

FORMULACION DEL PROYECTO DE ACUERDO PARA REGLAMENTAR E  
IMPLEMENTAR LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA COMO HERRAMIENTA DE  
FINANCIACION DE PROYECTOS EN EL E.O.T. DEL MUNICIPIO DE OICATA,  
BOYACÁ.

Presentado por:

**Fanny Elizabeth Díaz Álvarez**

Ingeniera Sanitaria

Tutores

**Jaime Alberto Duarte Castro**

**Magdalena Ballesteros**

Docentes Investigadores

TRABAJO DE GRADO

UNIVERSIDAD SANTO TOMAS

FACULTAD DE INGENIERIA CIVIL

ESPECIALIZACIÓN EN GESTIÓN TERRITORIAL Y AVALÚOS

Bogotá D.C.

2014

## TABLA DE CONTENIDO

<b>1. Resumen</b> .....	8
<b>2. Objetivos</b> .....	10
<b>2.1 Objetivo General</b> .....	10
<b>2.2 Objetivos Específicos</b> .....	10
<b>3. Planteamiento del Problema</b> .....	12
<b>4. Justificación</b> .....	16
<b>5. Alcance</b> .....	19
<b>6. Conceptos Básicos</b> .....	21
6.1. Plan de Ordenamiento Territorial.....	21
6.2. Planes Parciales.....	21
6.3. Herramientas de Gestión del Suelo.....	21
6.4. Plusvalía.....	22
6.5 Métodos para calcular La Plusvalía.....	23
6.5.1 Método de comparación o de Mercado. ....	24
6.5.2 Método de Capitalización de Rentas o Ingresos. ....	24
6.5.3 Método de Costo de Reposición.....	25
6.5.4 Método (Técnica) Residual.....	26
<b>7. Normatividad</b> .....	27
Antecedentes Normativos .....	27
<b>8. Marco Geográfico - Municipio De Oicata</b> .....	30

<b>9. Estudio Preliminar</b> .....	35
9.1. Area Urbana.....	35
9.2. Área Rural.....	41
9.2.1. Cercado Pino - Lamares.....	49
9.2.2. El Oasis.....	50
9.2.3. Portal de la Alegría.....	51
9.2.4. Lote sin construir sector El Oasis.....	52
9.2.5. Portal de Bellavista.....	52
<b>10. Análisis de Casos</b> .....	55
10.1. Primer Caso - Vereda Poravita.....	55
10.1.1. Resultado del Avalúo.....	61
10.1.2. Resultado del Avalúo.....	64
10.2. Segundo Caso - Vereda Centro.....	66
10.2.1. Resultado del Avalúo.....	72
<b>11. Interpretación de Resultados</b> .....	78
<b>Proyecto de Acuerdo</b> .....	83
<b>12. Conclusiones</b> .....	87
<b>Referencias</b> .....	90

**PLANOS y MAPAS.**

Plano de Limites y Veredas.....	31
Plano Zonas Homogéneas socio- económicas.....	35
Mapa de Zonificación Urbana.....	37
Mapa de Expansión Sub Urbanas.....	40

**FIGURAS.**

Figura Zonas de Potencial desarrollo.....	41
Figura Licencias Otorgadas.....	45
Figura Vereda Poravita.....	48
Figura Ubicación Catastral Predio Caso 1.....	56
Figura Estudio de Caso1 Vereda Poravita.....	56
Figura Identificación Física Vereda Poravita.....	62
Figura Predio Caso 2 –Vereda Centro.....	67
Figura Identificación Física Vereda Centro.....	70
Figura Área Bruta Predio Caso 2.....	73
Figura Área de Terreno menos Afecciones Caso 2.....	73
Figura Área Neta Urbanizable Caso 2.....	74
Figura secciones Urbanísticas y Área Útil Caso 2.....	74
Figura Predios susceptibles de Elevar Índice de Ocupación vereda Poravita.....	79
Figura Puntos de Referencia Ampliación Perímetro Urbano.....	81

## TABLAS.

Tabla 1. Distribución Veredal de Oicatá.....	32
Tabla 2. Evolución Poblacional.....	33
Tabla 3. Relación de Licencias Otorgadas.....	43
Tabla 4. Consolidación de Licencias.....	44

## TABLAS.

Tabla “Datos de Oferta ( ventas ) Sin Depurar” V. Poravita.....	58
Tabla “Datos de Oferta ( ventas ) Depurado por Área de Terreno” V. Poravita.....	60
Tabla “Datos de Oferta ( ventas ) Depurado por Área de Terreno ( Mt )” V. Poravita.....	63
Tabla “Datos de Oferta ( ventas ) Sin Depurar” V. Centro.....	69
Tabla “Datos de Oferta ( ventas ) Depurado por Ubicación y Calidad del Suelo”.....	71
Tabla “Datos de Oferta ( ventas ) Zona Urbana”.....	76

## 1. Resumen

El proyecto aquí desarrollado centra su eje en la denominada Plusvalía, concretamente en la participación en ella, siendo esta, una herramienta de gestión del suelo, específicamente herramienta de tipo financiero, con la cual se busca establecer un punto de equidad entre costos y beneficios que se pueden generar en los diferentes proyectos de desarrollo urbanístico, referente a las administraciones municipales.

La conceptualización del tema se sustenta en la propia constitución política de nuestro país, donde prima la equidad, en esta caso aplicable a la participación ciudadana a nivel de inversión, frente a las necesidades propias de los entes municipales, sin que esto genere desbalance a favor del particular o del mismo municipio afectado.

Así pues se pretende con el estudio de caso, visualizar y valorar los recursos, percibidos o no, generados por el desarrollo urbano, en esta caso en el municipio de Oicatá – en el departamento de Boyacá.

Con el estudio de caso y la verificación de los recursos dejados de percibir por la no reglamentación de la participación en Plusvalía en este municipio boyacense, se deja clara la necesidad de su implementación, para lo cual el documento arrojará como uno de sus productos finales, el respectivo proyecto de acuerdo, para ser revisado por el ejecutivo municipal, y eventualmente, si este lo estima pertinente, ser presentado ante el honorable consejo municipal de Oicatá.

La investigación se realizó por el interés de analizar los mecanismos de captación de recursos en los municipios colombianos, con los cuales se pueda permitir el desarrollo y crecimiento adecuado de la ciudad tema primordial en la gestión del territorio.

## **2. Objetivos**

### **2.1 Objetivo General**

Generar un Proyecto de Acuerdo , que sustentado en la legislación existente, permita que la administración municipal de Oicata, aplique las diferentes herramientas e instrumentos que ofrece la ley de ordenamiento territorial, en este caso específico lo concerniente a participación en Plusvalía, y de la importancia que la adopción y aplicación de las mismas tiene y refleja en la captación de recursos para el fisco municipal.

### **2.2 Objetivos Específicos**

- Identificación de posibles áreas susceptibles de ser consideradas como de futuro expansión.
- Verificación de la existencia y desarrollo de proyectos urbanísticos anteriores y/ o en ejecución.
- Revisión de la pertinencia y/ o existencia en el EOT de aspectos que atañen a la expansión urbanística.
- Revisión de Normatividad macro para adaptar la situación particular del municipio de Oicata a un Proyecto de Acuerdo que permita el recaudo por Concepto de participación en Plusvalía y que establezca entre otros aspectos

lineamientos que vayan desde método de cálculo, cobro y destino presupuestal establecido legalmente.

- Presentación inicial del proyecto de Acuerdo al señor Alcalde municipal para que el haga sus observaciones y aportes antes de ser presentado al Consejo Municipal; dentro de esta etapa, se sustentará el proyecto de Acuerdo ante el cabildo municipal, decidiéndose, el procedimiento a seguir para su ponencia oficial ante la corporación municipal.
- Presentación del Proyecto de Acuerdo, por medio del cual se adopta en el Municipio de Oicata la participación en la plusvalía, siendo la corporación quien lo debata, y defina aspectos como aprobación de áreas susceptibles aplicación del tributo ( Plusvalía ), usos, porcentajes de distribución de la Plusvalía generada, etc.

### 3. Planteamiento del Problema

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, La Plusvalía, es todo el valor agregado que obtenga un predio, generado por nuevas normas urbanísticas, por la construcción de infraestructuras o por el cambio de la normatividad existente en cualquier sector de la zona urbana, suburbana o rural, que pueda convertirse en valor efectivo para el propietario. Decreto 1599/98 derogado por Decreto 1788 de 2004

La plusvalía según la Ley de Desarrollo Territorial 388/1997 hace parte de las herramientas de gestión del suelo de tipo financiero que buscan el estricto cumplimiento de la distribución equilibrada de los costos y beneficios generados por el desarrollo urbano.

A nivel general los hechos generadores de la participación en la Plusvalía se han reglamentado bajo la premisa del concepto constitucional de equidad el deber de los ciudadanos y de las personas en general a contribuir con los gastos e inversiones de los Municipios y mediante acuerdos emitidos por los concejos municipales se norman estas contribuciones.

En el departamento de Boyacá son pocos los municipios que tienen reglamentada la participación en la plusvalía dentro de su estatuto tributario, por lo que se debe crear conciencia a nivel de las administraciones municipales de la importancia que tiene este instrumento de financiación otorgado por la ley de ordenamiento territorial en pro de recaudar ingresos que serán invertidos en actuaciones urbanísticas que beneficiaran a los habitantes del municipio.

Vale la pena citar algunos de los municipios que actualmente tienen normada la participación en plusvalía a nivel del Departamento de Boyacá:

Duitama, Chiquinquirá, Sogamoso, Tópaga, Soracá, Turmequé, Muzo, Socha, Santa Rosa de Viterbo, Santa María, Beteitiva, Aquitania, Cucaita, Pachavita, Tasco, Puerto Boyacá, Ramiriquí, Tensa, Tibasosa, Garagoa, Otanche, Maripi, Paipa, Cerinza, Berbeo, Boyacá, San Pablo de Borbur, Paya, Combita, La Victoria, Tabaná, Caldas, entre otros.

Estos municipios enfocan las acciones generadoras de plusvalía, a la forma prevista en los artículos 76 a 78 de la Ley 388 de 1997 y en las normas que los reglamenten o modifiquen como son:

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 ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
4. Por ejecución de obras públicas.
5. Ejecución de instrumentos que desarrollen el POT que generen mayor valor en los predios y que no hayan utilizado para su financiación la contribución por valorización.

Los municipios enunciados solo integran el concepto de Plusvalía a su estatuto tributario pero las acciones generadoras de la plusvalía deben estar explícitas en los POT o en los instrumentos que lo desarrollen y las áreas afectadas deben quedar debidamente delimitadas y especializadas en la Cartografía correspondiente, además los Consejos Municipales definen el canon de participación y forma de pago. Decreto 1788 de 2004.

Se deben tener en cuenta aspectos necesarios en la aplicación de la plusvalía, como por ejemplo, actualización de avalúo del suelo, el cual se calcula obteniendo los valores comerciales del predio siguiendo la metodología de avalúos del IGAC Resolución 620/08/98 así .

**El primero** con las características de uso anteriores a la aprobación del POT, plan parcial o macro proyecto que determinó el cambio de uso.

**El segundo** o nuevo valor considerado como el valor que alcanzó el predio a partir de la nueva norma urbanística. La diferencia entre los dos corresponde a plusvalía. (Adoptado del IGAC-Gestión del suelo urbano, 2003)

El Municipio de Oicatá no es ajeno al problema general de los pequeños asentamientos ubicados cerca de ciudades capitales o intermedias, los cuales son de gran atractivo para urbanizadores que observan en sus predios, bajos cánones en costos de terreno, bajas tarifas de servicios públicos y proximidad a la infraestructura de la ciudad, haciéndolos (a los predios de pequeños municipios) ideales para desarrollar proyectos de vivienda, comerciales e incluso industriales y de servicios (variando el uso del suelo asignado inicialmente) rentables (hasta ahora solo para el constructor), aprovechando la ausencia de

normatividad municipal, que haga justa la repartición de los beneficios económicos que se obtienen en incremento de valor de los citados predios, una vez se ha logrado urbanizarlos.

Debido a la cercanía geográfica del Municipio de Oicata con la capital del Departamento de Boyacá se ha generado una notoria densificación y migración de población principalmente a la zona rural del Municipio, observándose cambios en usos de suelo, en índices de ocupación y en índices de construcción lo cual permite dar un uso más rentable al inmueble generando un efecto plus valor sobre el mismo

En el Municipio de Oicata no se encuentra normado dentro del EOT las acciones generadoras de plusvalía, los montos de participación, las formas de pago, ni están delimitadas espacialmente las posibles áreas afectadas por las acciones generadoras de plusvalía ni la participación en la misma.

#### 4. Justificación

Si bien es cierto e indispensable el diligenciamiento de requisitos de ley, cada vez que se planea iniciar una construcción, urbanización, demoliciones, parcelación y loteo, tanto en zona urbana como en las zonas de expansión urbana y rural, para el caso específico del Municipio de Oicata no era muy común la expedición de la licencia urbanística principalmente cuando se trataba de loteos o parcelaciones en cualquier tipo de suelo pues se tenía el concepto que no se otorgaban estas autorizaciones por que el Municipio no ofrecía la prestación de servicios públicos, además, que al otorgarlas se podía generar problemas de índole social.

Hasta el año 2010 con la puesta en marcha del decreto 1469 “Nuevo Régimen de Licencias Urbanísticas”, la autoridad municipal competente inicia un riguroso control en aras de dar cumplimiento a la norma urbanística y de edificación adoptada en el esquema de ordenamiento territorial, la cual conlleva a la autorización sobre el uso y aprovechamiento del suelo.

Aunque es una herramienta de gestión del suelo que permite a los entes gubernamentales adquirir recursos propios para la ejecución de obras en pro de los habitantes del Municipio, son pocas las administraciones que se interesan por reglamentarla.

Tal es el caso del Municipio de Oicata donde NO se especifica dentro de su Esquema de Ordenamiento Territorial las acciones generadoras de plusvalía, los montos y tasas de participación, los valores a recaudar por este concepto, formas de pago de la participación en plusvalía, ni se delimitan las posibles áreas afectadas por este concepto.

La Ausencia de Normatividad referente a Plusvalía y a la participación en la misma, en el Municipio de Oicatá, hace necesario que se tenga en cuenta que la ley de Desarrollo Territorial (388 de 1997) dentro de los principios del ordenamiento territorial faculta a las entidades públicas a participar en la plusvalía que ocasiona los hechos generadores; así pues la incorporación de esta herramienta de Gestión del Suelo de tipo financiero en el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipio de Oicata, permitirá no solo establecer parámetros y reglamentación al respecto que redunden en el orden de expansión del municipio, sino que le permita como lo establece la ley ser parte de los beneficiados en dichos proyectos, pues al tener fuerza de Acuerdo Municipal, hará posible que el municipio incremente sus ingresos en este caso por concepto de participación en Plusvalía.

En síntesis el planteamiento de un proyecto de Acuerdo sobre participación en Plusvalía permitirá a la Administración del Municipio de Oicata normar y percibir ingresos generados por particulares, los cuales serán captados legalmente a través de esta herramienta tomando como base el incremento en el precio del suelo ocasionado por hechos generadores.

Por lo anteriormente expuesto, claramente se observa que en el Municipio de Oicata no se encuentra normada la Plusvalía como una herramienta de gestión del suelo por lo que se hace necesario la formulación del proyecto de Acuerdo para reglamentar e implementar la plusvalía como herramienta de financiación de proyectos en el E.O.T. del municipio de Oicata y la participación en ella.

El proyecto de Acuerdo sobre plusvalía y participación en la misma que se planea desarrollar estaría normado por el Esquema de Ordenamiento Territorial EOT, con un estricto control sobre los conflictos de uso que implicaría intervención en cualquier clase de suelo, además que en la verificación de campo se estudiaría, de acuerdo a la zonificación del Municipio según el EOT, las zonas en las cuales se puedan incorporar el suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano; sesgando el estudio a aquellas zonas aledañas al sector urbano y a las cuales se le puede realizar un Plan Parcial destinado a vivienda que pueda generar recursos al Municipio productos de la plusvalía.

Con el fin de desarrollar el proyecto en mención se cuenta con el apoyo logístico e institucional de la Alcaldía Municipal de Oicatá en cabeza del Ingeniero Ever Niño Cuervo, quien gentilmente pone a disposición del mismo la información, infraestructura y personal del juicio en las áreas pertinentes que se requieran.

Se hace referencia a “ conflictos de uso de suelo “ por la utilización del mismo en actividades diferentes a las inicialmente consideradas, sustentada en cambios arbitrarios, los cuales solo buscan poder “ legalizar “ nuevos proyectos urbanísticos ( o de otra índole ) ante la ausencia de normatividad sobre partición en Plusvalía .

En síntesis con la adopción de un acuerdo que reglamente la plusvalía y la participación en ella, haciendo caso explícito de lo contenido en el EOT, se evitará que los potenciales constructores “ cambien “ los usos reales establecidos para el suelo, o modifiquen los límites entre sectores urbano y rural, pues el pago de cánones reales sobre sus actividades, hará que se cumpla estrictamente la norma y no que se busque la legalización de proyectos ajustados a intereses personales del constructor.

## 5. Alcance

El proyecto enmarca tres etapas, de las cuales el presente trabajo desarrollara solamente la primera, quedando planteadas la segunda y la tercera para ser desarrolladas dentro del proceso administrativo pertinente, de acuerdo a los lineamientos establecidos en el municipio de Oicatá.

