverse_Mercator

Sistema de coordenadas
geográficas: GCS_MAGNA
Datum: D_MAGNA

Tenjo, Cundinamarca

-  Predio de análisis
-  Ortofoto Urbana

Especialización en Gestión Territorial
y Avalúos

Elaborado por:
Verónica Martínez
Alejandra Sanabria
Carolina Sossa

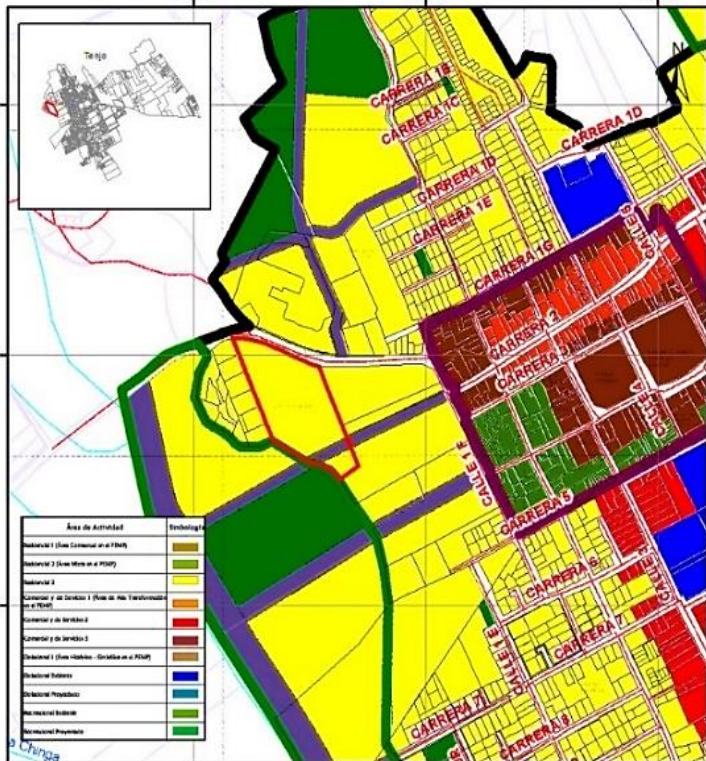
Fuente: IDE Tenjo
Datos abiertos Colombia
Acuerdo No. 010 de 2014

Se ubicó el predio estudiado en la ortofoto urbana para el municipio del año 2023 disponible en la IDE, en la cual se evidenció que la quebrada no se encuentra físicamente dentro del predio.

