

RESOLUCIÓN **0001**

05 ENE 2023

“POR MEDIO DE LA CUAL SE LIQUIDA EL EFECTO PLUSVALÍA Y SE DETERMINA EL MONTO DE PARTICIPACIÓN PARA EL INMUEBLE IDENTIFICADO CON LA MATRÍCULA INMOBILIARIA. 020-92745, UBICADO EN LA U.A.U. 3 DEL PLAN PARCIAL, DENOMINADO EL POZO, DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO – ANTIOQUIA”

Página | 1

La Secretaría de Planeación y la Secretaria de Hacienda, en uso de sus facultades legales conferidas por la Ley 388 de 1997, Ley 2079 de 2021, Decreto Nacional 019 de 2012, Decreto Nacional 1077 de 2015, Decreto Nacional 2218 de 2015, Decreto Municipal 124 de 2018, Acuerdo 023 de 2012, y

CONSIDERANDO

Que la Constitución Política de Colombia, en su artículo 82, señala que las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común.

Que la Ley 388 de 1997 establece mecanismos para regular dichas acciones urbanísticas que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de las referidas acciones urbanísticas, con el fin de distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, el mejoramiento del espacio público y, en general, la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Que el artículo 73 de la misma normatividad dispone 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.

Que el artículo 74 del mismo estatuto determina las siguientes actuaciones urbanísticas como hechos generadores de la participación en plusvalía: 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 y 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.



0001 05 ENE 2023

RIONEGRO
juntos avanzamos más



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

Que efectuado el respectivo estudio jurídico y normativo para la aplicación de la participación en plusvalía del Municipio de Rionegro, se consideró necesaria la expedición de una normatividad completa y específica que respondiera a las necesidades regulatorias en este aspecto.

Que en virtud de lo anterior, el Concejo Municipal expidió el Acuerdo 023 del 2012, mediante el cual se fijaron las reglas generales para la determinación del efecto plusvalía en Municipio de Rionegro, se definieron los lineamientos para regular la operatividad de la liquidación de la participación en la plusvalía respecto de su hecho generador y su determinación.

Página | 2

Que mediante el Acuerdo No.104 de 2000, se expidió el Plan de Ordenamiento Territorial en el municipio de Rionegro, el cual fue modificado por el Acuerdo 076 de 2003, Acuerdo 056 de 2011, Acuerdo 028 de 2016 y el Acuerdo 002 de 2018.

Que el 09 de abril de 2018 se expide el Decreto Municipal 124 de 2018 "Por medio del cual se compilan los Acuerdos 056 de 2011, 023 de 2012, 028 de 2016 y el 002 de 2018 -Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Rionegro"

Que el Plan Parcial EL POZO se adoptó mediante el Decreto 416 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL POLIGONO DE DESARROLLO EN EXPANSION URBANA C1_DE_03, DENOMINADO EL POZO, DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA" del 16 de noviembre del 2018, bajo los lineamientos normativos del Acuerdo municipal 056 "POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA REVISIÓN Y AJUSTE DEL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL PARA EL MUNICIPIO DE RIONEGRO" del 2011.

Que el Acuerdo municipal 104 de 2000, en el artículo 14 clasifica este polígono como de expansión urbana (Mapa No. 61514401), clasificación esta que no fue modificada por el Acuerdo 076 de 2003 como consta en el artículo 1 de este último. Así mismo el Acuerdo 104 de 2000, en el artículo 95 determinó las Zonas Homogéneas y tratamientos del suelo urbano y de expansión, clasificando este polígono dentro de la Zona Homogénea Gris bajo el tratamiento de Desarrollo en Expansión, (Mapa N°. 61514402), dicha clasificación tampoco fue modificada por el Acuerdo 076 de 2003. De esta manera se establece que la acción urbanística fue la adopción del Acuerdo 104 del año 2000.

Que el Artículo 6° del Decreto 416 de 2018 hace referencia al objetivo del Plan Parcial que es planificar y viabilizar la incorporación del área del Plan Parcial en suelo de expansión al perímetro urbano, correspondiente al polígono C1-DE-03 del Acuerdo 002 de 2018 (Antes polígono S1-DE-21 del Acuerdo 056 de 2011), denominado Plan Parcial "El Pozo", mediante el desarrollo de las obras de urbanismo de vías, redes, espacio público y equipamiento, y de proyectos



[/rionegro.gov.co](http://rionegro.gov.co)

[@AlcRionegro](https://twitter.com/AlcRionegro)

[Alcaldía de Rionegro](https://www.facebook.com/Alcaldia.de.Rionegro)

[@atcaldiarionegro](https://www.instagram.com/atcaldiarionegro)

NIT: 890907317-2 / Dirección Calle 49 N° 50 - 05 Rionegro, Antioquia Palacio Municipal

PBX: (604) 520 40 60 / Código Postal: ZIP CODE 054040 / Correo electrónico: alcaldia@rionegro.gov.co

residenciales, completando así el sistema estructurante actual, de forma que se articulen los nuevos desarrollos de manera armónica al entorno consolidado, y que ayuden a mejorar las condiciones urbanas existentes, de acuerdo con el modelo de ciudad descrito en el POT –Acuerdo 056 de 2011.

Que según el numeral 37 y el artículo sexagésimo segundo del Decreto 416 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL POLIGONO DE DESARROLLO EN EXPANSION URBANA C1_DE_03, DENOMINADO EL POZO, DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA” del 16 de noviembre del 2018, es objeto del pago de participación en plusvalía.

Página | 3

Que el artículo 80 de la Ley 388 de 1997, reglamentado por el Decreto Nacional 1420 de 1998, estableció el procedimiento del cálculo de la plusvalía, razón por la cual la Secretaria de Planeación solicitó a la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, adelantar la consultoría para realizar el estudio técnico y jurídico para la liquidación del efecto plusvalía para el Plan Parcial para el suelo de expansión urbana denominado EL POZO, de acuerdo con la determinación del mayor valor generado en algunos predios ubicados en el municipio, entre estos el predio identificado con matrícula inmobiliaria 020-92745, UBICADO EN LA U.A.U. 3 EL PLAN PARCIAL PARA EL POLIGONO DE DESARROLLO EN EXPANSION URBANA C1_DE_03, DENOMINADO EL POZO, DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA, a los cuales mediante el Decreto 416 “POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL POLIGONO DE DESARROLLO EN EXPANSION URBANA C1_DE_03, DENOMINADO EL POZO, DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA” del 16 de noviembre del 2018, se les autorizaron mayores aprovechamientos del suelo.

Que mediante radicado 2022RE022858 (P13GD01.195403) del 06 de julio del 2022, la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín, hizo entrega de la Estimación de los valores de P1 y P2 en el Plan Parcial EL POZO.