**En la primera etapa** se adelantara el trabajo de campo y oficina requerido para recopilar , analizar y tabular la información pertinente que permita :

- Ubicar posibles zonas de expansión establecidas en el EOT, confrontarlas con lo existente en terreno, visualizar la conservación o modificación de los actuales usos . etc.
- Detectar posibles áreas susceptibles de ser consideradas como de futura expansión.
- Verificar la existencia y desarrollo de proyectos urbanísticos anteriores y / o en ejecución.
- Revisar la pertinencia y / o existencia en el EOT de aspectos que atañen a la expansión urbanística.
- Revisión de Normatividad macro para adaptar la situación particular del municipio de Oicata a un Proyecto de Acuerdo que permita el recaudo por Concepto de Plusvalía y que establezca entre otros aspectos lineamientos que vayan desde método de cálculo, cobro y destino presupuestal establecido legalmente.

Por lo anterior quedarán claramente expuestas las acciones generadoras de Plusvalía aplicables en el municipio de Oicatá.

**Una segunda etapa** correspondería a la presentación inicial del proyecto al señor Alcalde municipal para que el haga sus observaciones y aportes antes de ser presentado al Consejo Municipal; dentro de esta etapa, se sustentará el proyecto ante el cabildo municipal, decidiéndose, el procedimiento a seguir para su ponencia oficial ante la corporación municipal.

**La tercera etapa** corresponderá a la presentación del Proyecto de Acuerdo, por medio del cual se adopta en el Municipio de Oicata la participación en la plusvalía, siendo la corporación quien lo debata, y defina aspectos como aprobación de áreas susceptibles aplicación del tributo ( Plusvalía ), usos, porcentajes de distribución de la participación en Plusvalía generada, etc.

Igualmente atañerá al Consejo Municipal determinar si finalmente adopta o no el proyecto, si así es su fecha de aplicación, y demás condiciones legales del caso incluyendo el procedimiento que se aplicara en lo referente a recaudos..

Por último se plantearan conclusiones del proyecto donde se destaca la importancia que tiene la inclusión de esta herramienta en el EOT tanto en el ordenamiento del territorio como en los beneficios económicos, sociales y jurídicos que se genera para las entidades Administradoras, incluyendo las experiencias verificadas en el desarrollo del mismo en el municipio de Oicata, originando algunas recomendaciones y / o sugerencias para la aplicación del proyecto en municipios similares.

## **6. Conceptos básicos**

### **6.1 Esquema De Ordenamiento Territorial**

Es un instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio. Es el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas, adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización racional del suelo.

Es la carta de navegación que el municipio deberá adoptar mediante Acuerdo del Concejo Municipal, para orientar el ordenamiento de su territorio por un periodo mínimo de tres Administraciones Municipales.

### **6.2 Planes Parciales**

Instrumento de planeamiento que complementa y desarrolla las disposiciones del plan de ordenamiento territorial. A través de estos se reglamentan y especifican las normas urbanísticas que estructuran el plan general y se define en forma detallada las actuaciones a desarrollarse sobre el suelo urbano y de Expansión Urbana<sup>1</sup>.

### **6.3 Herramientas De Gestión Del Suelo**

Son instrumentos de intervención por medio de los cuales se podrán hacer efectivas las distintas acciones sobre el suelo urbano o de expansión urbana, son catalogadas de tipo urbanístico, jurídico, y financiero hacen más fácil la aplicación de las acciones definidas en los Planes de Ordenamiento Territorial, los planes parciales o en las unidades de actuación urbanística.

---

<sup>1</sup> Ley 388 de 1997 en su Capítulo III “Planes de Ordenamiento Territorial”

Las herramientas de Gestión del Suelo de Tipo Financiero están conformadas por la plusvalía, contribución por valorización, derechos adicionales de construcción y desarrollo y transferencia de derechos de construcción y desarrollo. Ayudan al estricto cumplimiento de la distribución equitativa de los costos y beneficios generados por el desarrollo urbano, allí las variables de valor y aprovechamiento del suelo, son determinantes para la aplicación de cualquiera de las herramientas financieras.

#### 6.4 Plusvalía

La ley ha denominado plusvalía a todo valor agregado que obtenga un predio, motivado por hechos generadores fundamentados en la Ley 388 de 1997 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. Y que esta definición de nuevas normas de ocupación del territorio pueda convertirse en un valor efectivo para el propietario.

Las acciones generadoras de participación en Plusvalía deben especificarse en los POT e en los instrumentos que lo desarrollen, a su vez, las áreas afectadas por cada una de ellas deben quedar debidamente delimitadas y especializadas en la cartografía correspondiente. Así mismo es responsabilidad del Consejo definir el monto de participación y su forma de pago<sup>2</sup>.

Los principios fundamentales de la participación en plusvalía son la Función Social y Ecológica de la propiedad, la prevalencia del Interés General sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios.

## 6.5 Métodos Para Calcular la Plusvalía

Los precios de antes y después podrán calcularse utilizando el método apropiado para cada caso. La Resolución No 620 del 2008 emitida por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi indica los métodos para el avalúo de los predios dependiendo cada caso en particular.

Cálculo de la participación en plusvalía generada por incorporación del suelo rural al de expansión urbana, o por la clasificación de parte del suelo rural como suburbano, se aplicara el método de Comparación o Mercadeo; siempre y cuando existan dentro del municipio zonas con características similares a las definidas en la nueva clasificación. En caso de no existir zonas similares, el método residual será el recomendado.

Cuando se trate del cambio de uso a uno más rentable, el precio de referencia puede determinarse aplicando también el método de Comparación o Mercadeo, para lo cual se tendrá en cuenta las normas existentes de uso de suelo. De no existir, se considerara el uso predominante<sup>3</sup>. Igualmente podrá acudirse a la similitud entre zonas, por lo cual será de gran ayuda contar con las Zonas Físicas Homogéneas y Geoeconómicas del municipio.

---

<sup>2</sup>Decreto 1599/1998 en su capítulo 2° “De la participación y recaudo de la plusvalía”. Los Consejos Municipales o Distritales, por iniciativa del alcalde, establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada...

<sup>3</sup>El artículo 7 del Decreto 1429/1998, establece que los municipios o distritos que antes de adoptar el POT no tuviesen reglamentado el uso del suelo, el potencial de edificación será el predominante en la zona geoeconómica o en la zona homogénea física al 24 de julio de 1997.

Si la acción urbanística, corresponde a la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo (índice de ocupación o índice de construcción), se opta por el método residual, siempre cuando hasta ese momento no se haya presentado un ningún desarrollo en la zona afectada. El método de reposición se aplicará si toda la zona está totalmente construida, y el de comparación y mercadeo cuando la zona esté parcialmente desarrollada.

A continuación se describen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997 <sup>4</sup>

#### **6.5.1 Método De Comparación O De Mercado.**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

#### **6.5.2 Método De Capitalización De Rentas O Ingresos.**

Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial de un bien, a partir de las rentas o ingresos que se puedan obtener del mismo bien, o inmuebles semejantes y comparables por sus características físicas, de uso y ubicación, trayendo a valor presente la suma de los probables ingresos o rentas generadas en la vida remanente del bien objeto de avalúo, con una tasa de capitalización o interés.

---

<sup>4</sup> Resolución 620de 2008 emanada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi. "Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997"...

PARÁGRAFO. Se entiende por vida remanente la diferencia entre la vida útil del bien y la edad que efectivamente posea el bien. Para inmuebles cuyo sistema constructivo sea muros de carga, la vida útil será de 70 años y, para los que tengan estructura en concreto, metálica o mampostería estructural, la vida útil será de 100 años.

### 6.5.3 Método De Costo De Reposición.

Es el que busca establecer el valor comercial del bien objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy, un bien semejante al del objeto de avalúo, y restarle la depreciación acumulada. Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente al terreno. Para ello se utilizará la siguiente fórmula:

$$V_c = \{C_t - D\} + V_t$$

En donde:

$V_c$  = Valor comercial

$C_t$  = Costo total de la construcción

$D$  = Depreciación

$V_t$  = Valor del terreno.

PARÁGRAFO. Depreciación. Es la porción de la vida útil que en términos económicos se debe descontar al inmueble por el tiempo de uso, toda vez que se debe avaluar la vida remanente del bien.

Existen varios sistemas para estimar la depreciación, siendo el más conocido el Lineal, el cual se aplicará en el caso de las maquinarias adheridas al inmueble. Para la depreciación de las construcciones se deben emplear modelos continuos y no los discontinuos o en escalera. Deberá adoptarse un sistema que tenga en cuenta la edad y el estado de conservación, tal como lo establece Fitto y Corvini.

#### **6.5.4 Método (Técnica) Residual.**

Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar, al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

PARÁGRAFO. Este método (técnica) debe desarrollarse bajo el principio de mayor y mejor uso, según el cual el valor de un inmueble susceptible de ser dedicado a diferentes usos será el que resulte de destinarlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, al económicamente más rentable, o si es susceptible de ser construido con distintas intensidades edificatorias, será el que resulte de construirlo, dentro de las posibilidades legales y físicas, con la combinación de intensidades que permita obtener la mayor rentabilidad, según las condiciones de mercado.

## 7. Normatividad

### Antecedentes Normativos

7.1. La Ley 9 de 1989 o Ley de la Reforma Urbana incorpora los primeros instrumentos financieros para la reforma urbana los cuales no tuvieron aplicación, ya fuera por falta de concreción en cuanto a las metodologías y los procedimientos planteados para su liquidación y cobro, como por la necesidad generada a comienzos de los años noventa de simplificar la carga de trámites e impuestos aplicados por las normas a los contribuyentes.

7.2 La Constitución Nacional de 1991 determina las bases para que las entidades territoriales establezcan impuestos tarifas y contribuciones a los propietarios de los inmuebles “como recuperación de los costos de los servicios que presten o participación en los beneficios que les proporcionen”. En su artículo 82, la ley determinó que las entidades públicas participen en la plusvalía generada por su acción urbanística.

7.3 Ley 388/1997 define entre otros objetivos, el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, la prevención de desastres, así como la ejecución de hechos generadores eficientes. En el capítulo IX dispone los hechos generadores que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento

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

7.4 Decreto 1420 de 1998 dicta la norma y procedimientos para la elaboración de avalúos comerciales que determinen el cálculo del efecto plusvalía.

7.5 Decreto 1599 de 1998 por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997.

7.6 Acuerdo No. 032 de noviembre de 1999 por el cual se adopta el esquema de ordenamiento territorial municipal, se definen los usos del suelo para las diferentes zonas de los sectores rural y urbano, se establecen las reglamentaciones urbanísticas correspondientes y se plantean los planes complementarios para el futuro desarrollo territorial del Municipio de Oicatá.

7.7 La Resolución 0770 del 7 de diciembre de 2000 por medio de la cual CORPOBOYACA aprueba los asuntos ambientales del EOT de Oicatá, en el tema de Suelo de expansión urbana.

7.8 Decreto 2181 de 2006: Artículo 29. Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial, en los términos regulados por la ley y este decreto. Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de

usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

7.9 Resolución 620 de 2008 Define las metodologías para la elaboración de avalúos. Artículo 24. Valoración de predios incluidos en las áreas de expansión urbana. La valoración de predios en zonas de expansión que no cuenten con plan parcial, se hará con las condiciones físicas y económicas vigentes. Para la estimación del valor comercial deberá utilizarse el método de mercado y/o renta. En concordancia con lo previsto en el inciso 2 del artículo 29 del Decreto 2181 del 2006, la investigación de los precios del terreno debe tener en cuenta la condición de tierra rural, es decir, sus características agronómicas, agua, pendiente, ubicación y en general la capacidad productiva del suelo.

## **8. Marco Geográfico - Municipio De Oicatà**

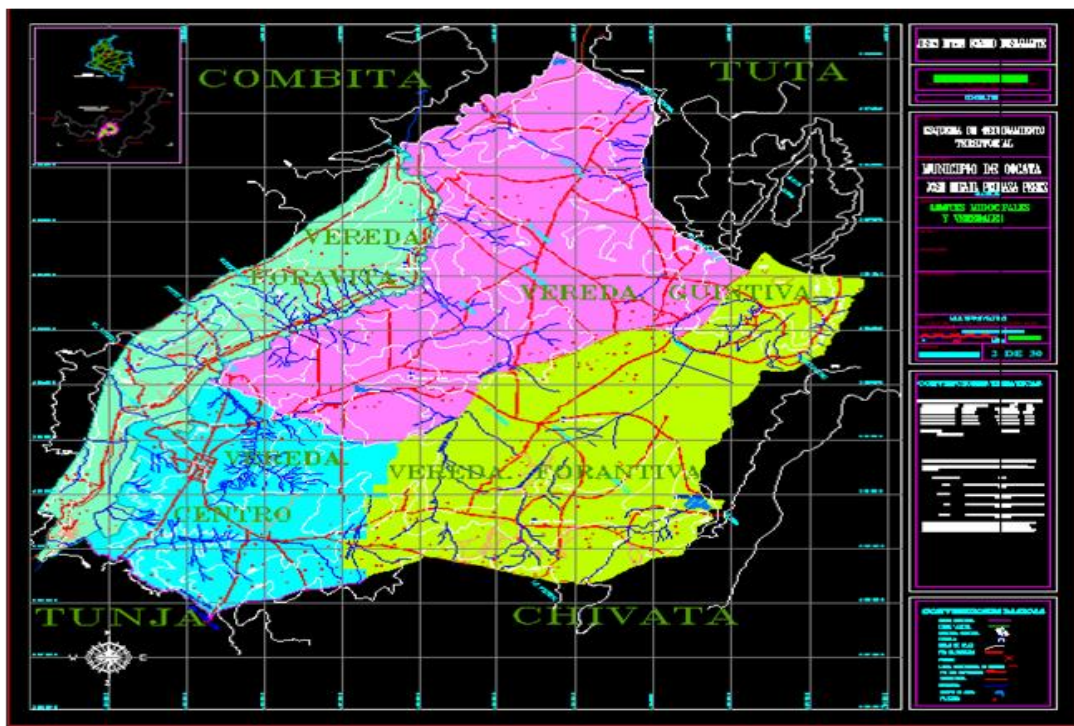
El departamento de Boyacá en las últimas décadas ha tenido cambios significativos en diferentes tópicos de su componente de desarrollo, sobresale la zona centro como una región estratégica dentro del ámbito de ocupaciones poblacionales que van de la mano con los factores económicos de localización de industrias y servicios; es reconocida la influencia de la zona centro de Boyacá como aquella en la que se concentran actividades que encuentran en la cercanía a la capital boyacense y a la capital del país una variable esencial en su competitividad.

En esta ubicación zonal que se reseña, sobresale el municipio de Tunja, en donde la lógica de ocupación habitacional relacionada con su oferta educativa y de servicios administrativos sobrepasa a cualquier otro municipio del departamento; lo que se ve reflejado claramente en sus territorios vecinos, en donde a pesar de poseer características distintas por su misma oferta, indudablemente están influenciados por la ciudad capital.

Oicatá es un municipio de origen indígena que cuenta fundado el 09 de mayo de 1539, con un Su extensión total es de 59 km<sup>2</sup> de los cuales corresponden a extensión urbana un área de 1 km<sup>2</sup>, y extensión rural un área de 58 km que incluye cuatro veredas, está incrustado en la zona centro del departamento de Boyacá a 153 kilómetros de la capital del país y a solo 15 kilómetros de Tunja, sobre su costado sur; limita por el norte con el Municipio de Combita y Tuta, por el sur con el Municipio de Chivata y Tunja, por el oriente con el Municipio de Chivata y por el occidente con el Municipio de Combita y Tunja, se encuentra entre los pisos térmicos frío y páramo cuya temperatura oscila entre 10 y 14°C , la precipitación se presenta entre 600 y 1.000

mm anuales y la altitud de la cabecera municipal (metros sobre el nivel del mar) es de 2815 m.s.n.m.

Dentro de su división administrativa cuenta con el casco urbano, se divide en veredas, Guintivá, Forantivá, Poravita, Centro (ver plano de límites veredales y municipales)



Plano LIMITES VEREDALES Y MUNICIPALES  
Fuente EOT 2000

Bajo la categorización del IGAC las veredas son:

**TABLA 1. DISTRIBUCIÓN DE LAS VEREDAS DE OICATÁ**

VEREDA	EXTENSIÓN	PORCENTAJE
Urbano	173.642 m2	0.30
Centro	10.239.542	17.00
Poravita	9.726.837	16.18
Guintiva	21.320.798	35.47
Forantiva	18.641.241	31.02

El entorno urbano se caracteriza por presentar una concentración de población alrededor del núcleo urbano de la cabecera municipal, que ofrece una serie de servicios a sus habitantes y cuyas actividades económicas se centra en la agricultura de subsistencia de gramíneas, maíz y papa, en el segundo sector de la economía el comercio y servicios.

El sector urbano tiene una importancia al nivel local por los servicios especializados que presta (salud, educación, etc.), no solo a su población sino también a las áreas rurales, estableciendo relaciones comerciales y de servicios; de igual manera, el área rural le sirve a la urbana, como despensa de algunos alimentos y principales agentes compradores del comercio municipal. Esta interdependencia define una serie de relaciones entre estos dos sectores que determinan los flujos y los vínculos entre ellos como respuesta a una serie de necesidades, que surgen por falta de algunos servicios en el área rural.

Uno de los elementos importantes es el de la población y su variación en el tiempo; como criterio orientador es básico de tal manera que permite ir conociendo el comportamiento poblacional sobre su territorio, que no es un efecto aislado sino el resultado de diferentes variables que se

interrelacionan entre sí generando crecimiento en la población urbana como la rural. En la siguiente tabla se encuentran datos de los censos y los datos de las proyecciones dadas en ellos; los incrementos poblacionales oficiales entregado por el DANE; según cifras de la entidad, existen 55 viviendas en el área urbana y 588 en el resto para un total de 643 viviendas y el promedio de personas por hogar es de 4,4 (4,3 en área rural).