ANÁLISIS CARTOGRAFÍA DISPONIBLE

ÁREAS DE ACTIVIDAD SUELO URBANO

Tenjo, Cundinamarca

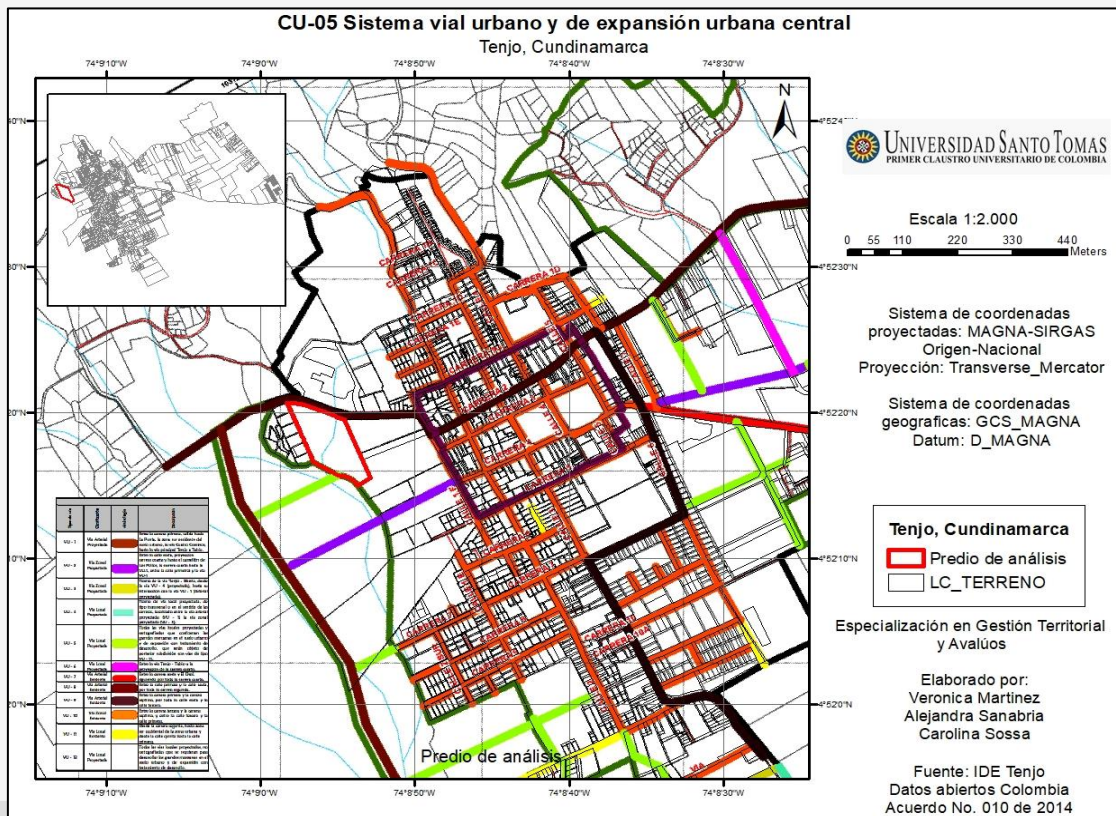


El análisis cartográfico normativo del predio de estudio, se realizó sobre la base catastral predial del municipio y los planos contenidos en el Acuerdo No. 010 de 2014 correspondientes al POT aprobado.

SUELO URBANO - SUELO DE EXPANSIÓN URBANA		Ficha NUG - U - 05
CENTRO Y LA PUNTA		
Área de Actividad Residencial 3		
Usos		
Uso principal	Residencial Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar.	
Usos compatibles	Dotacional 4, Comercio y Servicios 4.	
Usos condicionados	Dotacional 2 y 3, Industrial 1 (Exclusivamente de tipo artesanal, sin generación de vertimientos líquidos, ni emisiones atmosféricas), Comercio y Servicios 2.	
Usos prohibidos	Los demás.	

*Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024 –
Con base en el certificado de la secretaria de urbanismo*