Que, por otra parte, para la realización de los avalúos que sirven de fundamento para la liquidación del efecto plusvalía, en el cual se determina el mayor valor generado tras la adopción del Plan Parcial ya referido, la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia realizó estudio técnico siguiendo la metodología descrita en el numeral 6 (pag.24 y siguientes) del Documentos Técnico de estimación de los valores de P1 y P2 adjunto a este acto administrativo.

El desarrollo de la referida metodología se efectuó así:

- Identificación de las zonas generadoras de plusvalía
- Determinación de las zonas homogéneas físicas de P1



0001 05 ENE 2023

RIONEGRO
juntos avanzamos más



Alcaldía de Rionegro
Departamento de Antioquia

- Determinación de las zonas homogéneas geoeconómicas para P1
- Determinación de las zonas homogéneas físicas de P2
- Determinación de Valores de las zonas homogéneas geoeconómicas para P2

Que con base en el estudio técnico elaborado por La Lonja los escenarios comparativos de la norma antes de la Acción Urbanística (P1) y después de la Acción Urbanística (P2), fueron: Página | 4

P1 (Antes de la acción Urbanística)	P2 (Con la adopción del Plan Parcial)
Acuerdo 024 de 1993	Decreto 416 del 16 de noviembre del 2018

1. Análisis de la normativa del P1

P1	M.I.	ZHF	Punto Muestra	ZHG	Valor por m2
	020-92745	4221211	5	02_P1	\$ 33.600

2. Análisis de la normativa del P2

P2	M.I.	ZHF	Punto Muestra	ZHG	Valor por m2
	020-92745	UAU-3	6	03_P2	\$ 260.000

Que el artículo 2.2.5.1.5. del Decreto 1077 de 2015 establece: (...) La entidad o persona encargada de estimar el efecto de plusvalía establecerá un solo precio por metro cuadrado de los terrenos o de los inmuebles, según sea el caso, aplicable a toda la zona o subzona geoeconómica homogénea.

Que el cálculo de los valores del P1 y P2 según los informes de avalúos presentado por la Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia y de acuerdo con las indicaciones de la Secretaría de Planeación es a diciembre de 2018.

Los valores aquí calculados para las zonas homogéneas geoeconómicas se sustentan en los aspectos jurídicos y de reglamentación urbanística vigentes para el periodo de análisis, tal y como lo contempla el marco normativo referenciado, por lo cual, estos valores no incorporan situaciones de hecho que se desarrollaron sin el lleno de los requisitos normativos que regulan el polígono.



Que por otra parte la Ley 388 de 1997 establece en el artículo 78: "ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN LA PLUSVALÍA. El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen.

Página | 5

Que por lo anterior y en concordancia a lo estipulado en el artículo 43 del Decreto 416 "POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL PARA EL POLIGONO DE DESARROLLO EN EXPANSION URBANA C1_DE_03, DENOMINADO EL POZO, DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO - ANTIOQUIA" del 16 de noviembre del 2018, las cargas finales de cesión en suelo después del reparto de cargas y beneficios para la matrícula inmobiliaria 020-92745 de la U.A.U. 3 del Plan Parcial EL POZO, son:

CARGAS FINALES CON EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS PARTE 1/2				
U.A.U	Cesión Tipo B Espacio Público (m ²)	Cesión Tipo B Espacio Público suelo ambiental (m ²)	Cesión Tipo B a compensar en dinero o a ejecutar, al interior de la UAU (m ²)	Total, cesión Tipo B (m ²)
3	2279	426	1309	4014

CARGAS FINALES CON EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS PARTE 2/2			
U.A.U	Cesión Tipo A Suelo para Vías (m ²)	Área de vía a construir a compensar en dinero o a ejecutar al interior de la UAU (m ²)	Total, cesión Tipo A (m ²)
3	482	1.429	1.911

Que de acuerdo con las cargas finales en suelo anteriores el Área Objeto de Participación es:



U.A.U	Área bruta (VUR) (m ²)	Total, Cesiones en suelo (m ²)	Área Objeto de Participación (m ²)
3	12.664	5.925	6.739

Que el artículo 81 de la ley 388 de 1997 en su párrafo tercero indica que *“para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se ordenará su inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Para que puedan registrarse actos de transferencia del dominio sobre los mismos, será requisito esencial el certificado de la administración en el cual se haga constar que se ha pagado la participación en la plusvalía correspondiente”*.

Que el artículo 83 de la ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012 respecto a la exigibilidad y cobro de la participación indica que *“solo 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 plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:*

1. *Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.*
2. *Cambio efectivo de uso del inmueble, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por la modificación del régimen o zonificación del suelo.*
3. *Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74.*
4. *Adquisición de títulos valores representativos de los derechos adicionales de construcción y desarrollo, en los términos que se establece en el artículo 88 y siguientes de la presente Ley (...).”*

Que una vez se configure uno de los presupuestos del mencionado artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012 respecto a la exigibilidad y cobro de la participación, se procederá a expedir la correspondiente comunicación de exigibilidad, esto en los términos del artículo 84 de la Ley 388 de 1997; No obstante se podrá hacer uso de lo estipulado en el párrafo 1° del artículo 181 del mencionado Decreto nacional, en caso de que se encuentre dentro del evento allí previsto.

Así mismo la Ley 388 de 1997, en el artículo 79° establece: *“Monto de la participación. Los concejos municipales o distritales, por iniciativa del alcalde,*



establecerán la tasa de participación que se imputará a la plusvalía generada, la cual podrá oscilar entre el treinta (30%) y el cincuenta por ciento (50%) del mayor valor por metro cuadrado. Entre distintas zonas o subzonas la tasa de participación podrá variar dentro del rango aquí establecido, tomando en consideración sus calidades urbanísticas y las condiciones socioeconómicas de los hogares propietarios de los inmuebles.

Página | 7

PARÁGRAFO 1º.- Cuando sobre un mismo inmueble se produzcan simultáneamente dos o más hechos generadores en razón de las decisiones administrativas detalladas en los artículos precedentes, en el cálculo del mayor valor por metro cuadrado se tendrá en cuenta los valores acumulados, cuando a ello hubiere lugar.

PARÁGRAFO 2º.- En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio o distrito se hace exigible en oportunidad posterior, de acuerdo con lo determinado por el artículo 83 de esta Ley, el monto de la participación correspondiente a cada predio se ajustará de acuerdo con la variación, de índices de precios al consumidor (IPC), a partir del momento en que quede en firme el acto de liquidación de la participación.”