Se observa que la población tiende a incrementarse, aun sin tener en cuenta los picos de variaciones que se están presentando por la doble calzada, y sin lugar a dudas los datos no contemplados de la población que se localiza y localizará por cuenta de las viviendas campestres.

**TABLA 2. EVOLUCION POBLACIONAL**

AÑO	POBLACIÓN		
	URBANA	RURAL	TOTAL
1985	137	2436	2573
1993	188	2375	2187
1999	263	2555	2291
2005	283	2487	2770
2010	292	2542	2834

Los datos poblacionales sirven en esta ocasión no solo para ver las proyecciones que se estipulan sino para con base en la realidad territorial y regional, establecer como es innegable que tales

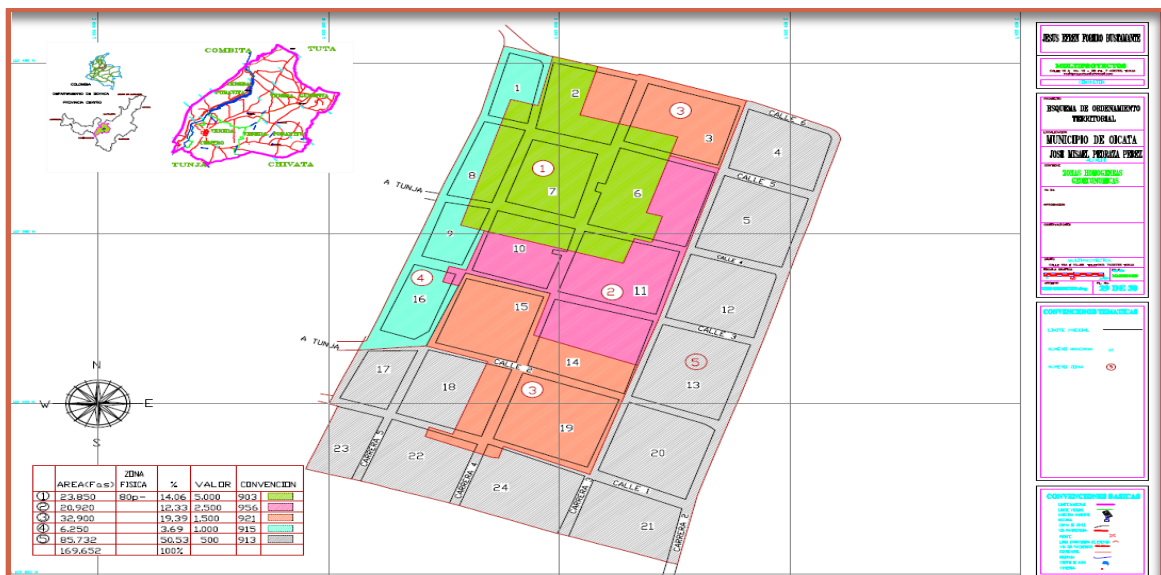
proyecciones se podrían quedar cortas si se examinan las dinámicas que se presentan; esto es, que los datos de Oicatá, son una base en donde la influencia de Tunja como aportante de población ya sea transitoria o como lugar dormitorio suman en la planificación (a pesar de la carencia de datos oficiales de dinámicas como temporales, transitorios, provisionales) y dejar de lado dicha injerencia sería una carencia enorme desde lo regional.

## 9. Estudio Preliminar

El Esquema de Ordenamiento Territorial EOT de Oicatá, desde su adopción viene siendo implementado de diferentes maneras a través de los años; como el objetivo primordial de este estudio es proyectar un instrumento de planificación, es natural que lo primero que se revise, es qué tanto se ajustan los contenidos del actual Esquema a la normativa nacional.

### 9.1. Área Urbana

Al hacer alusión al área urbana y su trato al interior del Esquema adoptado en el año 2000 para Oicatá, se reconoce la carencia de coordenadas en sus límites ( de dicha área ), lo cual a pesar de no ser adecuado, podría haber sido en parte suplido al observar cada uno de los mapas que hacen parte del EOT, en donde la demarcación permite mostrar la línea que limita el área urbana, con una conformación rectangular en donde el municipio se alarga en sentido sur – norte, resultado de las condiciones naturales que rodean el área urbana (como se observa en el siguiente esquema del EOT).



Plano Zonas Homogéneas Goeconómicas Fuente EOT 2000

Avanzando en este contexto urbano, como se acotó en los párrafos anteriores, los datos generales de población en el municipio no permiten acceder a la realidad de dinámicas que un municipio como Oicatá presenta; la variación que ha tenido Oicatá en población de los últimos años a partir del censo del DANE (2005) da cuenta de un crecimiento en el área urbana y en las veredas que no es cobijado por las proyecciones nacionales. La dinámica de la ciudad capital incide no solo en la vereda cercana es decir la vereda Poravita, sino que el interés se incrementa también en constituir vivienda de habitación en el área urbana de Oicatá con su desplazamiento laboral a la ciudad de Tunja, así como surgen proyectos de habitación permanente tanto para habitantes propios como de otros municipios (especialmente Tunja y Bogotá).

El Esquema de Ordenamiento territorial no percibió desde su formulación entre los años 1999 y 2000, la fuerza de la tendencia de las actividades campestres en área rural en el territorio de Oicatá (que se observa cada vez mayor en los recorridos de campo efectuados en veredas como Poravita y Centro), y la influencia que sobre estas actividades tendrían las dinámicas que se vienen presentando en la Capital del departamento.

El acuerdo 032 del 1999 donde se adopta el EOT para el Municipio de Oicatá clasifica el suelo de Expansión Urbana, como el comprendido por las áreas de transición contiguas al perímetro urbano y las que presenten influencia que induzca su desarrollo urbano. Estas áreas tendrán reglamentaciones restrictivas de uso y podrán ser incorporadas al perímetro urbano una vez que se hayan cumplido con los procedimientos estipulados en el acuerdo.

(ver mapa de zonificación urbana).



MAPA DE ZONIFICACION URBANA MUNICIPIO DE OICATA

Fuente E.O.T. Municipio de Oicata

Se pretende mostrar en este documento un análisis de las áreas susceptibles a la participación en plusvalía, por lo cual se debe anotar que en el acuerdo del EOT no se hace ninguna otra mención al área de expansión (con excepción del Artículo 23 suelo rural que es parte de sus límites según el Acuerdo), lo que se denota es simplemente una definición del área, tal vez procurando acogerse literalmente a lo que marca la Ley 388 de 1997, pero sin entrar al análisis de si realmente aplicaba para las condiciones de Oicatá; también hay que tener en cuenta que la cartografía que se encontró no es detallada respecto al área de expansión, por lo que aunque se menciona en el acuerdo, no hay manera de aplicarla o desarrollarla, máximo cuando no se presenta delimitación o descripción.

Precisamente, en la Resolución 0770 del 7 de diciembre de 2000 por medio de la cual CORPOBOYACA aprueba los asuntos ambientales del EOT de Oicatá, en el tema de Suelo de expansión urbana donde se aclara por parte del municipio *que no existirá la ZEU para el municipio de Oicatá y que los programas de VIS están localizados dentro del perímetro urbano actual.*

Es inevitable no mencionar lo desafortunado que resulta que se aluda el área de expansión dentro del suelo urbano y como, el hacer la proyección de suelo urbano, será válido solamente si lo amerita. Este error comúnmente atribuido a la equivocada interpretación de la norma, debe corregirse en la formulación que se haga del EOT, examinando la realidad territorial, las proyecciones de crecimiento, la disponibilidad de servicios públicos, la fuerza de atracción que ejerce la capital del departamento.

Aunque como se puede observar en los respectivos planos, el área sin construir al interior del perímetro urbano de Oicatá es todavía considerable, corresponde abordar varios aspectos, que inciden directamente en la propuesta que se efectúa respecto del área urbana; por ejemplo en la actualidad existe un proyecto del municipio de más de 30 viviendas en el área urbana y un proyecto de particulares que vienen a disminuir el área efectiva neta urbanizable al interior del área urbana.

Los sectores del área urbana se determinan en el EOT en donde desafortunadamente no hay límites claramente definidos para los predios; las definiciones son livianas y tienden a la

confusión, tan solo se limitan a definir la zona urbana en tres sub zonas que se describen a continuación:

**Zona en desarrollo urbano:** corresponde al área urbana desarrollada actualmente o en proceso de desarrollo.

**Sub zona de conservación:** corresponde al área circundante al parque principal de OICATA, se busca conservar la estructura urbana y arquitectónica representativa de la memoria colectiva tradicional central de OICATA: para determinar tal condición se faculta a la Junta de Planeación Municipal.

**Sub zona de Actividad Residencial consolidada:** corresponde a las áreas de vivienda tradicionales desarrolladas bajo las condiciones generales y con varios años de existencia.

**Sub zona de actividad residencial en consolidación:** corresponde a las áreas desarrolladas con características de baja ocupación, donde aún existen lotes para completar el desarrollo del área.

El mismo Acuerdo establece adoptar el perímetro Sanitario (o de servicios) con el fin de determinar la extensión del sector urbano, la determinación de los usos del suelo y la prestación de servicios. El perímetro Urbano para el Municipio de OICATA es el determinado por la línea envolvente que recorre los puntos indicados en el plano de la zona urbana.



Mapa de Expansión Urbana  
Fuente: EOT 2000

Analizando las proyecciones de los instrumentos de planificación para la zona urbana del Municipio de Oicatá se prevé la necesidad de incorporar zonas en el área urbana, observando una tendencia lógica hacia la vía principal de acceso sobre el costado occidental; dicha proyección se ve aún más favorecida por la propuesta de localización de la PTAR que sería sobre el sector bajo de la vereda Centro en áreas aledañas al río Chicamocha, lo que consecuentemente cobijaría dicho sector con cobertura de acueducto (que posee) y de alcantarillado; además como se explica más adelante un tercer elemento de análisis del sector occidental es el hecho de las actuaciones administrativas hechas por el municipio en predios del sector en años anteriores.

En el costado oriente la topografía alrededor de la carrera 2, aproximadamente a cien metros tiende a sectores bajos (cota 2700 msnm), lo que desde el sentido de la proyección de servicios (alcantarillado) se torna complejo; el costado Norte vía al cementerio posee terrenos planos amplios con posibles inconvenientes en la proyección de la cobertura de alcantarillado en cierta

área; el costado sur hacia donde se localiza la cancha de fútbol posee similares características al anterior con una cobertura potencial accesible.

Desde el punto de vista de proyección de servicios públicos, los sectores que comprenden los costados occidental y sur, pueden ser favorables para el caso de la planificación del área urbana, lo que permite emplear otras variables más para tal decisión.

Ahora el caso del sector sur es más sencillo de examinar, se encuentra que efectivamente la proyección del sistema de alcantarillado (pues posee acueducto) cobija claramente el sector.

En el siguiente Figura se puede observar la zona de potencial desarrollo para el Municipio.



Figura: Zona de Potencial Desarrollo para el Municipio de Oicatá  
Fuente: Superposición sobre Google Earth año 2014

## 9.2. Área Rural

Al analizar el capítulo de suelo rural en el EOT para el Municipio de Oicatá se esperaba encontrar algún tipo de directriz y normativa respecto a la vivienda campestre vinculada a

políticas de mediano y corto plazo, pero el mismo se limita a definir lo que es vivienda residencial campestre, con dos tipos de vivienda: una individual y una agrupación para habitación multifamiliar en lote individual. Pero no la localiza en el territorio, no hay inventario de las residencias campestres presentes en ese momento, no referencia índices ni porcentajes para ocupación, ni brinda pautas de normativa; así, no hay régimen de usos.

Se pretende crear conciencia sobre la importancia de reglamentar, y establecer condiciones a los usuarios que pretendan ubicarse en el municipio y que en la actualidad no poseen reglas claras, ni mecanismos que permitan a la administración de Oicatá ordenar y normatizar el uso en su territorio.

Uno de los elementos fundamentales para establecer el comportamiento territorial de Oicatá en su área rural, es el de la revisión de los licenciamientos otorgados, los cuales deben reflejar el cumplimiento de la normatividad pertinente, por lo cual el licenciamiento se transforma en una variable de seguimiento que se traslada a este estudio debido a su importancia en el análisis de los sectores rurales del municipio. Al revisar los actos administrativos del municipio a través de diferentes administraciones desde el año 2000 hasta el año 2013, es posible mediante su estudio, reconocer componentes que sobresalen y hacen parte de la realidad de Oicatá y de su tendencia territorial.

Una de las variables más llamativas en este sentido son las parcelaciones, subdivisiones o segregaciones en suelo rural que marcan un indicativo del cómo se ha venido comportando el tema de fraccionamiento rural a través del tiempo. La revisión de todos y cada uno de las clases de licencias<sup>5</sup> otorgadas por el municipio de Oicatá para el área rural se efectuó para cobijar adecuadamente los análisis de las dinámicas de ocupación y demanda de suelo rural, con el objetivo de identificar tendencias y proyecciones en este sector del ente territorial, para

relacionarlo posteriormente con la vivienda campestre como parte del seguimiento en el municipio.

Así, se tomaron los actos administrativos generados por la oficina de planeación desde la adopción del Esquema de Ordenamiento Territorial en el año 2000 hasta el año 2013, con lo cual se abarca la totalidad de ellos en la aplicación del EOT; la importancia de este ejercicio es innegable en la medida que enriquece el análisis y que permite concluir aspectos significativos para el seguimiento que se está realizando. La información que se relaciona incluye entre otros ítem el número catastral del predio o predios, el área objeto del acto administrativo, el titular y la relación del EOT soporte, como se observa en la siguiente Tabla.

**TABLA 3. RELACION DE LICENCIAS OTORGADAS**

<b>RELACION LICENCIAS OICATA</b>	
<b>No. RESOLUCION</b>	RES No 027. LIC DE CONSTRUCCIÓN N° 011 DE FECHA 20 DE ENERO DE 2004
<b>No. CATASTRAL</b>	00 000000020618000
<b>MATRICULA INMOBILIARIA</b>	NO REGISTRA
<b>NOMBRE DEL PETICIONARIO</b>	CARLOS HERNAN SAENZ SANABRIA
<b>NOMBRE DEL PREDIO</b>	CERCADO CAMPESTRE EL OASIS
<b>VEREDA</b>	PORAVITA
<b>AREA TOTAL</b>	19.134 M2
<b>Area 1</b>	Variada
<b>Destinación</b>	AREA DEL LOTE POR VIVIENDA
<b>Area 2</b>	13.432 M2
<b>Destinación</b>	AREA TOTAL LIBRE
<b>Area 3</b>	240 M2
<b>Destinación</b>	AREA CONSTRUIDA POR VIVIENDA
<b>Area 4</b>	5702 M2
<b>Destinación</b>	AREA TOTAL CONSTRUIDA DEL PROYECTO
<b>FIRMADO POR:</b>	SEVERO DE J. VIASUS JEFE DE PLANEACION
<b>REFERENCIA EOT</b>	ACUERDO No. 026 DE DICIEMBRE 2000

Ejemplo Análisis de licencias en Oicatá Fuente: Seguimiento 2013

<sup>5</sup>Según el Decreto 1469 de 2010, las Clases de licencias urbanísticas: Urbanización, Parcelación, Subdivisión, Construcción e Intervención y ocupación del espacio público.

La siguiente tabla consolida la información presentada, los datos con cada una de las veredas y sus correspondientes permisos se presentan a continuación:

**TABLA 4. CONSOLIDACION DE LICENCIAS**

ACTOS AD	01	02	03	04	05	06	07	08	09	2010	2011	2012	2013*
Subdiv.		SI			5	44	10	20	28	15	18	18	3
Loteo		SI	25	30	22		2						
Segreg.		SI					40	11	2				
Constr.	5	SI	3	2	2	6	7	6	7	1	1	4	2

SI: Sin información. No se encontró ninguna resolución en el archivo

Fuente: Estructuración 2013

Los años en los que mayor número de subdivisiones y segregaciones se generaron en el área rural corresponden a los años 2006 a 2009; a partir del año 2010 hasta la fecha las licencias se mantienen menos de 20, con muy pocas generadas para construcción. Tal situación puede obedecer al cuidado con que se está tratando el tema de parcelaciones y construcción rural, por los inconvenientes que se han dado en Oicatá; además, estos años concuerdan con las reuniones de asistencia con CORPOBOYACA en donde insistentemente se recalca elementos como UAF, Ley 160, parcelaciones para vivienda campestre y la necesidad de reglamentarla adecuadamente; a esto se le adiciona el hecho que es un proceso lento el habituar a la población a la solicitud de licencia especialmente en el sector rural.

Además al revisar el EOT del municipio respecto a las veredas en las que más se otorgaron licencias entre los años 2001 a 2013, se ve claramente que estas fueron Poravita con aproximadamente con 83 licencias entre segregaciones, subdivisiones o loteos y catorce licencias de construcción, siguen Guintivá (que es la vereda de mayor extensión) y Centro con 77 y 58 licencias respectivamente (que en la relación área – número de licencias pasa a ser más

significativa que Guintivá) para loteos, segregaciones y subdivisiones; en estas dos últimas, en la que más se otorgaron licencias de construcción fue en la vereda Centro con siete licencias, mientras que en Guintivá solo se identificó una (2006). Por último en la vereda Forantivá se ha dado una licencia de construcción y 30 de las de subdivisión o loteo.