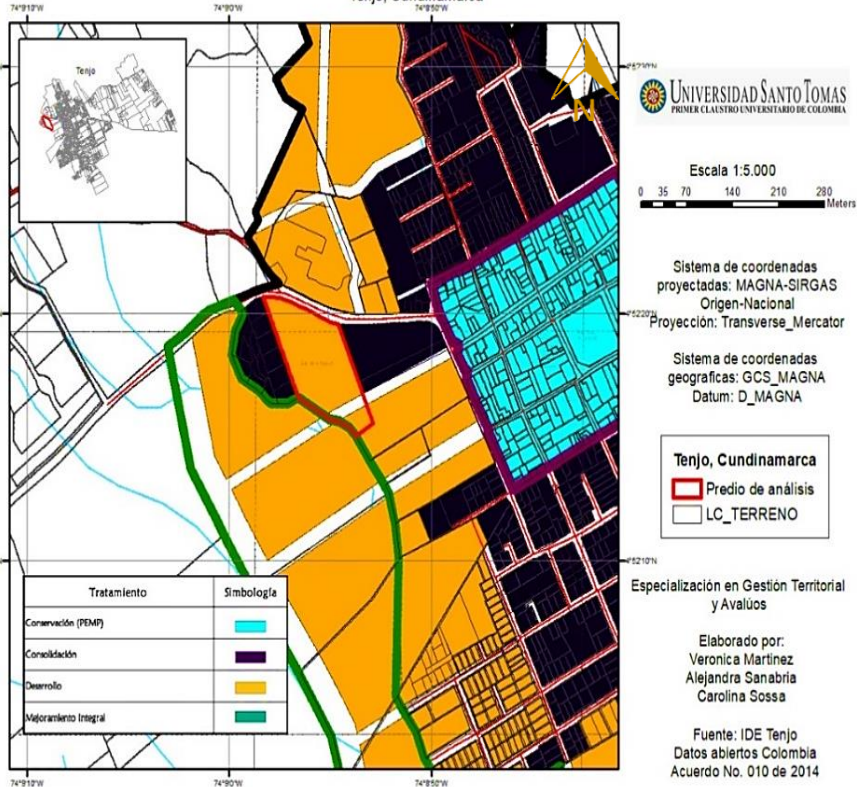
ANÁLISIS CARTOGRAFÍA DISPONIBLE



ANÁLISIS CARTOGRAFÍA DISPONIBLE

En el mapa “Tratamientos en Suelo Urbano y de Expansión Urbana Central”, se identificó que el predio cuenta con tratamiento de Desarrollo.

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS SUELO URBANO
Tenjo, Cundinamarca



SUBCAPÍTULO 3 TRATAMIENTO DE DESARROLLO

Artículo 82. TRATAMIENTO DE DESARROLLO. Son las determinaciones del componente urbano del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.

PARÁGRAFO: El tratamiento de desarrollo definido y regulado en el presente Acuerdo, es aplicable a los suelos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano y será el aplicable a estos mismos suelos, localizados en el suelo de expansión urbana, una vez los mismos hayan sido regulados de manera específica a través de plan parcial.

Artículo 83. TRATAMIENTO DE DESARROLLO POR URBANIZACIÓN. La urbanización es el proceso por el cual un terreno no ocupado situado al interior del perímetro urbano o de la zona de expansión urbana es dotado de servicios, de infraestructura vial, dividido en áreas destinadas al uso privado y comunal y a los demás servicios necesarios, en forma tal que quede apto para construir edificaciones idóneas para los usos y actividades permitidos.



UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS
— SEDE PRINCIPAL —

VISITA DE INSPECCIÓN OCULAR



UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS
— SEDE PRINCIPAL —





UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS
— SEDE PRINCIPAL —





UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS
— SEDE PRINCIPAL —





UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS
SEDE PRINCIPAL

Dentro de los documentos solicitados y aportados por el propietario se encuentra la escritura pública No. 84 con fecha 03 del mes de marzo de 1937 de la notaría Chía, Cundinamarca, dentro de la descripción del predio no se evidencia la existencia de la quebrada:

Primera copia
de la escritura No. 84 de fe-
cha 3 de Marzo de 1937
Venta de la señora
Natalia Ruiz a favor del
Señor Fabio Cagano Ma-
ría Chata, Mayo 4 de 1937
El Notario Público Cuadrado
Finca. SAN JOSE

Primera copia
de la escritura No. 84 de fe-
cha 3 de Marzo de 1937
Venta de la señora
Natalia Ruiz a favor del
Señor Fabio Cagano Ma-
ría Chata, Mayo 4 de 1937
El Notario Público Cuadrado
Finca. SAN JOSE



UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS
— SEDE PRINCIPAL —

RESULTADOS

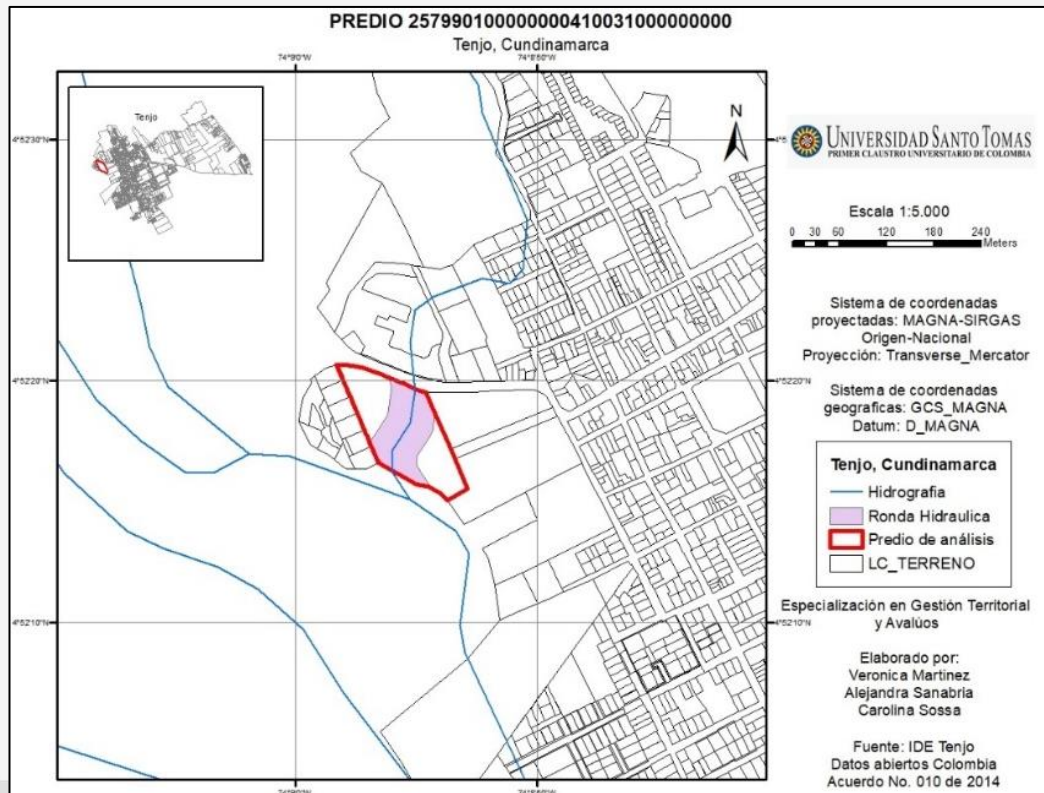
RESULTADO ANÁLISIS NORMATIVO DEL PREDIO

El predio tiene forma irregular, con un área de terreno de 13.952,92 m², cabe resaltar que, restando la afectación de la ronda hídrica, el área neta es de 7.154,13 m², por lo tanto, con base en esa área neta se calculan las cesiones obligatorias que corresponden a un 18% en total de cesiones obligatorias y un 25% proyectado de vías locales, obtenido así un área útil de 4.077,85 m².

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

Fuente: Martínez Barbosa, Sanabria Aristizábal & Sossa Puentes, 2024 – Con base en el certificado de la secretaria de urbanismo

RESULTADO DEL ANÁLISIS CARTOGRAFÍA DISPONIBLE



De acuerdo a la cartografía disponible en la IDE del municipio de Tenjo, se utilizaron herramientas de geoprocésamiento para realizar un alcance de 30 m a cada lado de la línea de la quebrada correspondientes a la ronda hídrica, evidenciando la afectación dentro del predio.



UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS
— SEDE PRINCIPAL —

CONCLUSIONES


- ✓ Es crucial que las administraciones locales realicen procesos catastrales precisos y transparentes para evitar la localización de afectaciones ambientales inexistentes, asegurando un desarrollo urbano equitativo y sostenible. Se debe tener en cuenta la importancia de la interoperabilidad entre los instrumentos de planificación y la actualización catastral; ya que, para el caso de estudio, las restricciones impuestas por la existencia de una quebrada que físicamente no atraviesa el predio limitan las posibilidades de desarrollo del mismo.



Tomado de: <https://www.linkedin.com/pulse/interoperabilidad-y-tecnolog%C3%ADa-una-articulaci%C3%B3n-necesaria-para-m1jjc/>

ALCALDÍA MUNICIPAL DE TENJO
SECRETARÍA DE HACIENDA
800095174
CALLE 3 NO 3 - 85 Teléfono:864-64-71

Factura N° 2022011617
REFERENCIA N° 10202201161701
Fecha: 15/03/2022 11:00:44



NUM. PREDIAL (30): 2579901000000041003100000000	No. Factura Anterior 2021003256	Año a Pagar 2022	Pague Antes Del 31/03/2022
NUM. PREDIAL ANT. (15): 010000410031000	Área Hectareas 1	Área Metros 3952.94	Área Construida Metros 0
NIT.C.C 0	Ultimo Año Pago 2021	Fecha de Pago 16/03/2021	Valor Pagado 11,140,170
DIRECCIÓN PREDIO K 1 0 36	Dirección K 1 0 36		Destino Económico R
PROPIETARIO PARROQUIA DE TENJO			
COOPROPIETARIO			
MAT. INMOBILIARIA 100034701856370000			