Para el caso en concreto dicho monto se encuentra establecido en el artículo 5.4.1.9 del Decreto compilatorio 124 de 2018.

“Artículo 5.4.1.9. Tarifa de la Participación en Plusvalía y Forma de Pago. El porcentaje de participación del municipio o las entidades beneficiadas en la plusvalía, que deberá liquidar la Secretaría de Hacienda generadas por las acciones urbanísticas, será:

1. Para quienes cancelen dentro de los primeros doce (12) meses, contados a partir de la notificación de la liquidación del cálculo del efecto plusvalía, la tarifa a cancelar será del treinta por ciento (30%).
2. Para quienes cancelen después de los doce (12) meses y antes de los veinticuatro (24) meses, contados a partir de la notificación de la liquidación del cálculo del efecto plusvalía, la tarifa a cancelar será del cuarenta por ciento (40%).
3. Para quienes cancelen después de los veinticuatro (24) meses, contados a partir de la notificación de la liquidación del cálculo del efecto plusvalía, la tarifa a cancelar será del cincuenta por ciento (50%). (...)”

En mérito de lo expuesto, la Secretaria de Planeación y la Secretaria de Hacienda



RESUELVEN

ARTÍCULO PRIMERO. DETERMINAR Y LIQUIDAR el efecto plusvalía por metro cuadrado para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 020-92745, pertenecientes al plan parcial EL POZO, U.A.U-3:

Página | 8

U.A.U	Hecho Generador	M.I.	Área Bruta (VUR) m2	P1 (Acuerdo 024 de 2003)		
				ZHG	Valor a diciembre de 2018 (Según Informe La Lonja)	Valor m2 a Noviembre de 2022 (Factor 1.2446)
3	Mayor Aprovechamiento	020-92745	12.664	02_P1	\$ 33.600	\$ 41,818.56

U.A.U	M.I.	P2 (Decreto 416 de 2018)			Efecto Plusvalía por m2 a Noviembre de 2022 (P2 -P1)
		ZHG	Valor a diciembre de 2018 (Según Informe La Lonja)	Valor a Noviembre de 2022 (Factor 1.226) m2	
3	020-92745	03_P2	\$ 260.000	\$323,596.00	\$ 281.777

ARTÍCULO SEGUNDO: ESTABLECER el Monto de la participación en Plusvalía por metro cuadrado para el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 020-92745, es:

U.A.U	M.I.	Área M.I.	Porcentaje Participación Predio en la UAU	Área Objeto de Participación (m2)	Efecto Plusvalía UAU (m2)	Monto Participación Plusvalía
3	020-92745	12.664	100.00%	6.739	\$281,777	\$1,898,898,168



ARTÍCULO TERCERO. TASA DE PARTICIPACIÓN. Ésta aplica una vez sea exigible la participación de la plusvalía de acuerdo con las situaciones descritas en el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012, en concordancia con lo establecido en el Artículo 4 del Acuerdo 023 de 2012.

Página | 9

TARIFA	MONTO	PLAZO
30%	\$569,669,450	Si cancela dentro de los primeros 12 (doce) meses de la exigibilidad
40%	\$569,669,450	Si cancela después de los 12 meses y antes de los 24 meses de la exigibilidad
50%	\$569,669,450	Si cancela después de 24 meses de la exigibilidad

ARTÍCULO CUARTO: AJUSTE IPC. Ajústense los montos del efecto plusvalía establecidos en la presente resolución, de acuerdo con la variación de Índice de Precios al Consumidor (IPC) de conformidad con lo establecido en el artículo 2 del Decreto nacional 1788 de 2004.

ARTICULO QUINTO: ANEXOS Incorpórese como parte integral del presente acto administrativo el ANEXO No. 1 Estimación de los valores de P1 y P2 en el Plan Parcial el POZO, así como los puntos muestra del P1 y P2.

ARTÍCULO SEXTO: EXIGIBILIDAD tal como quedó descrito en la parte considerativa del presente acto administrativo la exigibilidad y cobro de la participación solo 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 Plusvalía, cuando se presente cualquiera de situaciones descritas en el artículo 83 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Artículo 181 del Decreto Nacional 019 de 2012. Dicha situación será comunicada a través de acto administrativo.

ARTÍCULO SÉPTIMO: NOTIFICACIÓN. Notifíquese el presente acto administrativo al señor BOTERO FRANCO JOSE ARGEMIRO, identificado con la cédula de ciudadanía 3540395, en calidad de actual titular del derecho real de dominio de la matrícula inmobiliaria 020-92745, de conformidad con lo establecido en el Decreto compilatorio 124 de 2018, y al Estatuto Tributario Nacional; notificarse de manera electrónica, personalmente o a través de la red oficial de correos o de cualquier





servicio de mensajería especializada debidamente autorizada por la autoridad competente de acuerdo con lo establecido en los artículos 565 del Estatuto Tributario, de acuerdo con lo establecido en el artículo 81° de la Ley 388 de 1997 y bajo los parámetros establecidos en el considerando 34.3 de la Sentencia C-035 del 2014.

Página | 10

ARTÍCULO OCTAVO: RECURSO. Contra la presente resolución procederá exclusivamente el recurso de reposición dentro de los términos previstos para el efecto en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, según lo establecido en el artículo 81 y 82 siguiente de la Ley 388 de 1997.

ARTÍCULO NOVENO: ANOTACIÓN. En los términos establecidos en el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, para los fines de publicidad frente a terceros, una vez en firme el presente acto administrativo de liquidación del efecto plusvalía, se solicita a la Oficina de Registro e Instrumentos Público de Rionegro la inscripción de dicha anotación en el folio de la matrícula inmobiliaria 020-92745.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE


PAOLA CATALINA CASTRO GÓMEZ
Secretaria de Planeación
LAURA EMILSE MARULANDA TOBÓN
secretaria de Hacienda

Redactor y transcribió: Ing. Jaime Andrés Noreña Moreno
Revisó: Arq Paola Catalina Castro Gomez



0001

05 ENE 2023

NOTIFICACIÓN AL INTERESADO

El día de hoy _____ siendo las _____ se notifica el contenido de la presente Resolución a _____, con cédula de ciudadanía N.º _____ en calidad de _____, se le entrega copia auténtica de la misma y se entrega Estimación de los valores de P1 y P2 en el Plan Parcial El POZO así como los puntos muestra del P1 y P2.