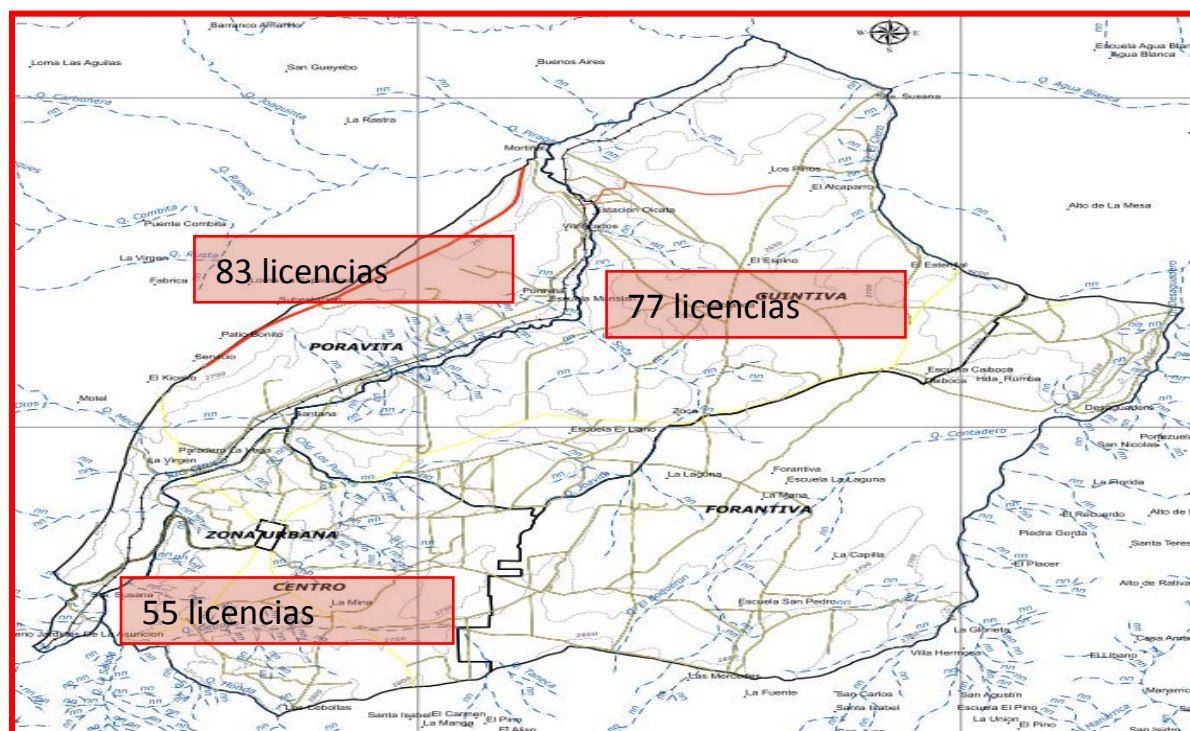


Figura: Figura Licencias Otorgadas Municipio de Oicatá

La coherencia que se encuentra entre población, segregaciones y licenciamientos es concreta al observar mayor población en los últimos años en las veredas de Poravita y Centro, de la misma forma, se busca por los particulares la obtención de cierto tipo de beneficios y permisos de parte de las administraciones de turno.

El Decreto 3600 de 2007 y el 097 de 2006 enuncian tajantemente que se debe delimitar y darle norma a las áreas destinadas a vivienda campestre (no campesina) y que hasta tanto esto no se incorpore en los respectivos Ordenamientos Territoriales, las oficinas de planeación NO podrán

expedir licencias; esta condición normativa implica que debe ser localizada en el territorio de Oicatá una zona específica en donde desarrollar este tipo de proyectos (que valga la pena mencionar son de iniciativa privada y no pública), pues no es posible cobijar toda el área municipal con este tipo de actividades pues relegaría las zonas agropecuarias que son de protección debido a su condición de productivas.

La densificación mayor que se está presentando se debe así a la conjunción de factores propicios: la comunicación e influencia de la doble calzada, el paisaje rural, la oferta de servicios públicos, la seguridad, la cercanía a la ciudad de Tunja, entre los más relevantes. Es este uno de los principales roles que juega en la dinámica que se presenta en la zona que con base en las anteriores manifestaciones posee mayor proyección que es Poravita, la cual es atravesada por la doble calzada y por la antigua vía a Paipa lo que le confiere límites claros; situación que no se presenta con la misma magnitud en ninguna de las otras tres veredas de Oicatá, y que solo tiene influencia sobre la vereda Centro.

No hay que olvidar que en este momento se debe delimitar de *manera responsable* un área que ofrezca las mejores condiciones para este tipo de actividades; esto significa que el argumento de querer que se localice en uno o en otro sector no es válido por sí mismo, sino que trae consigo todos los miramientos técnicos a los cuales se está haciendo referencia. Por esa misma razón se considera altamente inconveniente pretender permitir la localización de actividades campestres de manera dispersa en cada una de las veredas, que de hecho como se es concluyente no contienen las condiciones desde la planificación para tal fin, pues se estaría alejando del objeto planificador que debe mantener un Ordenamiento Territorial responsable, que posee como elemento estructural para las decisiones el eje hídrico en cuanto a su abastecimiento, pues el tema del agua es prioritario y tiene relación directa con la ocupación rural.

Las consideraciones anteriores revelan el hecho de una clara predisposición en sectores específicos en el área rural de Oicatá; la suma de estas variables permite notoriamente establecer que esa tendencia de localización de actividades diferentes a las rurales en el municipio de Oicatá, se ha dado y se sigue presentando hacia la vereda de Poravita.

En el municipio, se evidencian principalmente dos sectores que poseen en la actualidad construcciones tipo campestre, especialmente agrupada, ambos localizados en la vereda Poravita.

La vereda Poravita con un clima sub húmedo a semi seco, ocupa el 16.18% del total del área municipal con 972.68 Hectáreas siendo una de las menores en extensión; es una de las cuatro veredas en que se divide Oicatá junto a Centro, Forantivá y Guintivá. Se ubica en el sector occidental de Oicatá, con límites con Cómbita y la carretera Central del Norte. Según el Esquema en el año 2000, tenía 555 habitantes con una densidad de 57 habitantes por kilómetro en 140 viviendas y 130 familias.

Como se ha descrito, el mismo diagnóstico del EOT adoptado en el año 2000 identificó el área como aquella en la que confluían variedad de actividades y usos que debían ser tenidas en cuenta en la planificación del territorio, con las consideraciones de la cercanía a Tunja y la influencia directa de la denominada doble calzada Briceño – Sogamoso.

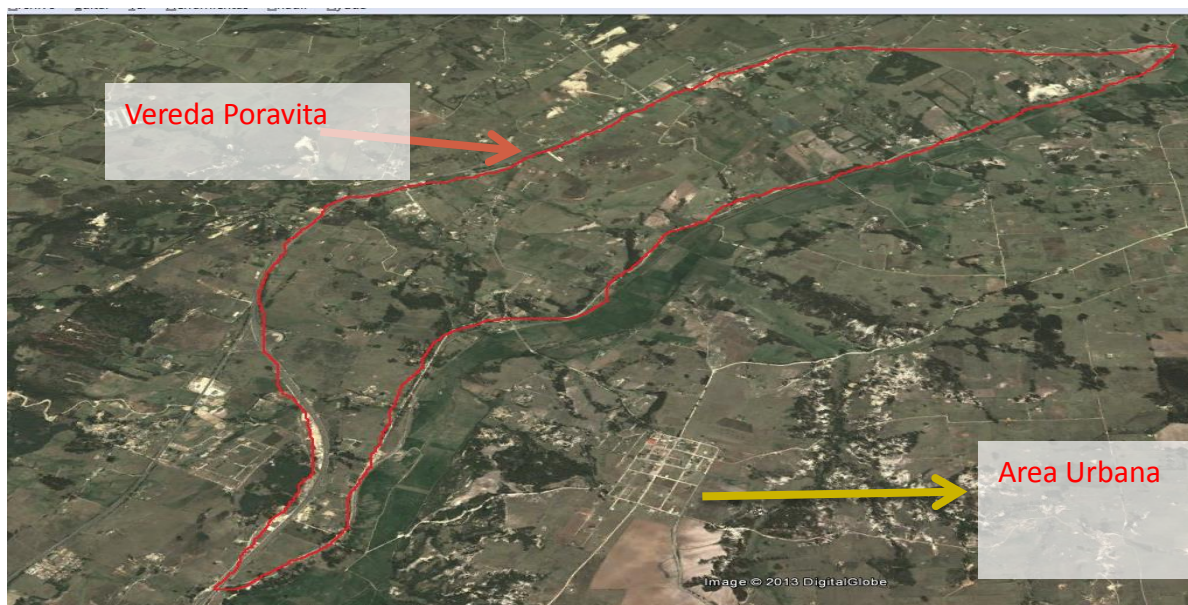


Figura Vereda Poravita Fuente: Estructura 2013 sobre Google Earth

La búsqueda de la optimización económica por unidad de medida en finca, las variaciones constantes de los precios en agricultura y ganadería que fluctúan en contra de la producción y con una presión cada vez mayor de personas que desean adquirir terrenos en la zona, hacen que el propietario del terreno, vea en la venta de sus predios una oportunidad como respuesta a una clara falta de opciones y políticas rurales que ayuden a su sostenimiento.

Tunja, como ciudad atrayente en su condición de capital del departamento, viene ocupando de manera vertiginosa sus espacios urbanos, lo que hace que los municipios vecinos sean una excelente opción para vivir, en la medida de obtener los beneficios de la ciudad capital (trabajo, servicios, etc) pero con las ventajas de la vivienda campestre (servicios, cerramiento, impuestos, tranquilidad).

A continuación se describen algunos de los sectores de la vereda Poravita donde se evidencia un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, al elevar el índice de ocupación del mismo

### 9.2.1 Cercado Pino - Lamares



Se localiza sobre la carretera que desde la principal Tunja – Sogamoso, hace el desvío aledaño a Parque Memorial Jardines Santa Isabel a 700 metros de distancia, recorriendo la vía veredal hacia la Escuela de Poravita, a un costado de esta vía se localiza en el costado derecho la entrada principal de un conjunto residencial que para efectos de identificación se denomina en este documento como cercado Pino, debido a que como se observa en la foto anterior, sus límites están marcados por este cultivo.

Se configura como un conjunto residencial que consta de cinco casas construidas en un área aproximada de 20406,99 metros cuadrados; siendo la proyección mayor por el loteo que se tiene hace años, sobre un predio adyacente con un área aproximada de 19144,41 metros cuadrados.

Actualmente posee una entrada principal por el costado oriental que conduce a tres de las viviendas, la accesibilidad de las otras dos viviendas se da por el costado occidental sobre la carretera. Una de ellas se construyó antes del EOT y las demás aproximadamente entre 2 y 3 años.



El terreno bajo el nombre LAMARES se ha subdividido y se encontró licencia de construcción en el año 2011 en un área de 1885, 88 metros cuadrados (lote 7); a la vez una licencia otorgada en el año 2012 para construir 208,88 m<sup>2</sup> en un área de 1602, 00 m<sup>2</sup><sup>6</sup>.

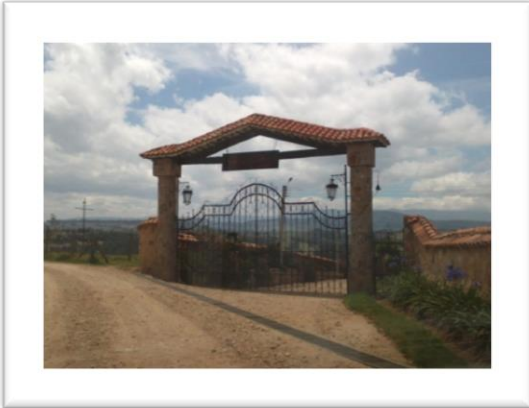
### **9.2.2. El Oasis.**

Este es quizás el primer condominio residencial que se empezó a localizar en el municipio; con cedula catastral 15-500-00-00-0002-0618-000, se localiza a un kilómetro de la escuela de Poravita y a 1300 metros aproximadamente de la carretera central del norte y a 600 metros del Cercado Pino; su representante Carlos Hernán Sáenz obtuvo su viabilidad ambiental para la construcción por parte de CORPOBOYACA bajo resolución 0168 del 13 febrero de 2006 y con concesión de aguas subterráneas con resolución 0431 del 26 de mayo de 2005 para 14 familias con un caudal de 1,12 lps con tiempo de bombeo de 2 horas y 34 minutos.

---

<sup>6</sup> Esta licencia producto de una tutela instaurada y fallada a favor de los propietarios, amparada entre otras cosas en el silencio administrativo positivo.

Se ubica en la vereda Poravita en un área de 19200 metros cuadrados para 14 casas campestres, campo deportivo, jardines.



Acceso Principal El Oasis

### 9.2.3. Portal de la alegría.



Entrada Portal de la Alegría

Se configura como vivienda campestre y se localiza al frente del conjunto El Oasis (costado izquierdo de la carretera veredal de Poravita); consta de dos casas con proyección a dos más de índole familiar, en un área aproximada de 3200 metros cuadrados.

#### **9.2.4. Lote Sin Construir Sector El Oasis**

Un predio con cerramiento para la venta de aproximadamente de 11900 metros cuadrados ya en una parte menos inclinada; con acceso por una sola entrada en una configuración de conjunto residencial campestre.



**Entrada Loteo sin construir sector El Oasis**

#### **9.2.5. Portal de Bellavista**

Con aproximadamente once viviendas de tipo campestre con amplios espacios verdes, un único acceso, que se desprende a vías al interior, con alturas de las construcciones que van de uno a dos pisos.

Se hace mención que el predio según el EOT es zona de actividad mixta (turismo, industria y agrícola). Hay que recordar que en el Esquema vigente desde el año 2000, si se considera como zona de actividad mixta, esta área no presenta los límites para establecer vivienda campestre y aparece como restringida para aislada y prohibida para agrupada.



La presión por la tierra para proyectos habitacionales campestres se manifiesta en el tipo de fraccionamiento rural, y no puede ser relegado en este análisis pues es incidente en la determinación de densidades, ya que representa el fraccionamiento actual, la presión para subdividir, parcelar y construir.

Los rangos prediales del IGAC demuestran áreas representativas entre 1500 y 5000 metros cuadrados, y las ocupaciones actuales (síntoma inequívoco de las proyecciones) están por el rango de 1800 metros cuadrados; más aún los cerramientos como conjuntos campestres están por el orden de los 1400 m<sup>2</sup>; así la tendencia para el fraccionamiento en la vereda se puede ubicar entre rangos de 1400 a 1800 m<sup>2</sup> (asumiendo de manera general una vivienda por cada lote se daría 6,7 y 5,5 viviendas respectivamente por hectárea); 1800 m<sup>2</sup> a 2000 m<sup>2</sup> (5,5 y 5 viviendas por hectárea) y de 2000 m<sup>2</sup> a 2500 m<sup>2</sup> (5 y 4 viviendas por hectárea).

Lo que queda evidente, es que sobre este sector de la vereda Poravita, es donde se han localizado la mayor parte de las viviendas tipo campestre, por lo factores mencionados de

ubicación con respecto a Tunja, terrenos poco productivos en algunos casos, la incidencia de la doble calzada, entre otros que se pueden mencionar; así mismo se observan cómo está loteado con divisiones en los terrenos, algunos ya promocionando su venta a partir de fraccionamiento de terrenos que involucra aspectos conexos de especulación.

En la zona de Poravita y Centro poseen servicio de acueducto mediante dos grandes oferentes: el primero es el que se surte ACUO y la segunda brindada por la empresa de servicios públicos de Oicatá, las aguas residuales no serán vertidas al sistema de alcantarillado público, deberá dotarse de sistemas de recolección y tratamiento de los residuos y requiere el respectivo permiso de vertimientos otorgado por la autoridad ambiental, en este caso Corpoboyacá.

## 10. Análisis de Casos

Una vez evidenciados algunos de los vacíos encontrados en el EOT del Municipio de Oicatá se busca presentar en este estudio dos casos claramente identificados en el municipio de Oicatá, que aunque siendo un municipio tan pequeño nos permitirá analizar la importancia a nivel económico y social que tiene la aplicación de las herramientas de financiación en el ordenamiento del territorio.

**10.1. En el primero** de los casos se identifica el mayor aprovechamiento de suelo por autorización en elevar el índice de ocupación teniendo como referente que la vivienda campestre es una realidad en el municipio de Oicatá y cada día son más las personas que están en búsqueda de terrenos en el municipio para su localización permanente o temporal.

Para el caso en particular se analizara, el predio No 15-500-00-00-0002-0647-000 se deberá establecer la magnitud del incremento en el precio de los terrenos objeto de la participación en plusvalía. Este incremento se establece a partir de la comparación de la estimación del valor comercial, antes y después de la acción urbanística generadora de la participación en plusvalía, y se enfocara el estudio de mercado inmobiliario en la vereda Poravita (sector donde se encuentra el predio objeto de estudio).