NUM. PREDIAL NACIONAL: 0100000000410031000000000

INFORMACIÓN DEL IMPUESTO

AÑO	I/MIL	AVALUO	IMPUESTO	INTERES	DESCUENTO	CAR	INT. CAR	SOBRETASA	OTROS	AJUSTE	TOTAL
2022	17.5	3.181.270.000	55.990.353		-11.198.071					-2	44.792.280

RESUMEN DE LA LIQUIDACION

CONCEPTO	TOTAL
Impuesto Predial	55,990,353
Interes Predial	
Descuentos	-11,198,071
CorpoRegional	
Interes CorpoRegional	
Sobretasa	
Otros Cobros	
Ajuste	-2


La presente factura presta merito ejecutivo de conformidad con el artículo 628 del E.T.N en concordancia con el artículo 96 del C.P.A.C.A

Impuesto+Car.	Descuento	Total a Pagar	Pague hasta
55,990,351	-11,198,071	44,792,280	31/03/2022

Contra la presente procede recurso de reconsideración de conformidad con el artículo 720 del E.T.N dentro de los dos (2) meses siguientes a su notificación.

Observaciones

WWW.TENJO-CUNDINAMARCA.GOV.CO



- ✓ La alteración de la base gravable del IPU del predio debido a la supuesta afectación ambiental puede influir en el recaudo fiscal del municipio, dado que al presentar un aumento de aproximadamente el 300% en el cobro, el propietario puede negarse a pagar, afectando la captación de recursos del municipio para financiar servicios públicos e infraestructura.

Fuente: Recibo del impuesto predial año 2022 aportado por el propietario

- ✓ El propietario puede incurrir en gastos adicionales relacionados con la defensa legal, la corrección de la información catastral y la implementación de medidas para demostrar la inexistencia de la quebrada, generando una carga financiera imprevista.



Fuente: Google imágenes



Fuente: Google imágenes

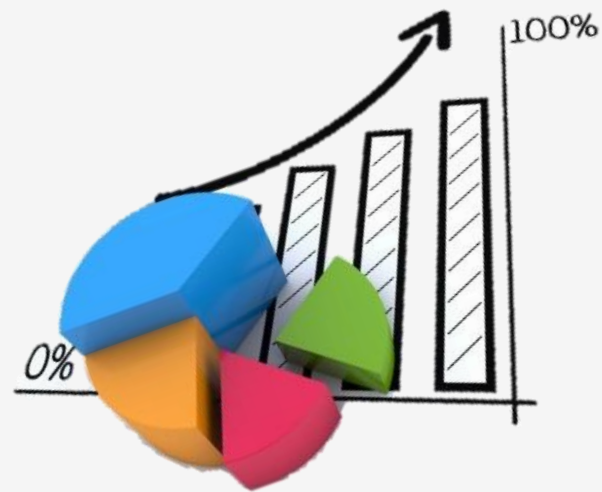


Fuente: Google imágenes

- ✓ La incorrecta identificación de la quebrada puede ocasionar la desconfianza de los propietarios y la comunidad, en los desarrollos de actualización de catastro, dado que no se tiene en cuenta la realidad física del territorio, desencadenando en una disminución de la participación ciudadana y la colaboración comunitaria.



- ✓ La restricción al desarrollo del predio puede los escenarios cotidianos de los residentes al limitar la disponibilidad de nuevas infraestructuras, servicios y espacios recreativos. Esto reduce los proyectos residenciales o comerciales afectando el crecimiento local y disminuyendo la demanda de propiedades y condicionando las transacciones inmobiliarias.





UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS
— SEDE PRINCIPAL —

RECOMENDACIONES

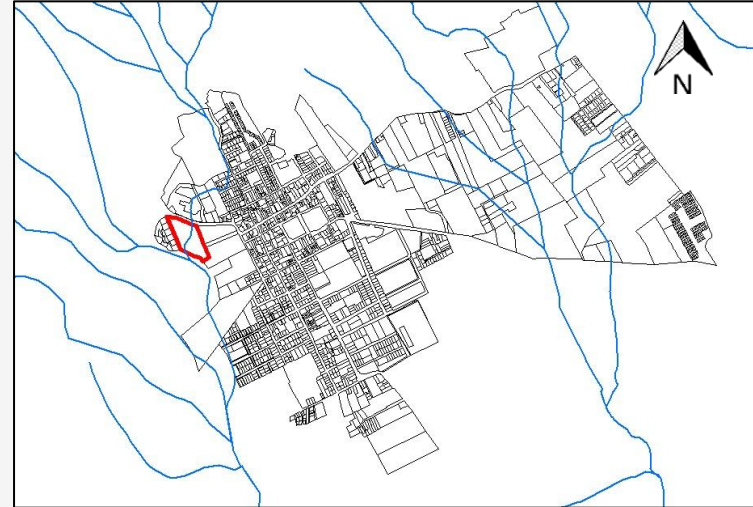
- ✓ **En la inspección ocular al predio se evidenció que la quebrada tiene su cauce al costado occidental, y de ser identificada correctamente en los instrumentos de planificación, esta afectaría otros predios colindantes, dentro de los cuales se encuentra un conjunto residencial, por lo que se recomiendan incluir en el POT del municipio acciones de mitigación del riesgo por inundación de la quebrada, así mismo con el correcto manejo y limitaciones de la ronda hídrica.**





- ✓ Dado que el POT cumple el plazo de vigencia (12 años) en el año 2026, se recomienda adoptar los lineamientos del Decreto 1232 del 2020, incluyendo la escala estipulada para la cartografía de 1:5000 o de mayor detalle para el suelo urbano, asegurando así que la información corresponda a la realidad física del municipio evitando las posibles consecuencias para los propietarios.

- ✓ **Para el planteamiento y diagnóstico del POT de Tenjo, es imperativo revisar la cartografía hídrica utilizada. La actual cartografía no presenta la precisión y eficiencia necesarias para reflejar con exactitud la realidad física de los predios. Esta revisión es fundamental para garantizar que las planificaciones de desarrollo se elaboren de acuerdo a datos fidedignos, que faciliten una gestión más idónea de los recursos hídricos, una planificación territorial para evitar derivados de discrepancias en la información hidrográfica y la realidad física.**





- ✓ **El aspecto fiscal en los procesos de actualización catastral debe ser un componente de manejo transversal, siendo esencial para asegurar una recaudación justa y equitativa de impuestos prediales, reflejar adecuadamente el valor de los inmuebles y permitir una planificación fiscal eficiente por parte de los municipios. El avalúo catastral es el método más común para establecer la base gravable de la tributación predial, pero la administración municipal puede evaluar otras alternativas.**

- ✓ **En cualquier nuevo proceso de planificación del territorio, incluida la actualización catastral, es fundamental la participación ciudadana para tomar decisiones transparentes, legítimas y efectivas, además de fomentar la sostenibilidad, la inclusión y el empoderamiento de la comunidad, quienes son los que habitan y conocen en detalle el territorio. De esta forma, se puede generar una retroalimentación oportuna y evitar errores que perjudiquen a los actores territoriales.**



- ✓ Después de un proceso de actualización es de suma importancia que la administración y el concejo municipal revisen o modifiquen el estatuto tributario para que la liquidación del impuesto predial y las proyecciones del recaudo corresponda a la realidad del territorio, implementando políticas y acciones de mitigación con el fin de evitar impactos socioeconómicos traumáticos para los contribuyentes.





UNIVERSIDAD
SANTO TOMÁS
— SEDE PRINCIPAL —



OTORGADA POR EL IAC CINDE ACUERDO 55 DEL 9 DE MAYO DE 2019 - VIGENCIA 5 AÑOS



SC4289-1



OE-2000233