EL NOTIFICADO: _____

C.C: _____

Dirección: _____

Correo electrónico: _____

Teléfono: _____

EL NOTIFICADOR: _____



Noviembre 2021

**ESTIMACIÓN DE LOS
VALORES DE P1 Y P2**
EN EL PLAN PARCIAL No. C1_DE_03
EL POZO

01 Secretaría de Planeación del Municipio
de Rionegro.

02 Corporación Lonja de Propi
Medellín y Antioquia, El Grei

INFORME FINAL V2 (LPR - 318)

Estimación de los valores de P1 y P2 en el Plan Parcial No. C1_DE_03 – El Pozo

Ubicado en el Municipio de Rionegro - Antioquia

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario

Medellín, Antioquia

Octubre de 2022

LPR – 318

Medellín, 27 de Octubre de 2022

Doctora:

PAOLA CATALINA CASTRO

Secretaría de Planeación

Calle 49 No. 50-05

Municipio de Rionegro - Antioquia

Asunto: Entrega del producto final ajustado correspondiente a: <<Estimación de los valores de P1 y P2 en el Plan Parcial No. C1_DE_03 – El Pozo >>

Cordial Saludo,

Conforme a lo manifestado por usted en días pasados en el cual se nos realizan algunas observaciones al producto final, de la manera más atenta nos permitimos remitir la versión ajustada del mismo. Dicho producto corresponde a la estimación de los valores de P1 y P2 en el Plan Parcial No. C1_DE_03 – El Pozo, ubicado en el Municipio de Rionegro Antioquia.

Anexo al presente informe se encuentra:

1. **Anexo 1:** Avalúos en formato PDF (Tanto para P1 como P2).
2. **Anexo 2:** Geodatabase Personal ajustada (Contiene todo el desarrollo del proyecto).
3. **Anexo 3:** Planos en formatos PDF, JPG y MXD ajustados (Incluye los planos de las ZHF Y ZHG de P1 y P2).
4. **Anexo 4:** Análisis normativo realizado para el Acuerdo 024 de 1993 y el Decreto 416 de 2018.
5. **Anexo 5:** Cálculo del efecto plusvalía por M.I.

Agradecemos la confianza depositada en nuestra corporación, así como la oportunidad que nos brinda el poder servirle.

Atentamente,



FREDY E. CARRERO R.

Coordinador de proyectos de valoración

Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.

CONTENIDO

1.	INTRODUCCIÓN	5
2.	OBJETIVOS	11
3.	DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO	12
4.	EQUIPO DE TRABAJO	13
5.	MARCO TOERÍCO	15
6.	METODOLOGÍA	24
7.	DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA	29
8.	CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES.....	49
9.	TRABAJOS CITADOS.....	51
10.	AUTORES.....	53

ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1 - DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO	12
ILUSTRACIÓN 2 - PROCEDIMIENTO DEL EFECTO PLUSVALÍA.....	20
ILUSTRACIÓN 3 - ESTRUCTURA DE LA GEOTABASE	26
ILUSTRACIÓN 4 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS DE P1	36
ILUSTRACIÓN 5 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LOS PUNTOS MUESTRA DE P1	38
ILUSTRACIÓN 6 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P1.....	41
ILUSTRACIÓN 7 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS DE P2	43
ILUSTRACIÓN 8 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LOS PUNTOS MUESTRA DE P2.....	45
ILUSTRACIÓN 9 - PLANO CARTOGRÁFICO DE LAS ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS DE P2.....	48

TABLAS

TABLA 1 - METODOLOGÍAS VALUATORIAS.....	23
TABLA 2 - ESTRUCTURA CARTOGRÁFICA DEL PROYECTO - FUENTE: DICCIONARIO DE DATOS	27
TABLA 3 - ESTRUCTURA CARTOGRÁFICA DEL PROYECTO - FUENTE: DICCIONARIO DE DATOS	28
TABLA 4 - ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS PARA P1	35
TABLA 5 - RELACIÓN DE PUNTOS MUESTRA Y SUS VALORES	39
TABLA 6 - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS Y SUS VALORES.....	40
TABLA 7 - ZONAS HOMOGÉNEAS FÍSICAS PARA P2.....	42
TABLA 8 - RELACIÓN DE PUNTOS MUESTRA Y SUS VALORES	46
TABLA 9 - ZONAS HOMOGÉNEAS GEOECONÓMICAS Y SUS VALORES.....	47

ECUACIONES

ECUACIÓN 1 - MÉTODO COSTO DE REPOSICIÓN	21
---	----

1. INTRODUCCIÓN

La participación en plusvalía, busca hacer más equitativo el desarrollo urbano permitiendo la participación de la ciudad en los mayores valores generados por decisiones tomadas por el Plan de Ordenamiento Territorial, en materia de clasificación de los suelos y de asignación de usos y edificabilidad a cada predio.

Propone recuperar parcialmente el mayor valor del suelo producto de decisiones administrativas ya que el plus valor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública.

La plusvalía está reglamentada por la **Ley 388 de 1997**, que constituye la Ley de Desarrollo Territorial, en su artículo 73 consigna <<.....las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones.>>

Como se explica más adelante, el marco normativo de la Plusvalía prevé el procedimiento a seguir para determinar el beneficio originado en la acción urbanística. El proceso involucra el análisis de las normas y el desarrollo de las reglamentaciones correspondientes en el <<**antes y después de...**>> lo que permitirá establecer, los mayores valores resultado de la nueva reglamentación.

La normatividad a aplicar en el primer escenario (valores de referencia) y en el segundo escenario, está determinada por el Plan de Ordenamiento Territorial, que definen la norma antes y después de la acción urbanística.

La normatividad a aplicar en el primer escenario (precio de referencia P1) es la establecida por la administración municipal que hace referencia al Plan de Ordenamiento Territorial reglamentado mediante el **Acuerdo 024 del 09 de Junio de 1993** <<Por medio del cual se actualiza el estatuto municipal de planeación, usos del suelo, urbanismo y construcción para el Municipio de Rionegro y se deroga el Acuerdo 030 de 1990.>>

La normatividad a aplicar en el segundo escenario (precio de referencia P2) es la establecida por la administración municipal en el plan parcial reglamentado mediante el **Decreto 416 del 16 de Noviembre de 2018** <<Por el cual se adopta el plan parcial para el polígono de expansión urbana C1 DE 03, denominado El Pozo>>

De igual manera, el cobro de la participación en plusvalía en el municipio de Rionegro, se realiza de acuerdo con lo indicado en la siguiente normatividad:

Acuerdo 005 del 15 de Febrero de 2012, <<Por medio del cual se adopta el estatuto tributario para el municipio de Rionegro>>

1.1. PLUSVALIA

La participación en plusvalía busca hacer más equitativo el desarrollo urbano permitiendo la participación de los municipios en los mayores valores generados por decisiones tomadas en los Planes de Ordenamiento Territorial, en materia de clasificación de los suelos y de asignación de usos y edificabilidad a cada predio.