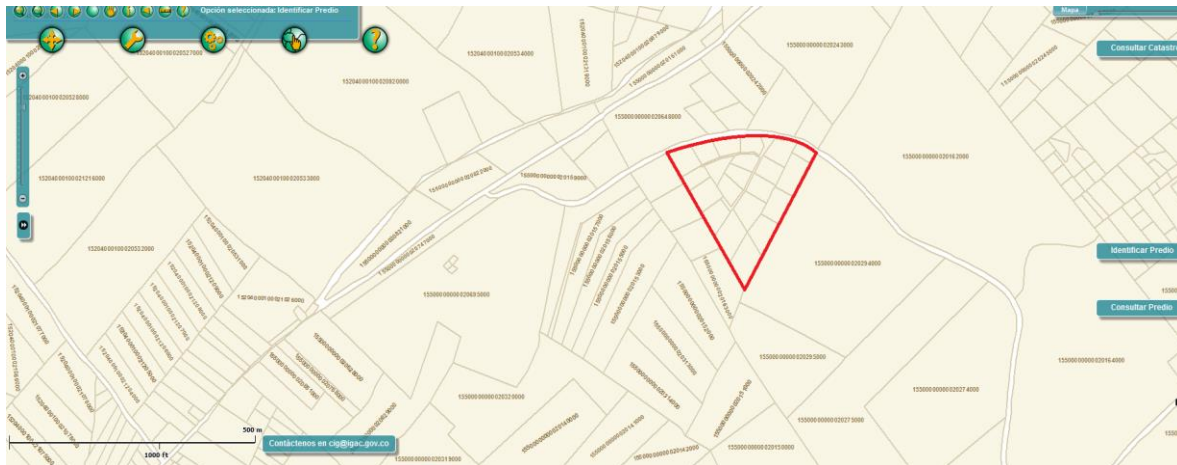


Figura Ubicación Catastral del predio No 15-500-00-00-0002-0647-000

Fuente [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

Una vez analizadas las ofertas de mercado encontradas en el sector se depuran 11 predios que tienen características similares al predio objeto del estudio en cuanto a: área de terreno, vías de acceso, distancia al casco urbano del municipio, accesibilidad a servicios, ubicación dentro del sector, entre otros. A continuación se ubica e identifica físicamente las ofertas similares al predio a avaluar.

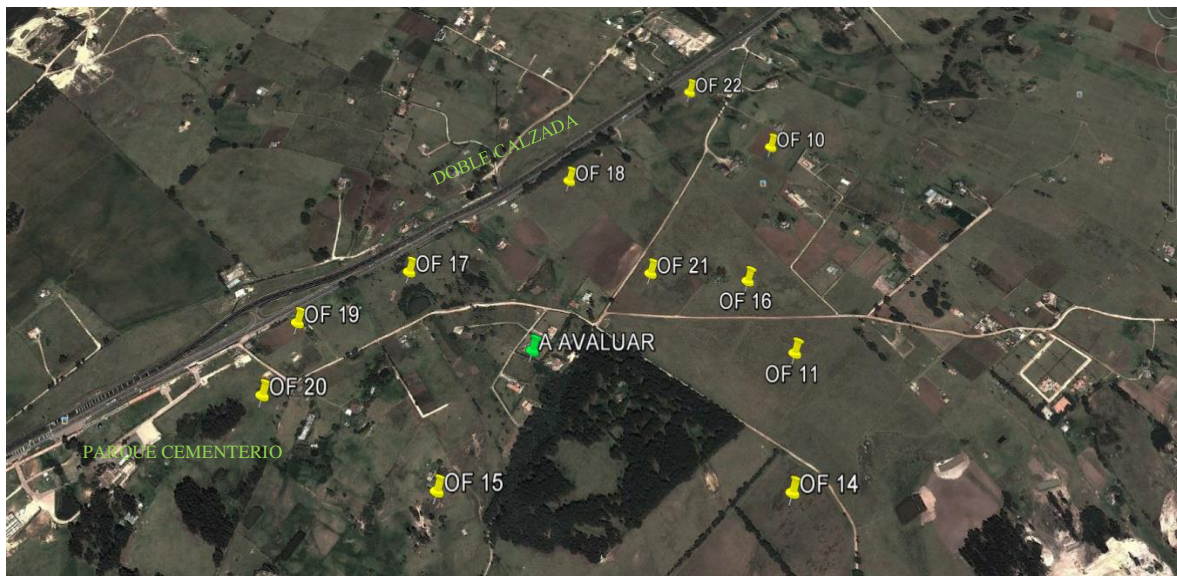


FIGURA: Estudio de caso Vda Poravita

Fuente: Superposición sobre Google Earth Año 2014

OF: oferta

Se estimara el valor comercial empleándose el método de mercado en el sector Parque Cementerio Jardines de Santa Isabel encontrando en la investigación 22 ofertas de venta de predios las cuales se describen a continuación:

## DATOS DE OFERTA (VENTAS) - SIN DEPURAR

Dirección VEREDA PORAVITA  
Sector SECTOR CERCA AL PARQUE CEMENTERIO-DOBLE CALZADA

OFERTA	FOTO PREDIO	Dirección	Tipo de Inmueble	Características	Area Ha	Valor Pedido	% Neg	Valor Depurado	Ha de Terreno	Fuente
1		VDA PORAVITA	LOTE	Predio Loteado, cercado	0,1000	\$ 35.000.000	3,00%	\$ 33.950.000	\$ 33.950	INTERNET-EDUGUIS.80
2		VDA PORAVITA	LOTE	150 mts de la via ppal, vias internas, zonas verdes, zona de gran desarrollo campestre	0,1226	\$ 36.700.000	1,00%	\$ 36.333.000	\$ 29.635	<a href="http://www.nowezamie.nie.pl">www.nowezamie.nie.pl</a>
3		VDA PORAVITA	LOTE	Conjunto cerrado Oasis, 200 mts de la via ppal	0,2779	\$ 100.000.000	3,00%	\$ 97.000.000	\$ 34.905	INTERNET-finca raiz.com.co
4		VDA PORAVITA	LOTE	50 mts por la entrada a Oicata	0,3000	\$ 85.000.000	0,00%	\$ 85.000.000	\$ 28.333	INTERNET-clasifimas
5		VDA PORAVITA	LOTE	sobre via ppal, facil acceso	0,0300	\$ 10.000.000	5,00%	\$ 9.500.000	\$ 31.667	INTERNET-mitula
6		VDA PORAVITA	LOTE	200 mt via ppal, lotes con servicios	0,2500	\$ 80.000.000	3,00%	\$ 77.600.000	\$ 31.040	INTERNET-Hig Res Satellite Imágenes
7		VDA PORAVITA	LOTE	Predio Loteado, cercado, a 80 mts de la doble calzada	0,0305	\$ 12.000.000	10,00%	\$ 10.800.000	\$ 35.410	INTERNET-vendebien
8		VDA PORAVITA	LOTE	nacimiento de agua, vivienda campesina	0,7500	\$ 200.000.000	2,00%	\$ 196.000.000	\$ 26.133	INTERNET-clasifimas
9		VDA PORAVITA	LOTE	150 mts de la via ppal, vias internas, zonas verdes, zona de gran desarrollo campestre	0,1300	\$ 40.000.000	0,00%	\$ 40.000.000	\$ 30.769	INTERNET-doplim
10		VDA PORAVITA	lote	excelente mirador de Tunja, pastos, cerca a la doble calzada	6,8970	\$ 220.000.000	0,00%	\$ 220.000.000	\$ 31.897.927	INTERNET-mitula
11		VDA PORAVITA	LOTE	A 300 mt de la via ppal, cercado, con riachuelo, reservorio de agua y pastos	6,4000	\$ 200.000.000	1,00%	\$ 198.000.000	\$ 30.937.500	INTERNET-alamaula
12		VDA PORAVITA	LOTE	A 200 mt de la via ppal, cercado con reservorio de agua	0,7040	\$ 185.000.000	0,00%	\$ 185.000.000	\$ 26.278	INTERNET-clasifimas
13		VDA PORAVITA	LOTE	Predio Loteado con servicios publicos	0,1800	\$ 50.000.000	0,00%	\$ 50.000.000	\$ 27.778	Sr Quiroz 3114487986
14		VDA PORAVITA	LOTE	A cinco minutos de la via ppal, pastos, frente a la carretera interveredal	6,2500	\$ 200.000.000	2,00%	\$ 196.000.000	\$ 31.360.000	3112069773 - 3208504213
15		VDA PORAVITA	LOTE	A 300 mt de la via ppal, cercado, disponibilidad de servicios y pastos	5,4100	\$ 170.000.000	2,00%	\$ 166.600.000	\$ 30.794.824	Santiago Castañeda 3102133316 3132833309
16		VDA PORAVITA	LOTE	Cerca a la doble calzada, predio con cobertura de pastos, facil acceso	6,4870	\$ 210.000.000	3,00%	\$ 203.700.000	\$ 31.401.264	3014773884
17		VDA PORAVITA	LOTE	A 250 mts de la doble calzada, cercado, sin problemas juridicos	4,9800	\$ 160.000.000	2,00%	\$ 156.800.000	\$ 31.485.944	Martin Sandoval 3005653963
18		VDA PORAVITA	LOTE	A 100 mts de la via principal, con reservorio y pastos	5,5000	\$ 180.000.000	3,00%	\$ 174.600.000	\$ 31.745.455	Hernan Cortes 3166267297
19		VDA PORAVITA	LOTE	Sobre la via principal, con servicio de acueducto y energia	5,9820	\$ 190.000.000	2,00%	\$ 186.200.000	\$ 31.126.713	Guillermo Jimenez 3102486900
20		VDA PORAVITA	LOTE	Terreno plano con cobertura de pastos facil acceso a 150 mts de la doble calzada	5,2500	\$ 170.000.000	3,00%	\$ 164.900.000	\$ 31.409.524	Roman Rodriguez 3125109023
21		VDA PORAVITA	LOTE	Lote con pastos, reservorio de agua, amuy cerca a la doble calzada con via interveredad por dos costados del predio	6,2470	\$ 200.000.000	3,00%	\$ 194.000.000	\$ 31.054.906	Armando Fuente 3002113198
22		VDA PORAVITA	LOTE	Ubicado sobre la doble calzada, terreno plano apto para loteo	6,9000	\$ 225.000.000	5,00%	\$ 213.750.000	\$ 30.978.261	Edgar Prieto 3112786911

En el Tabla siguiente se resume la investigación de las ofertas inmobiliarias encontradas en el mercado y depuradas. Los datos obtenidos se analizaran estadísticamente con el objeto de determinar el valor por hectárea de los inmuebles del sector con características similares al predio objeto del avalúo y poder así determinar la estimación del valor comercial del predio No 00-00-0002-0647-000 con área según el IGAC de 5-0461 Ha, destino económico agricultura.

### DATOS DE OFERTA (VENTAS) - DEPURADOS POR AREA DE TERRENO (HA)

Dirección VEREDA PORAVITA PREDIO No 00-00-0002-0196-000  
Sector MUNICIPIO DE OICATA

OFERTA	FOTO PREDIO	Dirección	Tipo de Inmueble	Características	Area Ha	Valor Pedido	% Neg	Valor Depurado	Ha de Terreno	Fuente
10		VDA PORAVITA	lote	excelente mirador de Tunja, pastos, cerca a la doble calzada	6,8970	\$ 220.000.000	0,00%	\$ 220.000.000	\$ 31.897.927	INTERNET-mitula
11		VDA PORAVITA	LOTE	A 300 mt de la vía ppal, cercado, con riachuelo, reservorio de agua y pastos	6,4000	\$ 200.000.000	1,00%	\$ 198.000.000	\$ 30.937.500	INTERNET-alamaula
14		VDA PORAVITA	LOTE	A cinco minutos de la vía ppal, pastos, frente a la carretera interveredal	6,2500	\$ 200.000.000	2,00%	\$ 196.000.000	\$ 31.360.000	3112069773 - 3208504213
15		VDA PORAVITA	LOTE	A 300 mt de la vía ppal, cercado, disponibilidad de servicios y pastos	5,4100	\$ 170.000.000	2,00%	\$ 166.600.000	\$ 30.794.824	Santiago Castañeda 3102133316 3132833309
16		VDA PORAVITA	LOTE	Cerca a la doble calzada, predio con cobertura de pastos, fácil acceso	6,4870	\$ 210.000.000	3,00%	\$ 203.700.000	\$ 31.401.264	3014773884
17		VDA PORAVITA	LOTE	A 250 mts de la doble calzada, cercado, sin problemas jurídicos	4,9800	\$ 160.000.000	2,00%	\$ 156.800.000	\$ 31.485.944	Martin Sandoval 3005653963
18		VDA PORAVITA	LOTE	A 100 mts de la vía principal, con reservorio y pastos	5,5000	\$ 180.000.000	3,00%	\$ 174.600.000	\$ 31.745.455	Hernan Cortes 3166267297
19		VDA PORAVITA	LOTE	Sobre la vía principal, con servicio de acueducto y energía	5,9820	\$ 190.000.000	2,00%	\$ 186.200.000	\$ 31.126.713	Guillermo Jimenez 3102486900
20		VDA PORAVITA	LOTE	Terreno plano con cobertura de pastos fácil acceso a 150 mts de la doble calzada	5,2500	\$ 170.000.000	3,00%	\$ 164.900.000	\$ 31.409.524	Roman Rodriguez 3125109023
21		VDA PORAVITA	LOTE	Lote con pastos, reservorio de agua, muy cerca a la doble calzada con vía interveredal por dos costados del predio	6,2470	\$ 200.000.000	3,00%	\$ 194.000.000	\$ 31.054.906	Armando Fuerte 3002113198
22		VDA PORAVITA	LOTE	Ubicado sobre la doble calzada, terreno plano apto para loteo	6,9000	\$ 225.000.000	5,00%	\$ 213.750.000	\$ 30.978.261	Edgar Prieto 3112786911
VR PROMEDIO POR HA									\$ 31.290.211	
DESVIACION ESTANDAR									345.766	
COEFICIENTE DE VARIACION									1,11	
LIMITE SUPERIOR									\$ 31.635.977	
LIMITE INFERIOR									\$ 30.944.445	
VALOR ADOPTADO									\$ 31.500.000	

Con los datos tabulados anteriormente se determina un valor por hectárea de terreno de \$31.500.000.

### 10.1.1. Resultado de la Estimación del Valor Comercial

ÍTEM	ÁREA (Ha)	VALOR (\$)/Ha	VALOR TOTAL (\$)
Predio No 00-00-0002-0647-000	5,046	\$ 31.500.000	\$ 158.949.000
<b>VALOR COMERCIAL</b>			<b>\$ 158.949.000</b>

El predio No 00-00-0002-0647-000 ubicado en la vereda Poravita del Municipio de Oicata sector cercano al parque cementerio se encuentra avaluado comercialmente en CIENTO CINCUENTA Y OCHO MILLONES NOVECIENTOS CUARENTA Y NUEVE MIL PESOS (\$158.949.000) ml/cte. Valor comercial calculado antes de la acción urbanística el cual para efectos del estudio se llamara valor de referencia (P1).

Se comparará con un nuevo valor de referencia (P2) que se materializa en el valor comercial a estipular una vez se origine el hecho generador. El tema de fraccionamientos se manifiesta ampliamente en la vereda Poravita en donde las ocupaciones, que se dan y se seguirán dando, llevan la tendencia de aprovechamiento mayor del suelo (sin que esto necesariamente tenga que ser así), con un número mayor de viviendas por hectárea.

El (P2) enunciado anteriormente se calculara también por el método de comparación o mercado por estar parcialmente construido y por encontrar transacciones u ofertas de tierras en el sector con características similares al predio objeto de la estimación del valor comercial en cuanto a topografía, ubicación, disponibilidad de servicios, área, loteos con visión a futuro como condominios, etc.

En la vereda Poravita la investigación de mercado permitió depurar once (11) ofertas las cuales se localizan físicamente a continuación:

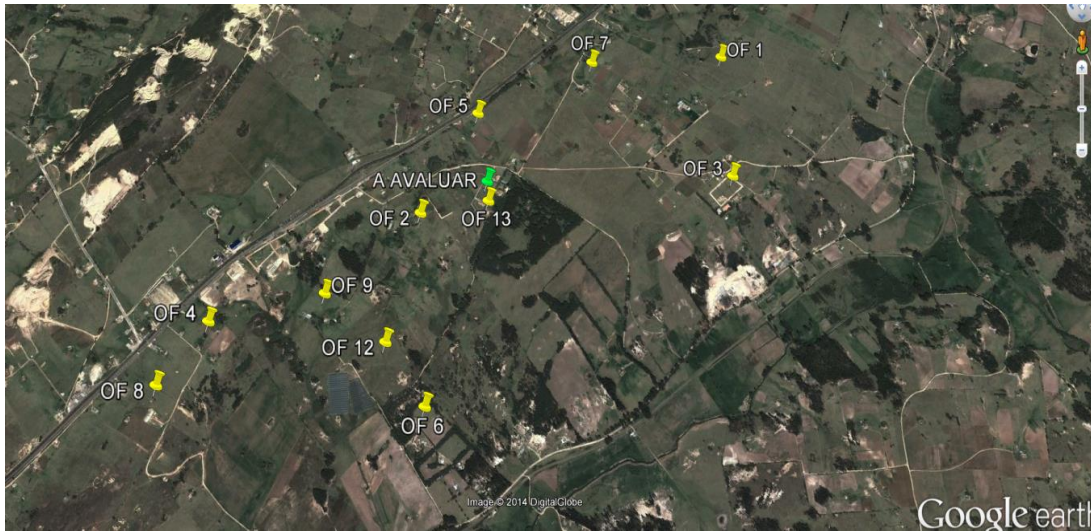


Figura: Identificación Física valores depurados estudio de mercado Vda Poravita

Fuente: Superposición sobre Google Earth Año 2014

**OF: oferta**

En el Tabla plasmado en seguida se resume la investigación de las transacciones inmobiliarias encontradas en el mercado y depuradas las cuales servirán para analizar estadísticamente y determinar el valor por metro cuadrado del predio objeto del presente estudio.

**DATOS DE OFERTA (VENTAS) - DEPURADOS POR AREA DE TERRENO (MT)**

Dirección VEREDA PORAVITA PREDIO No 00-00-0002-0196-000  
Sector MUNICIPIO DE OICATA

OFERTA	FOTO PREDIO	Dirección	Tipo de Inmueble	Características	Area Ha	Valor Pedido	% Neg	Valor Depurado	Mt2 de Terreno	Fuente
1		VDA PORAVITA	LOTE	Predio Loteado, cercado	0,1000	\$ 35.000.000	3,00%	\$ 33.950.000	\$ 33.950	INTERNET-EDUGUIS.80
2		VDA PORAVITA	LOTE	150 mts de la vía ppal, vías internas, zonas verdes, zona de gran desarrollo campestre	0,1226	\$ 36.700.000	1,00%	\$ 36.333.000	\$ 29.635	<a href="http://www.nowezamienie.pl">www.nowezamienie.pl</a>
3		VDA PORAVITA	LOTE	Conjunto cerrado Oasis , 200 mts de la vía ppal	0,2779	\$ 100.000.000	3,00%	\$ 97.000.000	\$ 34.905	INTERNET-finca raiz.com.co
4		VDA PORAVITA	LOTE	50 mts por la entrada a Oicata	0,3000	\$ 85.000.000	0,00%	\$ 85.000.000	\$ 28.333	INTERNET-clasifimas
5		VDA PORAVITA	LOTE	sobre vía ppal, fácil acceso	0,0300	\$ 10.000.000	5,00%	\$ 9.500.000	\$ 31.667	INTERNET-mitula
6		VDA PORAVITA	LOTE	200 mt vía ppal, lotes con servicios	0,2500	\$ 80.000.000	3,00%	\$ 77.600.000	\$ 31.040	INTERNET-Hig Res Satélite Imágenes
7		VDA PORAVITA	LOTE	Predio Loteado, cercado, a 80 mts de la doble calzada	0,0305	\$ 12.000.000	10,00%	\$ 10.800.000	\$ 35.410	INTERNET-vendebien
8		VDA PORAVITA	LOTE	nacimiento de agua, vivienda campesina	0,7500	\$ 200.000.000	2,00%	\$ 196.000.000	\$ 26.133	INTERNET-clasifimas
9		VDA PORAVITA	LOTE	150 mts de la vía ppal, vías internas, zonas verdes, zona de gran desarrollo campestre	0,1300	\$ 40.000.000	0,00%	\$ 40.000.000	\$ 30.769	INTERNET-doplim
12		VDA PORAVITA	LOTE	A 200 mt de la vía ppal, cercado con reservorio de agua	0,7040	\$ 185.000.000	0,00%	\$ 185.000.000	\$ 26.278	INTERNET-clasifimas
13		VDA PORAVITA	LOTE	Predio Loteado con servicios públicos	0,1800	\$ 50.000.000	0,00%	\$ 50.000.000	\$ 27.778	Sr Quiroz 3114487986
VR PROMEDIO POR HA									\$ 30.536	
DESVIACION ESTANDAR									3.269	
COEFICIENTE DE VARIACION									10,71	
LIMITE SUPERIOR									\$ 33.805	
LIMITE INFERIOR									\$ 27.267	
VALOR ADOPTADO									\$ 31.000	

Con los datos tabulados anteriormente se determina un valor por metro cuadrado de terreno de \$31.000.

### 10.1.2. Resultado de la Estimación del Valor Comercial

ÍTEM	ÁREA (MT2)	VALOR (\$) M <sup>2</sup>	VALOR TOTAL(\$)/MT2
Predio No 00-00-0002-0647-000	50.461	\$ 31.000	\$ 1.564.291.000
<b>AVALUO TOTAL</b>			<b>\$ 1.564.291.000</b>

El predio No 00-00-0002-0647-000 ubicado en la vereda Poravita del Municipio de Oicata sector cercano al parque cementerio se encuentra avaluado comercialmente en MIL QUINIENTOS SESENTA Y CUATRO MILLONES DOSCIENTOS NOVENTA Y UN MIL PESOS (\$1.564.291.000) ml/cte. Valor de referencia (P2) calculado después del hecho generador de plusvalía.

De acuerdo a lo normado en el Municipio de Oicata es de anotar que los fraccionamientos actuales y las licencias vigentes para parcelación de vivienda campestre no podrán fraccionarse por debajo de 6400 mts<sup>2</sup> y el área de ocupación máxima será del 30% del predio, las áreas libres deberán ser reforestadas en un porcentaje mínimo del 70% del total del área libre. Lo que llevaría a establecer aproximadamente 2 viviendas por Hectárea para vivienda campestre aislada y 3 viviendas por hectárea para vivienda campestre agrupada. Se resalta que el predio objeto del avalúo en la actualidad se encuentra subdividido en 21 lotes sin servicios públicos evidenciando únicamente la conformación de vías de acceso internas, lo cual está infringiendo en todos los aspectos la norma que rige la parcelación de vivienda campestre en el municipio ya que no se encuentran en los archivos de la oficina de planeación municipal un plan parcial aprobado donde se evidencie las cesiones por afectaciones de la vía, los índices máximos de ocupación y

construcción, parqueaderos, equipamientos, plan vial, en las escrituras de venta que ha realizado el constructor menciona en uno de sus párrafos que el loteo obedece al producto de una licencia de segregación expedida por planeación municipal, pero en dicha oficina no reposa el mencionado documento.

Lo expuesto anteriormente deja claro que para el caso del predio No 00-00-0002-0647-000 el constructor aparte de los gastos generados en la adecuación de las vías internas; los dineros recaudados por la compra/venta de los predios segregados generan una ganancia que solo está beneficiando al particular.

El cálculo del valor que generaría la participación en plusvalía será:

Valor de la participación en Plusvalía = (P2 - adecuación de vías internas \*\*\*) – P1

Valor de la participación en Plusvalía = (1.564.291.000 – 143.779.536 ) - (\$158.949.000)

Valor de la participación en Plusvalía = 1.261.562.464 X 30%

Valor de la participación en Plusvalía = \$ 378'468.739

\*\*\* Los precios para adecuación de vías internas se valoran de conformidad con los valores vigentes según Gobernación de Boyacá.

**10.2. Un segundo estudio** de caso busca modelar el efecto de participación en plusvalía por incorporación del suelo al perímetro urbano. Una vez analizado el EOT del Municipio y las proyecciones a nivel de servicios públicos, vías, se selecciona como objeto de estudio el predio identificado con cedula catastral 15-500-00-00-0001-0298-000 ubicado en el sector de la Zona occidental del municipio que cobija un trayecto de la vía de acceso de la carretera Central del Norte en su llegada al área urbana, (ver grafica ubicación catastral del predio) con un área de terreno según la base de datos del IGAC de 6-5000 Ha con destino económico agricultura; porque además de encontrarse dentro del sector más adecuado dentro del municipio como de futuro desarrollo, es un sector con accesibilidad a los servicios públicos, se nota la intensión del propietario por lotear y construir dentro del mismo.

Este predio en particular es aledaño a la zona urbana, contiguo a la casa de Las Hinojosa, en lo que sería el costado occidental de la carrera 7<sup>a</sup>, se encuentra ubicado según la cartografía aprobada por el EOT del Municipio sobre la llamada zona de expansión urbana que aunque en el acuerdo de aprobación del EOT no se menciona su delimitación si se cataloga como la zona que limita con el perímetro urbano y este a su vez está limitado por la infraestructura de servicios.

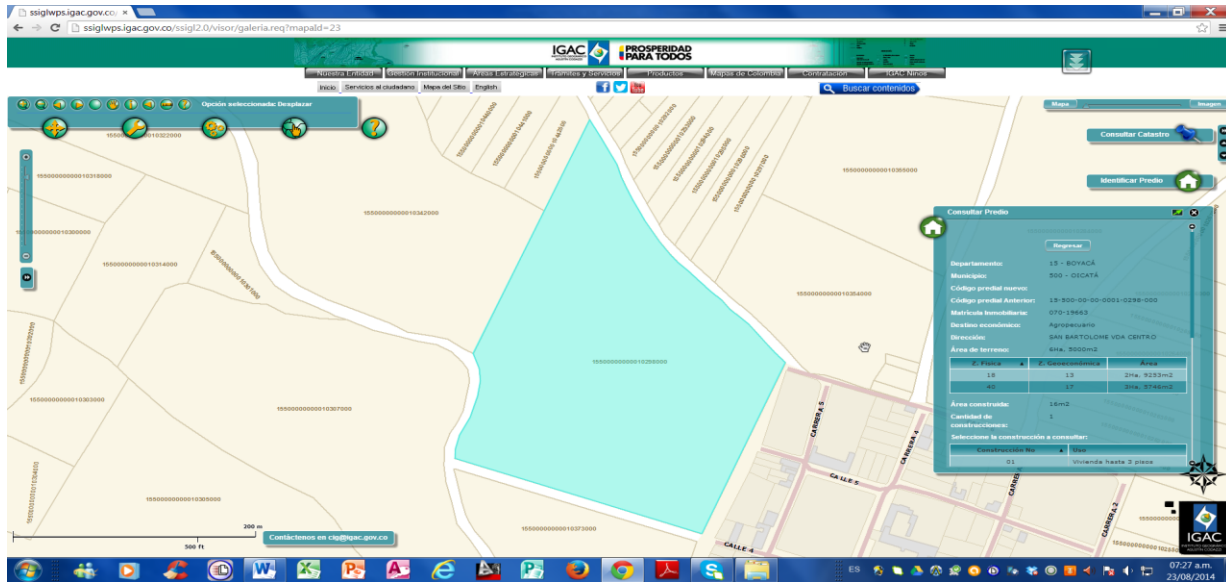


FIGURA. Ubicación Catastral del predio No 15-500-00-00-0001-0298-000  
Fuente [www.igac.gov.co](http://www.igac.gov.co)

La administración Municipal dentro del plan de desarrollo proyecta sobre ese mismo sector y terreno el paso de la tubería que lleve las aguas servidas hacia la Planta de tratamiento de agua residual en el costado bajo de la vereda Centro, razón que involucraría a este sector sin inconvenientes al sistema de alcantarillado, que de hecho ya cuenta con algunas redes en su terreno; al igual que se proyecta la ampliación del servicio de acueducto y la conformación de vías.

Lo que según la óptica con que se está expidiendo las licencias de construcción, licencias de subdivisión, y licencias para loteos <sup>7</sup>; en el evento en que se intervengan estos predios con servicios públicos automáticamente se convierten en predios urbanos con la salvedad que cuando estos inmuebles se desarrollen, el urbanizador está obligado a ceder gratuitamente al Municipio, las zonas producto de esta afectación, hasta un 5% del área total del lote, si la afectación es

mayor, la adquisición se hará por negociación con el Municipio o por expropiación según lo indicado en la ley.

Es bueno resaltar que la administración municipal al expedir estas licencias no ha elaborado un plan parcial, no ha emitido un acuerdo que incorpore el suelo de expansión urbana a suelo urbano, no ha evaluado el efecto social ni el precio social que generaría el futuro proyecto, no ha definido la densidad habitacional, los índices de construcción y ocupación en las áreas afectadas, los cuales son básicos para los futuros planes y para la determinación del precio de referencia del suelo; ni menos ha considerado el recaudo de la participación en plusvalía a que puede acceder el Municipio por esta actuación urbanística que está generando no solo sobre este predio sino sobre todos los predios contiguos a la zona urbana y los cuales pueden acceder a servicios públicos.

El procedimiento establecido para llegar al cálculo de participación en Plusvalía por incorporación al perímetro urbano inicialmente será investigar los precios del terreno teniendo en cuenta la condición rural o suburbana del predio y por el método comparativo o de Mercado se estima el nuevo precio de referencia que para el caso será el valor inicial del predio (antes del hecho generador de plusvalía).

---

<sup>7</sup> verificado en los archivos de la oficina de planeación del Municipio de Oicata en la carpeta de licencias expedidas en los últimos 13 años.

### DATOS DE OFERTA (VENTAS) - VALORES SIN DEPURAR

Dirección VEREDA CENTRO  
Sector SECTOR CERCA AL CEMENTERIO MUNICIPAL

OFERTA	FOTO PREDIO	Dirección	Tipo de Inmueble	Características	Area Ha	Valor Pedido	% Neg	Valor Depurado	Ha de Terreno	Fuente
1		CENTRO	LOTE	sobre via ppal acceso al casco urbano	0,0300	\$ 18.000.000	0,00%	\$ 18.000.000	\$ 600.000.000	INTERNET-mitula
2		urbano	LOTE	lote con servicios publicos ubicado en la zona urbano	0,095	\$ 10.000.000	0,00%	\$ 10.000.000	\$ 105.263.158	<a href="http://www.nowezamienie.pl">www.nowezamienie.pl</a>
3		vda centro	LOTE	Ubicado en Zona de Futuro desarrollo	0,704	\$ 15.000.000	5,00%	\$ 14.250.000	\$ 20.241.477	INTERNET-finca raiz.com.co
4		CENTRO	LOTE	A 300 mts del casco urbano del Municipio	0,1000	\$ 35.000.000	10,00%	\$ 31.500.000	\$ 315.000.000	INTERNET trovit
5		CENTRO	LOTE	Junto a la zona centro del Municipio	1,0344	\$ 80.000.000	10,00%	\$ 72.000.000	\$ 69.605.568	INTERNET-mitula
6		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0298-000	6,5000	\$ 190.000.000	5,00%	\$ 180.500.000	\$ 27.769.231	Guillermo Jimenez 3102486900
7		PORAVITA	LOTE	predio No 00-00-0002-0022-000	6,5999	\$ 190.000.000	3,00%	\$ 184.300.000	\$ 27.924.666	IGAC observatorio inmobiliario
8		PORAVITA	LOTE	predio No 00-00-0002-0690-000	5,0384	\$ 130.000.000	0,00%	\$ 130.000.000	\$ 25.801.842	IGAC observatorio inmobiliario
9		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0361-000	3,2416	\$ 92.000.000	5,00%	\$ 87.400.000	\$ 26.961.994	IGAC observatorio inmobiliario
10		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0066-000	7,2000	\$ 200.000.000	5,00%	\$ 190.000.000	\$ 26.388.889	IGAC observatorio inmobiliario
11		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0070-000	5,2000	\$ 150.000.000	5,00%	\$ 142.500.000	\$ 27.403.846	IGAC observatorio inmobiliario
12		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0241-000	5,6799	\$ 150.000.000	0,00%	\$ 150.000.000	\$ 26.408.916	IGAC observatorio inmobiliario
13		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0268-000	4,0000	\$ 105.000.000	0,00%	\$ 105.000.000	\$ 26.250.000	IGAC observatorio inmobiliario
14		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0039-000	7,7000	\$ 220.000.000	5,00%	\$ 209.000.000	\$ 27.142.857	IGAC observatorio inmobiliario
15		QUINTIVA	LOTE	predio No 00-00-0003-0549-000	4,5137	\$ 125.000.000	3,00%	\$ 121.250.000	\$ 26.862.663	IGAC observatorio inmobiliario
16		QUINTIVA	LOTE	predio No 00-00-0003-0370-000	7,2165	\$ 205.000.000	5,00%	\$ 194.750.000	\$ 26.986.766	IGAC observatorio inmobiliario
17		QUINTIVA	LOTE	predio No 00-00-0003-0376-000	7,2000	\$ 200.000.000	3,00%	\$ 194.000.000	\$ 26.944.444	IGAC observatorio inmobiliario
18		QUINTIVA	LOTE	predio No 00-00-0003-0621-000	6,3837	\$ 180.000.000	5,00%	\$ 171.000.000	\$ 26.786.973	IGAC observatorio inmobiliario
19		QUINTIVA	LOTE	predio No 00-00-0003-0341-000	5,9000	\$ 160.000.000	3,00%	\$ 155.200.000	\$ 26.305.085	IGAC observatorio inmobiliario

En seguida se presenta la Figura con la ubicación e identificación física de las ofertas de mercado encontradas en el sector del cementerio de Oicata.

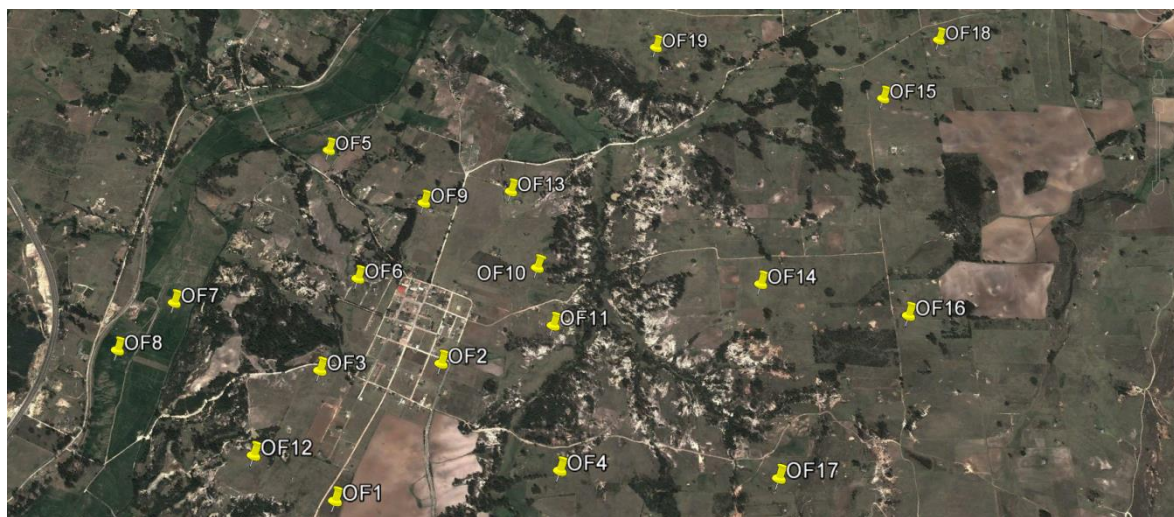


Figura: Identificación Física valores depurados estudio de mercado

Fuente: Superposición sobre Google Earth Año 2014

**OF: oferta**

A continuación se resume la investigación de las transacciones inmobiliarias encontradas en el mercado y depuradas teniendo en cuenta la ubicación y la capacidad del suelo, estas ofertas servirán para ser analizadas estadísticamente y poder determinar el valor por hectárea del predio objeto del estudio.