Esta participación (Art. 73 Ley 388 de 1997) propone recuperar parcialmente el mayor valor del suelo producto de decisiones administrativas, ya que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino por una decisión pública. La plusvalía está reglamentada por la **Ley 388 1997** Ley de Ordenamiento territorial donde se define como:

<<Artículo 73 Noción: De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como el mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal y Distrital.>>

Y por el **Decreto 1788 de 2004**, *<<Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones referentes a la participación en plusvalía de que trata la Ley 388 de 1997>>*, compilado en el Decreto 1077 de 2015 *<<Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.>>*

1.2. GENERALIDADES

<<La participación en la plusvalía es una herramienta para enfrentar la especulación con el suelo porque modifica el horizonte de expectativas de los agentes.>>¹ Tal como lo plantean los economistas, el precio del suelo siempre refleja el valor presente de las plusvalías esperadas o anticipadas en relación con un uso potencial en el futuro.

No es posible entonces pensar que si se interviene de alguna manera en el precio del suelo no se está incidiendo sobre las plusvalías o viceversa, ya que existe una conexión directa entre precios del suelo y plusvalías, al punto que economistas expertos en el tema afirman que prácticamente los precios del suelo son plusvalías.

En ausencia de cualquier tipo de regulación o de intervención del Estado el propietario deriva el mayor precio que es posible obtener en función de la capacidad de pago de las personas. Al adoptar la participación en las plusvalías el propietario no podrá elevar los precios del suelo porque estos ya están en el punto máximo posible, porque es claro desde la economía que el precio del suelo está formado esencialmente por la demanda, no por la oferta. Por eso cualquier carga que incide sobre el valor del suelo afecta solamente al propietario.

El crecimiento de los precios de suelo, resaltando que se trata exclusivamente del suelo, es un beneficio privado que surge de un proceso colectivo, como es la urbanización. Los propietarios de los terrenos de la ciudad o de sus alrededores, ven crecer su patrimonio, a veces de manera muy apreciable, a costa del esfuerzo global de la sociedad, sin que ellos desempeñen un papel activo en esta elevación de precios. Lo equitativo es que el estado, en representación de los intereses colectivos, rescate ese beneficio para ponerlo al servicio de la comunidad, como bien lo ha entendido y formalizado el ordenamiento jurídico colombiano.²

Históricamente, parte del esfuerzo colectivo que implica la construcción de una ciudad y los altos costos que ello representa han sido apropiados por los particulares, quienes ven incrementado el valor de sus terrenos, muchas veces de manera acelerada, sin esfuerzo alguno.

¹ Una buena definición de especulación es la capacidad de ciertos agentes de imponer a los demás agentes la representación de lo que son los precios de la tierra. Se sabe que el especulador actúa sobre el mercado y no en el mercado, por esta razón, los mecanismos de recuperación de plusvalías operan como un mecanismo que disciplina el mercado, que ayuda a que funcione mejor.

² (Copello)

El propietario es consistente de que la tierra para urbanizar es un bien necesario y escaso. Tarde o temprano la Administración, o la presión misma de la ciudad, harán que sus terrenos sean urbanizables y esto eleva los precios sin necesidad de incorporar trabajo o inversión alguna en la producción de esta ganancia. Igual fenómeno puede ocurrir al interior de la ciudad cuando se decide cambiar la reglamentación de una determinada área y en virtud de ello aumenta la posibilidad de aprovechamiento del suelo, ya sea porque se puede construir más o por qué se puede destinar el inmueble a un uso más rentable.

Las decisiones que toma la Administración en desarrollo de su función de planificación urbana y que hacen elevar los precios de la tierra, “aparentemente” sin costo alguno, tiene un precio para la sociedad en su conjunto y este precio lo apropia actualmente el particular dueño de la tierra. La decisión de incorporar un terreno al perímetro urbano de la ciudad, el acto por el cual se autoriza una mayor edificabilidad o permitir que en una zona se puedan desarrollar usos económicos más rentables, implican una serie de compromisos por parte de la Administración con el fin de hacer posible que sus decisiones puedan ser viables en la práctica. Los barrios nuevos necesitan vías de acceso y redes de servicios públicos; si una zona aumenta en densidad o usos económicos, necesita otro tipo de infraestructura y equipamientos urbanos.

En síntesis: Es la decisión de la Administración la que hace incrementar el valor del suelo, aumento que está necesariamente ligado a toda la inversión pública que implica concretar este proceso de urbanismo. No obstante, lo anterior, los particulares han venido apropiando este mayor valor o esperan hacerlo en algún momento. En otras palabras, de manera paradójica, el proceso de la gestión estatal de la urbanización de la tierra termina siendo un factor de especulación y eventual exclusión social para la adquisición de la tierra por parte de los más pobres.

La participación en la plusvalía derivada de la acción urbanística del Estado no solo constituye un mandato constitucional, sino que es uno de los principales instrumentos de gestión del suelo, de regulación del mercado de la tierra y de financiación del desarrollo urbano previstos en la **Ley 388 de 1997**. Se trata de una herramienta que sirve de soporte básico a las distintas actuaciones de las entidades públicas contempladas en dicha Ley y, por tanto, como ya se ha expresado, su utilización más que una prerrogativa es un deber para las entidades públicas, para dar cumplimiento a los objetivos de equidad social, redistribución y solidaridad contemplados en nuestro ordenamiento jurídico.

Este principio de la participación de las entidades públicas en las plusvalías derivadas de su acción urbanística, se vincula a los otros cuatro principios centrales de la **Ley 388 de 1997**, directamente derivados de la Constitución Política, como son la función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular, el urbanismo como función pública y la distribución equitativa de las cargas y beneficios derivados del desarrollo urbano.

A partir de la expedición de la **Ley 388 de 1997** en las prácticas urbanas, que son básicamente procesos de subdivisión, transformación ocupación, habitación y conservación de territorios estos principios se traducen en importantes premisas:

La primera, un nuevo significado del principio de la función social de la propiedad. Durante algún tiempo la interpretación de esta fórmula se tradujo en dos alternativas:

- Una, la prerrogativa de expropiación que tienen las entidades públicas o, Dos en la supuesta imposición al propietario de explotar adecuadamente su tierra o de incorporarla al mercado, para contrarrestar la idea de una propiedad inmóvil, traducida en la retención o el acaparamiento, que se caracterizaba como una forma de propiedad feudal, representación, por lo demás heredada del orden colonial.
- El derecho de urbanizar y de construir no está incorporado per se en el derecho de propiedad, sino que es un derecho que se adquiere en la medida en que se asuman las cargas que a favor de la colectividad determine el Plan.
- Al separar el derecho de urbanizar y el de construir del de propiedad se puede hacer efectivo el carácter de derecho-deber y se puede afirmar el principio de solidaridad y se posibilita la aplicación de mecanismos de recuperación de las plusvalías para la colectividad.