### DATOS DE OFERTA (VENTAS) - DEPURADO POR UBICACIÓN Y CAPACIDAD DE USO DEL SUELO

Dirección VEREDA CENTRO  
Sector SECTOR CERCA AL CEMENTERIO MUNICIPAL

OFERTA	FOTO PREDIO	Dirección	Tipo de Inmueble	Características	Area Ha	Valor Pedido	% Neg	Valor Depurado	Ha de Terreno	Fuente	
3		vda centro	LOTE	Ubicado en Zona de Futuro desarrollo	0,704	\$ 15.000.000	5,00%	\$ 14.250.000	\$ 20.241.477	INTERNET-finca raiz.com.co	
6		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0298-000	6,5000	\$ 190.000.000	5,00%	\$ 180.500.000	\$ 27.769.231	Guillermo Jimenez 3102486900	
7		PORAVITA	LOTE	predio No 00-00-0002-0022-000	6,5999	\$ 190.000.000	3,00%	\$ 184.300.000	\$ 27.924.666	IGAC observatorio inmobiliario	
8		PORAVITA	LOTE	predio No 00-00-0002-0690-000	5,0384	\$ 130.000.000	0,00%	\$ 130.000.000	\$ 25.801.842	IGAC observatorio inmobiliario	
9		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0361-000	3,2416	\$ 92.000.000	5,00%	\$ 87.400.000	\$ 26.961.994	IGAC observatorio inmobiliario	
10		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0066-000	7,2000	\$ 200.000.000	5,00%	\$ 190.000.000	\$ 26.388.889	IGAC observatorio inmobiliario	
11		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0070-000	5,2000	\$ 150.000.000	5,00%	\$ 142.500.000	\$ 27.403.846	IGAC observatorio inmobiliario	
12		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0241-000	5,6799	\$ 150.000.000	0,00%	\$ 150.000.000	\$ 26.408.916	IGAC observatorio inmobiliario	
13		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0268-000	4,0000	\$ 105.000.000	0,00%	\$ 105.000.000	\$ 26.250.000	IGAC observatorio inmobiliario	
14		CENTRO	LOTE	predio No 00-00-0001-0039-000	7,7000	\$ 220.000.000	5,00%	\$ 209.000.000	\$ 27.142.857	IGAC observatorio inmobiliario	
15		QUINTIVA	LOTE	predio No 00-00-0003-0549-000	4,5137	\$ 125.000.000	3,00%	\$ 121.250.000	\$ 26.862.663	IGAC observatorio inmobiliario	
16		QUINTIVA	LOTE	predio No 00-00-0003-0370-000	7,2165	\$ 205.000.000	5,00%	\$ 194.750.000	\$ 26.986.766	IGAC observatorio inmobiliario	
17		QUINTIVA	LOTE	predio No 00-00-0003-0376-000	7,2000	\$ 200.000.000	3,00%	\$ 194.000.000	\$ 26.944.444	IGAC observatorio inmobiliario	
18		QUINTIVA	LOTE	predio No 00-00-0003-0621-000	6,3837	\$ 180.000.000	5,00%	\$ 171.000.000	\$ 26.786.973	IGAC observatorio inmobiliario	
19		QUINTIVA	LOTE	predio No 00-00-0003-0341-000	5,9000	\$ 160.000.000	3,00%	\$ 155.200.000	\$ 26.305.085	IGAC observatorio inmobiliario	
									VR PROMEDIO POR HA	\$ 26.411.977	
									DESVIACION ESTANDAR	1.800.676	
									COEFICIENTE DE VARIACION	6,82	
									LIMITE SUPERIOR	\$ 28.212.652	
									LIMITE INFERIOR	\$ 24.611.301	
									VALOR ADOPTADO	\$ 26.500.000	

Con los datos tabulados anteriormente se determina un valor por hectárea de terreno de \$26.500.000.

### 10.2.1. Resultado de la Estimación del valor Comercial

ÍTEM	ÁREA (Ha)	VALOR (\$)/Ha	VALOR TOTAL (\$)
Predio No 00-00-0001-0298-000	6,50	\$ 26.500.000	\$ 172.250.000
<b>VALOR COMERCIAL</b>			<b>\$ 172.250.000</b>

El predio No 00-00-0001-0298-000 ubicado en la vereda Centro del Municipio de Oicata sector cercano al parque cementerio se encuentra avaluado comercialmente en CIENTO SETENTA Y DOS MILLONES DOSCIENTOS CINCUENTA MIL PESOS (\$172.250.000) ml/cte. Valor comercial calculado antes del hecho generador, el cual para efectos del estudio se llamara valor de referencia (P1).

Seguido se aplicará la técnica residual o potencial de desarrollo por no existir en el municipio zonas con características similares a las definidas en la nueva clasificación, para lo cual es necesario realizar un estudio de la demanda potencial del tipo de inmuebles a construir.

El área Bruta corresponde al total del globo de terreno por desarrollar.



Figura: Área bruta terreno objeto de estudio  
 Fuente: Superposición sobre Google Earth Agosto 8 Año 2014  
 Área Bruta: 65.000 mt<sup>2</sup>

Seguido se descontara el área por aislamiento impuesta al inmueble por la vía pública.



Figura: Área terreno objeto de estudio menos afectaciones  
 Fuente: Superposición sobre Google Earth Agosto 8 Año 2014  
 Área a descontar por aislamiento por vías:  $(890 \text{ mt} \times 6.0 \text{ mt}) = 5.340 \text{ mt}^2$



Figura: Terreno objeto de estudio Área neta urbanizable  
 Fuente: Superposición sobre Google Earth Agosto 8 Año 2014  
 Área Neta Urbanizable (65.000mt<sup>2</sup> - 5.340mt<sup>2</sup>) =59.660 mt<sup>2</sup>

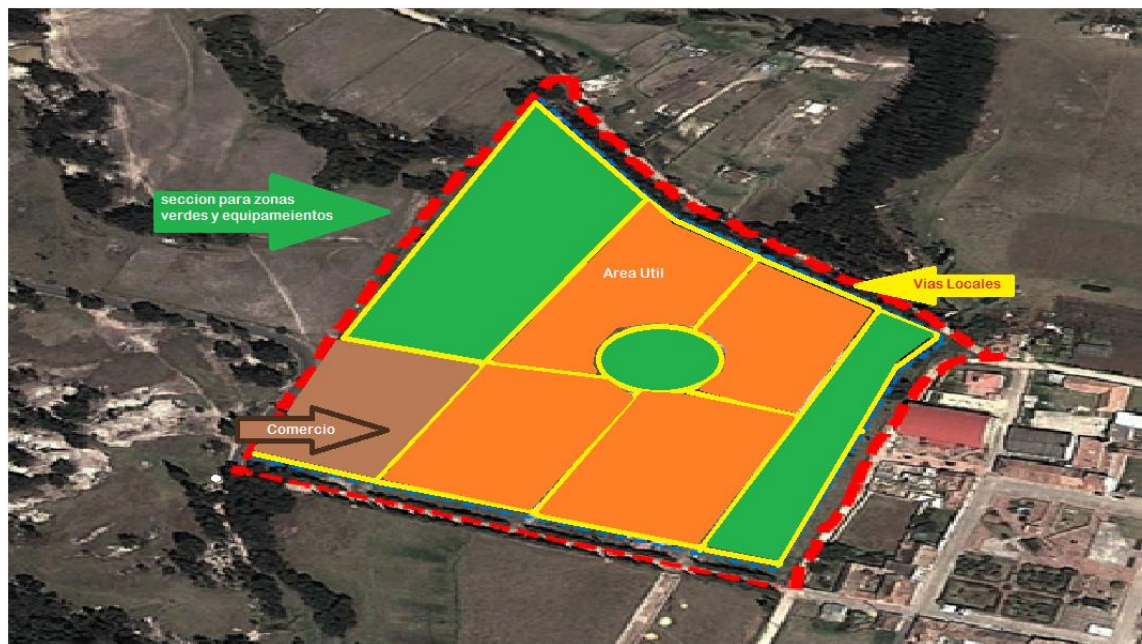


Figura: Secciones Urbanísticas y Área Útil  
 Fuente: Superposición sobre Google Earth Agosto 8 Año 2014

Se determinara el Valor de Terreno teniendo en cuenta las siguientes especificaciones normadas en el E.O.T.

Uso Principal: Vivienda

Cesiones Obligatorias para parques: 20% A.N.U.

Cesiones Obligatorias para equipamientos: 12% A.N.U.

Cesiones Mínimas para Vías Locales 5% de A.N.U.

Afectación por Aislamiento de Vías: 6 mts

Área Bruta : 65.000 mt<sup>2</sup>

Afectaciones : 5.340 mt<sup>2</sup>

Área Neta Urbanizable : 59.660 mt<sup>2</sup>

Cesión para parques :  $(59.660 \times 15\%) = 8.949 \text{ mt}^2$

Cesión para equipamientos  $(59.660 \times 12\%) = 7.159 \text{ mt}^2$

Cesión para Vías Locales:  $(59.660 \times 5\%) = 2.983 \text{ mt}^2$

Área Útil :  $59.660 - (8.949 + 7.159 + 2.983) = 40.569 \text{ mt}^2$

Para determinar el valor por metro cuadrado de terreno se realizó un estudio de mercado en la totalidad de la zona urbana dado que el Municipio es tan pequeño y que las ofertas obtenidas fueron similares en cuanto a características y áreas de terreno se tomó para el cálculo estadístico de este valor el 100% de los datos hallados en campo.

## DATOS DE OFERTA (VENTAS)

Dirección Zona Urbana Municipio de Oicata

Dato	Fuente	Dirección	Tipo de Inmueble	Características	Area (mt2)	Valor Pedido	% Neg	Valor Depurado	\$/M <sup>2</sup> Terreno
1	ELIO RAMIREZ	CALLE 4 No 3-23	LOTE	Frente = 6,00 Fondo = 14,00 MEDIANERO	84	\$ 8.500.000	2,00%	\$ 8.330.000	\$ 99.167
2	3112635347	CALLE 3 No 3-22	LOTE	Frente = 6,00 Fondo = 13,00 ESQUINERO	78	\$ 8.000.000	0,00%	\$ 8.000.000	\$ 102.564
3	INMOBILIARIA KAPITAL 310-3490071	CALLE 4 No 2-40	LOTE	Frente = 6,10 Fondo = 14,00 MEDIANERO	85	\$ 8.500.000	3,00%	\$ 8.245.000	\$ 97.000
4	INMOBILIARIA FENIX 310-3186639	CALLE 4 No 2-36 In	LOTE	Frente = 8,00 Fondo = 13,50 ESQUINERO INT	108	\$ 11.000.000	0,00%	\$ 11.000.000	\$ 101.852
5	GURU - INMOBILIARIA 320-2566346	CALLE 3 No 3-06	LOTE	Frente = 8,00 Fondo = 12,50 MEDIANERO	100	\$ 10.000.000	3,00%	\$ 9.700.000	\$ 97.000
6	320-817 1131	CARRERA 4 No 2-62	LOTE	Frente = 12,00 Fondo = 8,50 MEDIANERO	102	\$ 10.000.000	3,00%	\$ 9.700.000	\$ 95.098
7	313-8899747	CALLE 3 No 5-03	LOTE	Frente = 6,00 Fondo = 13,00 MEDIANERO	78	\$ 8.000.000	2,00%	\$ 7.840.000	\$ 100.513
8	313-8469567	CARRERA 3 No 5-36	LOTE	Frente = 8,00 Fondo = 15,00 ESQUINERO	120	\$ 14.000.000	5,00%	\$ 13.300.000	\$ 110.833
9	310-2486900	CALLE 2 N= 3-35	LOTE	Frente = 10,00 Fondo = 11,00 MEDIANERO	110	\$ 12.000.000	3,00%	\$ 11.640.000	\$ 105.818
10	320-8585392	CALLE 4 No 3-70	LOTE	Frente = 7,80 Fondo = 14,00 MEDIANERO	109	\$ 12.000.000	3,00%	\$ 11.640.000	\$ 106.789
11	310-2666020	CARRERA 2 No 4-19	LOTE	Frente = 6,50 Fondo = 14,00 MEDIANERO	91	\$ 9.000.000	0,00%	\$ 9.000.000	\$ 98.901
12	314-4443482	CALLE 3 No 4-52	LOTE	Frente = 13,00 Fondo = 14,00 MEDIANERO	182	\$ 20.000.000	0,00%	\$ 20.000.000	\$ 109.890
13	INMOBILIARIA KAPITAL 310-3490071	CARRERA 5 No 1-77	LOTE	Frente = 6,00 Fondo = 12,00 MEDIANERO	72	\$ 7.000.000	2,00%	\$ 6.860.000	\$ 95.278
14	314-4447612	CARRERA 6 No 1-06	LOTE	Frente = 6,00 Fondo = 13,00 ESQUINERO	190	\$ 20.000.000	0,00%	\$ 20.000.000	\$ 105.263
VR PROMEDIO POR MT2									\$ 101.855
DESVIACION ESTANDAR									5.197
COEFICIENTE DE VARIACION									5,10
LIMITE SUPERIOR									\$ 107.052
LIMITE INFERIOR									\$ 96.657
VALOR ADOPTADO									\$ 100.000

Valor de terreno útil (vtu) = 100.000 \$/m<sup>2</sup>

Utilidad (g) = 25% = 0,25

Costo de urbanismo (Cu) = 13.231 \$/M<sup>2</sup> área útil

% Área Útil = 40569 (Au)/ 65.000 (A Bruta)=0,62 = 62%

V.T.B.= 0,62 {(\$ 100.000 - \$ 13.231) / 1+0.25} }

V.T.B. = 43.037,42 \$ / mt<sup>2</sup>

V.T.B. = 43.037,42 X 40.569 = \$ 1.745.985.092

El cálculo del valor que generaría la participación en plusvalía será:

$$\text{Valor de la Participación en plusvalía} = P2 - P1$$

$$\text{Valor de la Participación en plusvalía} = (1.745.985.092 - 172.250.000) = 1.573.735.090$$

$$\text{Valor de la Participación en plusvalía} = 1.573.735.090 \times 30\%$$

$$\text{Valor de la Participación en plusvalía} = \$ 472.120.528$$

## **11. Interpretación de Resultados**

Al realizar el análisis para cada uno de los casos planteados en el estudio, que corresponden al predio No 00-00-0001-0298-000 y al predio No 00-00-0002-0647-000 se establece en forma concreta y clara que el municipio de Oicata ha dejado de percibir un monto de recursos bastante significativos por efectos de la participación en plusvalía que no se encuentra reglamentada a la fecha.

Se debe tener en cuenta que la valoración del monto dejado de captar por el municipio de Oicatá en los dos predios estudiados, los cuales se calcularon con metodologías diferentes, permite aseverar que independientemente del protocolo usado siempre se podrá establecer un saldo económico a favor del municipio, como valor generado de la participación en plusvalía.

A continuación se visualiza el monto dejado de percibir por el municipio de Oicatá por cada uno de los predios, aspecto que ratifica la inminente necesidad de reglamentar a nivel municipal la aplicación de la participación en plusvalía, para lo cual, como uno de los objetivos del presente estudio se deja a consideración del ejecutivo municipal un borrador del proyecto de acuerdo respectivo.



Los predios a incorporar ubicados en la vereda Poravita del Municipio de Oicata, que cumplen con las características ideales para proyectarse como lotes a subdividir para construcción de viviendas campestres agrupadas o aisladas corresponden a las siguientes cédulas catastrales.

<b>PUNTO</b>	<b>CEDULA CATASTRAL</b>
1	000000020294000
2	000000020176200
3	000000020164000
4	000000020686000
5	000000020243000
6	000000020167000
7	000000020259000
8	000000020258000
9	000000020257000
10	000000020237000
11	000000020095000
12	000000020094000
13	000000020030000
14	000000020025000
15	000000020002000
16	000000020064000
17	000000020280000
18	000000020057000

Para el caso del sector, específicamente la vereda Centro, se identificaron los predios susceptibles de incorporación al perímetro urbano, predios a los cuales el Municipio asegura la prestación de los servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado y energía eléctrica y que tengan garantizada su conexión y articulación con los sistemas de movilidad existentes en el Municipio. A continuación se describen de forma individual cada predio, los cuales se identifican por coordenadas, y con su respectivo número de cédula catastral, facilitando así la delimitación con una línea que representaría la ampliación del perímetro urbano.



**Figura.** Puntos de referencia que conforman la ampliación del perímetro urbano

Se incorpora al suelo urbano parte de la vereda centro comprendida por los predios identificados con cedula catastral Número:

15500000000010355000, 15500000000010292000, 15500000000010293000, 15500000000010294000,  
 15500000000010295000, 15500000000010296000, 15500000000010297000, 15500000000010354000,  
 15500000000010306000, 15500000000010307000, 15500000000010285000, 15500000000010291000,  
 15500000000010434000, 15500000000010415000, 15500000000010433000, 15500000000010292000,  
 15500000000010290000, 15500000000010436000, 15500000000010435000, 15500000000010417000,  
 15500000000010289000, 15500000000010437000, 15500000000010436000, 15500000000010138000,  
 15500000000010439000, 15500000000010440000, 15500000000010441000, 15500000000010442000,  
 15500000000010298000, 15500000000010307000, 15500000000010373000, 15500000000010308000,  
 15500000000010411000, 15500000000010374000, 15500000000010311000, 15500000000010382000,  
 15500000000010383000, 15500000000010384000, 15500000000010385000, 15500000000010386000,  
 15500000000010387000, 15500000000010388000, 15500000000010389000, 15500000000010310000,  
 15500000000010411000, 15500000000010374000, 15500000000010311000, 15500000000010382000,  
 15500000000010031000, 15500000000010425000, 15500000000010426000, 15500000000010427000,  
 15500000000010428000, 15500000000010429000, 15500000000010404000, 15500000000010403000,  
 15500000000010400000, 15500000000010401000, 15500000000010402000, 15000000000010249000,  
 15000000000010353000, 15500000000010336000, 15500000000010405000, 15500000000010369000,  
 15500000000010247000, 15500000000010369000, 15500000000010405000, 15500000000010429000,  
 15500000000010342000, 15500000000010247000, 15500000000010395000.