La recuperación de plusvalías en Colombia es antes que todo un derecho colectivo ejercido por las entidades públicas, más que un impuesto o un simple tributo. Por tal razón existen todos los sustentos políticos y jurídicos posibles para aplicar cualquier tipo de mecanismos tendientes a su recuperación.

Una razón, para justificar la intervención en el mercado de la tierra es el hecho de que un terreno no solo vale por sus características físicas y su localización sino, y sobre todo en el medio urbano, por los derechos que le son atribuidos. Y esos derechos provienen de una decisión de la administración pública, que por este simple hecho genera incrementos significativos de valor en las propiedades privadas. La decisión de la administración, además debe estar sustentada en la posibilidad de proveer de infraestructuras y de bienes colectivos, como la viabilidad, el agua, el suministro de energía, los equipamientos y otros, lo que implica cargas de financiación para toda la colectividad. Es por eso que una figura que refleja bien esta situación es la del enriquecimiento sin causa del propietario.

El impuesto predial y la participación en la plusvalía son mecanismos complementarios no alternativos como común y equivocadamente se piensa. Incluso el impuesto predial tiene la capacidad de recuperar plusvalías porque, de conformidad con lo ya expresado, técnicamente las plusvalías están incidiendo sobre un precio que es captado por el predial. No obstante, la capacidad efectiva del impuesto predial de recuperar plusvalías está relacionada con la tarifa y, sobre todo, con la metodología para establecer la base gravable, es decir con el avalúo catastral o el autoavalúo, que tendría que recoger los precios del suelo solamente y no las construcciones.

Tal vez una de las iniciativas más interesantes para potenciar la recuperación de los incrementos en los precios de los terrenos urbanos es la introducción de un nuevo mecanismo que se propone complementar el instrumento de la **<<Contribución de Valorización>>** y que se ha denominado **<<Participación Municipal en las Plusvalías Urbanas.>>**

La noción central que sustenta este nuevo mecanismo es la misma de la Contribución de Valorización: Las acciones estatales en la ciudad a menudo provocan incrementos muy cuantiosos en los precios de determinados terrenos, favoreciendo enormemente a sus propietarios; parece razonable que los beneficiarios pasivos de estas acciones colectivas, hagan partícipes a la comunidad, al menos en parte, de estos beneficios.

Por razones de tipo jurídico se tipificó este tributo como una nueva modalidad de gravamen que no se confunde ni con un impuesto, ni una tarifa, ni una contribución: se habla de **<<Participación>>**, como una cesión al Estado por parte de los particulares de un beneficio percibido por ellos de manera privada y cuyo origen es colectivo.

En lo que se refiere a la exigibilidad del pago de la participación, existe un contraste marcado con la **<<contribución de Valorización>>**. Mientras que en esta última los contribuyentes deben pagar el gravamen en un plazo determinado por la administración local, que generalmente precede la ejecución de la obra, la **<<Participación en Plusvalías>>** establece que los pagos deben realizarse cuando el incremento de los precios de los inmuebles sean percibidos por sus propietarios de manera efectiva: cuando se efectúe una transacción con el predio, cuando se solicite una licencia de urbanización o de construcción, cuando, en el caso pertinente, se lleve a cabo un cambio efectivo en el uso del inmueble.

2. OBJETIVOS

2.1. General

Adelantar la consultoría para la determinación del mayor valor generado por la implementación del **Decreto 416 de 2018**, por el cual se reglamenta el **Plan Parcial No. C1_DE_03 – El Pozo** en unos predios ubicados en suelo rural y suburbano.

2.2. Específicos

1. Ubicar los polígonos donde se presentan los hechos generadores dentro del Plan Parcial No. C1_DE_03 – El Pozo.
2. Realizar el análisis normativo del Acuerdo 024 de 1993 y del Decreto 416 de 2018.
3. Construir las zonas homogéneas físicas, tanto para P1 como para P2, con base en la información cartográfica del Acuerdo 024 de 1993 y el Decreto 416 de 2018.
4. Determinar el muestreo mínimo con base en la metodología de elaboración de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.
5. Determinar los valores de P1 y P2 para los polígonos en los que el municipio ha determinado que existe cambio de norma.
6. Realizar la construcción de las zonas homogéneas geoeconómicas tanto para P1 como para P2.

2.3. Alcance del Trabajo

1. Determinar los valores de P1 por cada zona homogénea física que conforma el plan parcial No. C1_DE_03 – El Pozo con base en el Acuerdo 024 de 1993.
2. Determinar los valores de P2 por cada unidad de actuación urbanística que componga el plan parcial No. C1_DE_03 – El Pozo con base en el Decreto 416 de 2018.

Nota: Conforme a lo establecido en la solicitud de la Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro, las fechas de los valores a calcular serán con base en el año que se expidió el decreto del plan parcial, es decir, que para este caso será diciembre de 2018 en ambos casos.

3. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO



Ilustración 1 - Delimitación de la zona de estudio

El sector objeto de estudio se encuentra localizado en el Municipio de Rionegro del Departamento de Antioquia, su clasificación del suelo es rural y suburbana. Este se encuentra al costado sur-occidental del área urbana del municipio, limitando por el norte con la vereda Abreo, al sur con el barrio El Porvenir, al occidente con la vereda Abreo y al Oriente con el barrio Alto del Medio.

Cuenta con regular dotación de infraestructura urbana, por ello, mediante la adopción del plan parcial y su ejecución, la administración pública busca que la zona se dote de servicios públicos completos, vías y equipamientos, mismos que se encuentran como cargas del plan parcial.

4. EQUIPO DE TRABAJO

Los diferentes organismos de nuestra entidad y profesionales que intervinieron en la elaboración del trabajo fueron

- **Junta de Avalúos Corporativos:** La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia en su proceso de valoración de inmuebles, vincula a la Junta de Avalúos Corporativos integrada por 7 miembros nombrados por el Consejo Directivo de La Lonja. Adicionalmente se nombraron a dos expertos en valoración de la zona, quienes son asesores metodológicos y acompañan la determinación de los valores que se presentaran como resumen en este informe. Los miembros participantes en este estudio fueron:

1. Carolina Quintero
2. Gustavo Merino
3. Juan David Botero
4. Iván Darío Restrepo

- **Banco de datos:** La Lonja tiene uno de los mayores bancos de datos de avalúos del país con más de 50.000 registros y es reconocida como líder a nivel nacional por las investigaciones que de manera permanente efectúa sobre el mercado inmobiliario y particularmente sobre los precios y valores.