De acuerdo con la Figura denominada Puntos de referencia que conforman la ampliación del perímetro urbano. Los predios que conforman el polígono proyectado como zona de expansión están delimitados por las siguientes coordenadas:

PUNTO	LONGITUD (O)	LATITUD (N)
1	-73°18'25.52"	5°36'58.20"
2	-73°18'30.10"	5°36'59.87"
3	-73°18'33.79"	5°36' 3.51"
4	-73°18'38.25"	5°36' 3.42"
5	-73°18'39.78"	5°36' 1.92"
6	-73°18'44.07"	5°36' 5.44"
7	-73°18'44.62"	5°36' 4.54"
8	-73°18'46.29"	5°35'58.58"
9	-73°18'45.29"	5°35'54.13"
10	-73°18'45.01"	5°35'53.01"
11	-73°18'40.43"	5°35'50.83"
12	-73°18'39.70"	5°35'50.44"
13	-73°18'39.61"	5°35'49.42"
14	-73°18'40.25"	5°35'47.28"
15	-73°18'39.78"	5°35'45.13"
16	-73°18'38.63"	5°35'40.38"
17	-73°18'37.68"	5°35'38.67"
18	-73°18'38.37"	5°35'38.32"
19	-73°18'40.47"	5°35'38.11"
20	-73°18'40.43"	5°35'38.07"
21	-73°18'44.32"	5°35'37.72"
22	-73°18'47.24"	5°35'37.38"
23	-73°18'49.33"	5°35'36.78"
24	-73°18'50.53"	5°35'36.74"
25	-73°18'52.20"	5°35'36.78"
26	-73°18'53.70"	5°35'36.44"
27	-73°18'57.73"	5°35'34.47"
28	-73°19' 1.80"	5°35'30.83"
29	-73°19' 2.65"	5°35'25.82"
30	-73°19' 3.60"	5°35'25.69"
31	-73°19' 3.55"	5°35'23.33"
32	-73°19' 3.85"	5°35'21.23"
33	-73°19' 0.30"	5°35'18.66"
34	-73°18'59.44"	5°35'18.24"
35	-73°18'56.32"	5°35'17.59"
36	-73°18'46.08"	5°35'21.06"
37	-73°18'40.47"	5°35'19.01"
38	-73°18'38.63"	5°35'23.20"
39	-73°18'37.43"	5°35'25.09"
40	-73°18'36.27"	5°35'26.97"
41	-73°18'33.66"	5°35'32.67"
42	-73°18'37.51"	5°35'34.30"
43	-73°18'36.53"	5°35'36.87"
44	-73°18'35.97"	5°35'38.75"
45	-73°18'33.44"	5°35'44.58"
46	-73°18'31.09"	5°35'50.32"
47	-73°18'27.75"	5°35'49.20"
48	-73°18'26.85"	5°35'53.10"

Se presenta a continuación un borrador de lo que podría ser el Proyecto de Acuerdo.

## **(PROYECTO DE ACUERDO N. XXXX DE 2014)**

(Septiembre de 2014)

### **“POR EL CUAL SE ESTABLECEN LAS NORMAS PARA LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIAS EN EL MUNICIPIO DE OICATA – BOYACA.”**

El Concejo Municipal de Oicata en uso de sus atribuciones legales, y en especial las conferidas por la Ley 388 de 1997 y sus decretos reglamentarios y;

### **CONSIDERANDO**

1. 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, y en su numeral 3, ordena a las entidades territoriales a administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones.
2. Que el Artículo 313 de la Constitución Política de Colombia, determina que corresponde al Concejo en su numeral 4, votar de conformidad con la Constitución y la Ley los tributos y los gastos locales.
3. Qué el artículo 82 de la Constitución Política establece que las Entidades Territoriales participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y el espacio aéreo urbano en defensa del interés común .
4. Que el artículo 73 de la Ley 388 de 1997 determina que los Concejos Municipales y distritales establecerán mediante acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios.
5. Que la actual administración municipal abordó el proceso de recisión del Esquema de Ordenamiento Territorial y como consecuencia del mismo se ha detectado que puede existir algunas zonas que son objeto de la participación de plusvalía por presentarse algunos de los hechos generadores de dicho tributo previstos en la Ley 388 de 1997.
6. Que con el fin de que el Municipio de Oicata participe en la plusvalía que sea producto de hechos generadores que se aprueben en el Esquema de Ordenamiento Territorial, o en sus revisiones 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.

## ACUERDA

**Artículo Primero. Objeto.** Establecer condiciones generales para la aplicación, en el Municipio de Oicata, de la participación en las plusvalías que se causen por los hechos generadores previstos en la Ley 388 de 1997, sus modificaciones y sus decretos reglamentarios.

**Artículo Segundo. Personas Obligadas al Pago de la Participación en Plusvalías.** Están obligados los propietarios o poseedores o fideicomitentes o titulares de los derechos fiduciarios de los inmuebles respecto de los cuales se configure cualquiera de los hechos generadores.

**Artículo Tercero. Entidad que tendrá Derecho a Participar en las Plusvalías Derivadas de su Acción Urbanística.** Exclusivamente el Municipio de Oicata tiene derecho a participar en las plusvalías derivadas de hechos generadores.

**Artículo Cuarto. Hechos Generadores.** De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los hechos generadores según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea de destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el Esquema de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. El establecimiento o modificación del régimen o zonificación de usos de suelo.
2. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevado el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a su vez (Art.74 Ley 388 de 1997).

**Artículo Quinto. Exigibilidad y Cobro de la Participación.** La participación en la 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 de participación en plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones.

Cuando se solicite licencia de Urbanización o de 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 la Ley 388 de 1997 y del presente Acuerdo.

En actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que trata los numerales 1 y 3 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

Previa autorización del Concejo a iniciativa del Alcalde se podrán emitir y poner en el mercado títulos valores de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establecen en el artículo 88 y siguiente a la Ley 388 de 1997.

PARÁGRAFO PRIMERO. Para la expedición de licencias, así como para el otorgamiento de los actos de transferencia de dominio, en relación con inmuebles sujetos a la aplicación de la participación en la plusvalía, será necesario acreditar su pago.

PARÁGRAFO SEGUNDO. Si por cualquier causa no se efectúa el pago de la participación en los eventos previstos en este artículo, el cobro de la misma se hará exigible cuando ocurra cualquiera de las situaciones previstas. En todo caso responderán solidariamente el poseedor y el propietario, cuando fuere el caso.

**Artículo Sexto. Determinación del efecto participación de Plusvalía.** Para el caso de Oicata será el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, o quien haga sus veces de la jurisdicción del Municipio, la Lonja de

Propiedad Raíz, los que realizan a el cálculo del efecto plusvalía por metro cuadrado de los inmuebles, teniendo en cuenta su situación anterior a la acción y hechos generadores.

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 sub zonas consideradas.

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito Avaluador, contarán con un plazo inmodificable de sesenta (60) días hábiles para ejecutar lo solicitado. Transcurrido este término, y sin perjuicio de las sanciones legales a que haya lugar por la morosidad de funcionario o los funcionarios responsables, y de la responsabilidad contractual en el caso del perito privado, la administración municipal o distrital podrá solicitar un nuevo peritazgo que determinen el mayor valor o monto de la plusvalía de acuerdo con los procedimientos y parámetros instituidos en este mismo artículo. Ver el Decreto Nacional 1420 de 1998

**Artículo Séptimo. Liquidación del efecto de participación en Plusvalía.** Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o sub zonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, dentro de los cuarenta y cinco (45) días siguientes, 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.

A partir de la fecha en que la administración municipal disponga de la liquidación del monto de la participación correspondiente a todos y cada uno de los predios beneficiados con los hechos generadores, contará con un plazo de treinta (30) días hábiles para expedir el acto administrativo que la determina, y para notificarlo a los propietarios o poseedores, lo cual procederá mediante tres (3) avisos publicados en ediciones dominicales de periódicos de amplia circulación en el municipio o distrito, así como a través de edicto fijado en la sede de la alcaldía correspondiente. Contra estos actos de la administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código Contencioso Administrativo.

PARÁGRAFO.- Contra los anteriores actos de la Administración procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para tal efecto en el Código Contencioso Administrativo.

**Artículo Octavo. Tarifa de la Participación.** . La tasa de participación que se imputará a la plusvalía del mayor valor por metro cuadrado, es la siguiente:

V.I.S. con fondos municipales 0%  
 V.I.S. con fondos particulares 30%  
 Mayor aprovechamiento del suelo 30%  
 Incorporación de suelo de expansión o suburbano 30%  
 Modificación del régimen o zonificación 30%

**Artículo Noveno. Formas de Pago de la Participación en Plusvalía.** La participación en la plusvalía podrá pagarse mediante cualquiera de las siguientes formas:

1. En dinero en efectivo
2. Transfiriendo a la entidad territorial o a una de sus entidades descentralizadas una porción del predio objeto de la misma el valor equivalente a su monto, de esta forma solo será procedente si el propietario o poseedor llega a un acuerdo con la administración sobre la parte del predio que será objeto de la transferencia para lo cual la administración tendrá en cuenta el avalúo que hará practicar por expertos contratados para tal efecto; las áreas transferidas se destinarán a fines

urbanísticos directamente o mediante la realización de programas o proyectos en asociación con el mismo propietario o con otros.

3. Mediante la ejecución de obras de infraestructura vial, de servicios públicos domiciliarios, áreas de recreación y equipamientos sociales para la adecuación de asentamientos urbanos en áreas de desarrollo incompleto o inadecuado, cuya inversión será equivalente al monto de la participación en plusvalía, previo acuerdo con la Secretaría de Planeación Municipal, acerca de los términos de ejecución y equivalencia de las obras proyectadas.

**Artículo Décimo. 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 Esquema de Ordenamiento o los instrumentos que lo desarrollen definirán las prioridades de inversión de los recursos recaudados provenientes de la participación en plusvalías.

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

**Artículo Décimo Segundo. 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 participación en plusvalía que trata el presente acuerdo.

**Artículo Décimo tercero. 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 Oicata a los XXX días del mes de XXXXXX del año dos mil catorce (2014).

El Presidente,

La Secretaria General,

El Autor,

El Ponente,

NOTA : El anterior proyecto de Acuerdo fue desarrollado en forma conjunta por la autora del presente documento, el señor Alcalde Municipal Ingeniero Ever Niño Cuervo, y con el respaldo de los asesores del despacho.

## 12. Conclusiones

Una vez realizado el ejercicio con los dos casos planteados ( Predio Vereda Poravita y Predio Vereda Centro ) se concluye :

- Una de las herramientas de gestión del suelo de tipo financiero que brinda la ley de Ordenamiento Territorial es definitivamente la denominada PLUSVALIA, con la cual se buscan el estricto cumplimiento de la distribución equilibrada de los costos y beneficios generados por el desarrollo urbano.
- La reglamentación y aplicación del concepto de participación en Plusvalía en nuestros municipios es seguramente una de las opciones de captación de recursos por medios diferentes a transferencias, proyectos de dineros oficiales, por lo tanto fortalece las finanzas de las administraciones municipales, haciendo que estos no dependan solo en este aspecto de la administración nacional.
- La adopción de la denominada Participación en plusvalía dentro de la normatividad municipal, es una carencia evidenciada a nivel general, en su mayoría por desconocimiento de las herramientas con que a este nivel se cuenta y en ocasiones por desinterés de los llamados a reglamentar en el primer orden.
- El manejo que de la normatividad y su de aplicación, dan los actuales “ Urbanizadores”, hace que estos, de forma rápida y clara identifiquen no solo predios potencialmente atractivos para sus proyectos, sino que igualmente identifiquen la ausencia o no de reglamentación sobre participación en plusvalía ,

haciendo por tanta muchísimo más llamativos a nivel económico los municipios donde se evidencia la ausencia de norma.

- Tan solo a nivel de ejemplo, con los dos estudios de caso planteados el municipio de Oicatá dejó de percibir por este concepto aproximadamente \$850'589.267,00 sin contar con otros proyectos que no fueron tomados como caso de estudio.
- La actividad urbanizadora en municipios aledaños a las capitales, toma día a día más peso porcentual, incentivada por la posibilidad de realizar negocios que llegan a generar ganancias de mucho más del 500 % frente a inversiones realizadas.
- El no tener que considerar el pago de tributos representativos a las administraciones municipales por la Llamada Participación en plusvalía , hace que la población de las veredas de pequeños municipios se densifique, alterando los índices de ocupación y la misma tranquilidad de los municipios satélites a las ciudades intermedias.
- Por todo lo anterior es de imperiosa necesidad que no solo se reglamente y se adopte la llamada Participación en plusvalía en los Municipios, sino que también se revisen a conciencia y en forma eficaz los POT, con el fin de contar con una carta de navegación, clara, veraz y aplicable indistintamente de las consideraciones, personales, políticas o de otra índole de las administraciones de turno.
- En cuanto a los municipios donde se ha aplicado el proceso, no fue posible acceder a información que permita evaluar el comportamiento fiscal de cada uno de ellos antes y después de la adopción del respectivo acuerdo, y solo se conoce de manera

verbal que la medida ha tenido aceptación de la comunidad en general, pero que ha generado algún tipo de inconformismo a nivel de los futuros urbanizadores.

- Como quiera que el objetivo es que el proceso de participación en plusvalía se adopte en el municipio de Oicata, este representará un valor agregado en el respectivo EOT, para lo cual el municipio asegura su socialización tanto en el mismo municipio como ante las entidades pertinentes.
- Es recomendable que a nivel del municipio de Tunja se tenga en cuenta las posibles afectaciones en valor, uso del suelo e incremento del índice poblacional, que la expansión de la capital boyacense genere hacia el municipio de Oicatá, aunque este aspecto ya se ha tocado tangencialmente, como quiera que en límites de los dos municipios se encuentra el relleno sanitario de la Ciudad de Tunja.
- Una vez se cumpla con el proceso de socialización y adopción del respectivo acuerdo en el municipio de Oicata, se evaluará ( dentro del proceso y posterior a su implantación ), los impactos reales que a nivel social este puede generar en la comunidad, con el fin de potencializar los aspectos positivos y evitar, controlar o mitigar los aspectos desfavorables que se puedan llegar a definir.

## Referencias.

- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Departamento Administrativo Nacional de Estadística (2003). *Gestión del Suelo Urbano en el Marco del Ordenamiento Territorial*. Aproximación Metodológica. República de Colombia.
- Torres, P. y García, M.C. (2010) *Las Ciudades del Mañana. Gestión del Suelo Urbano en Colombia*. Washington: Banco Interamericano de Desarrollo.
- Forero, J.E. (1999) *Esquema de Ordenamiento Territorial Municipio de Oicata*. Municipio De Oicata.
- Robledo, W. (2010) *Valoración de Inmuebles Compaginando Teoría y Práctica*. Universidad Tecnológica de Pereira. ISSN0122-1701
- Consejo Municipal de Oicata. (1999) *Acuerdo 032 de 1999*. Se adopta el Esquema de Ordenamiento Territorial del Municipal. Oicata.
- Congreso de Colombia. (1989) *Ley 9 de 1989*. Se dictan normas sobre planes de desarrollo Municipal. República de Colombia.
- El Pueblo de Colombia. (1991) *Constitución Política de Colombia 1991*. Art 82 Participación en plusvalía. República de Colombia.
- Congreso de Colombia. (1997) *Ley 388 de 1997*. Por la cual se modifica la Ley 9 de 1988 y se establecen los mecanismos que permitan al municipio promover el ordenamiento de su territorio. República de Colombia.
- El Presidente de La República de Colombia. (1998) *Decreto 1420 de 1998*. Señala normas, Procedimientos, parámetros y criterios para la elaboración de avalúos comerciales. República de Colombia.

El Presidente de La República de Colombia. (1998) *Decreto 1599 de 1998*. Disposiciones Referentes a la participación en plusvalía. República de Colombia.

El Presidente de La República de Colombia. (2006) Decreto 2181 de 2006.

Reglamentación Parcial de las relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística. República de Colombia.

Instituto Geográfico Agustín Codazzi.(2008) *Resolución 620 de 2008*. Por la cual se Establecen los Procedimientos para los Avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997. República de Colombia.

Acuerdos de plusvalía en Municipios de Boyacá disponible en URL:

<https://www.google.com.co/#q=acuerdos+de+plusvalia+en+municipios+de+boyaca> .  
[consulta 2 de Agosto de 2014]

Borrero, O. (2010) disponible en URL:

[http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion\\_Mercado s/Documentos\\_cursos/Metodos\\_Avaluo\\_Determinar-Borrero\\_Ochoa.pdf](http://institutodeestudiosurbanos.info/dmdocuments/cendocieu/Especializacion_Mercado_s/Documentos_cursos/Metodos_Avaluo_Determinar-Borrero_Ochoa.pdf) [consulta 19 de Agosto de 2014]

Instituto Geográfico Agustín Codazzi disponible en URL:

<http://ssiglwps.igac.gov.co/ssigl2.0/visor/galeria.req?mapaId=23> [consultada desde 01 De Agosto hasta 18 de septiembre de 2014]

Google Earth disponible en URL:

Data SIO, NOAA, U.S. Navy, NGA, GEBCO Image Landsat [consultada desde 01 de Agosto hasta 18 de septiembre de 2014]