Este estudio de consultoría contó con el soporte del Departamento de Investigaciones de La Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, a través de sus diferentes estudios e investigaciones y bancos de datos.

- **Avalúadores Comisionados:** En este estudio se contó con la participación de profesionales avalúadores afiliados a La Lonja, quienes son expertos en el mercado inmobiliario de la zona, cuentan con las certificaciones que los acreditan y habilitan para el trabajo; adicionalmente, son residentes del municipio. El avalúador que participó en este estudio fue Juan José Botero.

- **Dirección de Avalúos:** Se trata de un ingeniero con conocimientos en sistemas de información geográfica y avalúos, mismo que tiene una gran trayectoria en la realización de estudios de plusvalía y valorización. Para este estudio el profesional encargado es Diana M. Bernal.
- **Profesional en Avalúos:** Se trata de un ingeniero con conocimientos en sistemas de información geográfica y nociones de valoración, el cual adelanta el proceso de cruce de datos y el control de calidad del estudio. Para este estudio el profesional encargado es Fredy E. Carrero.
- **Profesional S.I.G.:** Se trata de un grupo de ingenieros con conocimientos en sistemas de información geográfica que se encargan de dar soporte al proyecto. Dicho grupo está conformado por:
 1. Cesar Devia.
 2. José A. Carrero.
 3. Mario F. Cuellar.

5. MARCO TOERÍCO

5.1. Normatividad Nacional Aplicable

Para el procedimiento de estimación del efecto plusvalía, la **Ley 388 de 1.997** establece lo siguiente:

<<**Artículo 73º.- Noción.** De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital>>

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. Artículo declarado EXEQUIBLE por la Corte Constitucional, mediante Sentencia C-517 de 2007

<<**Artículo 74º.- Hechos generadores.** Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8 de esta Ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo plan de ordenamiento territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso.

Parágrafo. - Para los efectos de esta Ley, los conceptos urbanísticos de cambio de uso, aprovechamiento del suelo, e índices de ocupación y de construcción serán reglamentados por el Gobierno Nacional.>>

<<**Artículo 77º.- Efecto plusvalía resultado del mayor aprovechamiento del suelo.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, el efecto plusvalía se estimará de acuerdo con el siguiente procedimiento:

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

<<...**Artículo 80º.- Procedimiento de cálculo del efecto plusvalía.** El Instituto Geográfico Agustín Codazzi, la entidad que haga sus veces o los peritos técnicos debidamente inscritos en las Lonjas o instituciones análogas, establecerán los precios comerciales por metro cuadrado de los inmuebles teniendo en cuenta su situación anterior a la acción o acciones urbanísticas; y determinarán el correspondiente precio de referencia tomando como base de cálculo los parámetros establecidos en los artículos 75, 76 y 77 de esta Ley.

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

Una vez recibida la solicitud proveniente del alcalde, el IGAC o la entidad correspondiente o el perito evaluador, 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 81º.- Liquidación del efecto de plusvalía.** Con base en la determinación del efecto de plusvalía por metro cuadrado calculado para cada una de las zonas o subzonas objeto de la participación como se indica en el artículo precedente, el alcalde municipal o distrital liquidará, 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...>>

Adicionalmente el **Decreto 1077 de 2015** establece lo siguiente:

<<...**ARTÍCULO 2.2.1.1 Definiciones...**

...Plan parcial. Es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997. Mediante el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.>>

<<...**ARTÍCULO 2.2.5.1.4 Cálculo plusvalía por mayor aprovechamiento del suelo de edificación.** Para calcular el efecto de plusvalía previsto en el artículo 77 de la Ley 388 de 1997, en el caso de la autorización específica de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, se tendrá en cuenta la incidencia de la edificabilidad adicional autorizada sobre el valor del suelo. (Decreto 1788 de 2004, art. 3)>>

<<...**ARTÍCULO 2.2.5.1.5 Entidad o persona encargada de estimar el efecto de plusvalía.** La estimación del efecto de plusvalía por metro cuadrado de suelo en cada una de las zonas o subzonas geoeconómicas homogéneas donde se concretan los hechos generadores será realizada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi, IGAC, los catastros descentralizados, o los peritos privados inscritos en Lonjas de Propiedad Raíz o instituciones análogas.

La entidad o persona encargada de estimar el efecto de plusvalía establecerá un solo precio por metro cuadrado de los terrenos o de los inmuebles, según sea el caso, aplicable a toda la zona o subzona geoeconómica homogénea.

Parágrafo 1. Para la estimación del efecto de plusvalía, el Alcalde deberá anexar a la solicitud de que trata el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 la siguiente documentación:

1. Copia de la reglamentación urbanística aplicable o existente en la zona o subzona beneficiaria de la participación en la plusvalía con anterioridad a la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen.
2. Copia de las normas urbanísticas vigentes de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía con la cartografía correspondiente donde se delimiten las zonas o subzonas beneficiarias.

Parágrafo 2. Para la determinación de las zonas geoeconómicas homogéneas de que trata el artículo el decreto único del sector del D.A.N.E relacionado con zonas o subzonas geoeconómicas homogénea, se podrá aplicar lo que para efecto establezca el IGAC mediante resolución...>>

Del mismo modo el **Decreto 2181 de 2006** y **1478 de 2013** definen lo siguiente:

<<...**Artículo 4°. Modificación del artículo 7° del Decreto número 2181 de 2006.** El artículo 7° del Decreto número 2181 de 2006 quedará así: Artículo 7°. Formulación y radicación del proyecto de plan parcial. La Cartografía del plan parcial deberá contener:

2.2.9. Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.>>

Por otro lado, el Decreto **1788 de 2004** define:

<<...**Artículo 4, Parágrafo 1°. Para la estimación del efecto de plusvalía**, el Alcalde deberá anexar a la solicitud de que trata el artículo 80 de la Ley 388 de 1997 la siguiente documentación:

- 5.1.1.1. Copia de la reglamentación urbanística aplicable o existente en la zona o subzona beneficiaria de la participación en la plusvalía con anterioridad a la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial o de los instrumentos que lo desarrollen.
- 5.1.1.2. Copia de las normas urbanísticas vigentes de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas generadoras de la participación en plusvalía con la cartografía correspondiente donde se delimiten las zonas o subzonas beneficiarias.>>

Finalmente, la **Resolución 620 de 2008** establece:

<<...**Artículo 27. Cálculo Del Efecto Plusvalía Resultado Del Mayor Aprovechamiento Del Suelo.** Cuando se autorice un mayor aprovechamiento del suelo, la determinación del precio comercial por metro cuadrado de los inmuebles en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómicas homogéneas, antes y después de la acción urbanística generadora de la plusvalía, se hará con el método (técnica) residual y/o de mercado.

El cálculo del efecto total de plusvalía se realizará de conformidad con lo previsto en los **numerales 2 y 3 del artículo 77 de la Ley 388 de 1997.**

PARÁGRAFO. Cuando en el plan de ordenamiento territorial se determine el paso de suelo rural directamente a suelo urbano se deberá emplear el mismo método planteado en el artículo 25 de la presente resolución...>>

A continuación, se esboza el procedimiento que lleva a cabo la plusvalía.

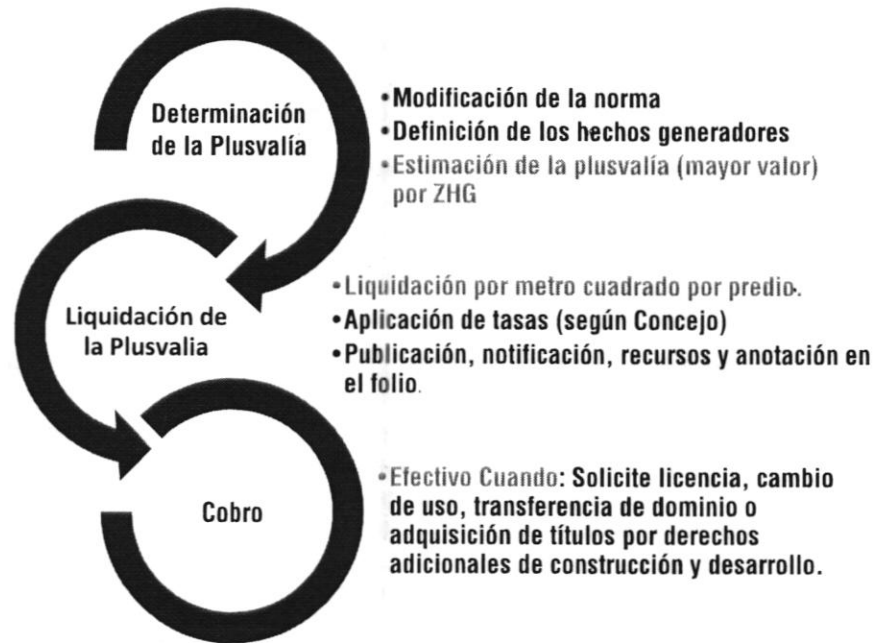


Ilustración 2 - Procedimiento del Efecto Plusvalía

5.2. Normatividad en Avalúos

Dentro de la normatividad de avalúos para el cálculo de la plusvalía, se encuentra la **Resolución 620 de 2008**: <<Por la cual se establecen los procedimientos para los avalúos ordenados dentro del marco de la Ley 388 de 1997.>>

<<...**Artículo 1o. MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO.** Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 2o. 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.

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.

Artículo 3o. 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:

$$VC = \{Ct - D\} + Vt$$

Ecuación 1 - Método costo de reposición

Donde:

- Vc = Valor comercial
- Ct = Costo total de la construcción
- D = Depreciación
- Vt = 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, para lo cual se presentan las ecuaciones resultantes del ajuste para los estados 1, 2, 3 y 4. (Ver Capítulo VII De las Fórmulas Estadísticas).

Artículo 4o. 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...>>

Adicional con lo anterior y con el fin de determinar los valores por Zonas Homogéneas Físicas, se usarán las metodologías contenidas en la **Resolución 620 de 2008**, dependiendo cuál es el hecho generador, de acuerdo a lo anterior, se resume en la siguiente tabla:

HECHO GENERADOR	METODOLOGÍA VALUATORIA	
	P1 (ANTES DEL CAMBIO DE LA NORMA)	P2 (DESPUÉS DEL CAMBIO DE LA NORMA)
Incorporación del suelo rural al de expansión urbana o de la clasificación de parte del suelo rural como suburbano	De comparación o de mercado y/o Capitalización de rentas e ingresos	Técnica (Residual) y De comparación o de mercado
Cambio de uso	De comparación o de mercado, Técnica (Residual) o Capitalización de rentas e ingresos	Técnica (Residual) y/o De comparación o de mercado
Mayor aprovechamiento del suelo	Técnica (Residual) y/o De comparación o de mercado	Técnica (Residual) y/o De comparación o de mercado

Tabla 1 - Metodologías valuatorias

6. METODOLOGÍA

6.1. Procedimiento para establecer los valores de P1 y P2

A continuación, se realiza la descripción de los procedimientos seguidos en la determinación de los valores de P1 y P2 de las zonas homogéneas Geoeconómicas en el Plan Parcial No. C1_DE_03 – El Pozo.

1. **Identificación de las zonas generadoras de Plusvalía:** En esta etapa se recopiló la información geográfica suministrada por el Municipio de Rionegro y se establecieron las áreas generadoras por cambio de aprovechamiento. Las actividades de esta etapa fueron:
 - Recopilación cartográfica, digitalización y georreferenciación cartográfica (Mapas del Acuerdo 024 de 1993 y capas geográficas del Decreto 416 de 2018).
 - Análisis de la Normatividad (Acuerdo 024 de 1993 y Decreto 416 de 2018).
2. **Determinación de las Zonas Homogéneas Físicas de P1:** Una vez procesada la información, se definieron las zonas homogéneas físicas de P1 y posteriormente se estimaron el número de puntos muestra con el fin de hallar los valores de P1
 - Definición de las zonas homogéneas físicas de P1
 - Determinación de los predios muestra por cada zona o subzona homogénea física.
 - Trabajo de Campo
3. **Determinación de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas para P1:** Una vez realizadas las visitas, se estimaron los valores comerciales. Con la asesoría de la Junta de Avalúos Corporativos los evaluadores presentaron los valores de los puntos, en el informe que se diseñó para tal efecto. A continuación, las actividades de esta etapa:

- Estimación de valores comerciales por cada punto muestra a Noviembre de 2018.
 - Generación de la cartografía de las zonas homogéneas geoeconómicas de P1.
4. **Determinación de las Zonas Homogéneas Físicas de P2:** Por tratarse de la estimación del efecto plusvalía por la expedición del Plan Parcial, las zonas homogéneas físicas de P2 corresponden a las Unidades de Actuación Urbanística y Áreas de Manejo Especial contempladas en el Decreto. Por lo tanto, se realizaron avalúos por cada Unidad, según los aprovechamientos y cargas finales:
- Definición de las zonas homogéneas físicas de P2
 - Determinación de los predios muestra por cada zona o subzona homogénea física.
 - Trabajo de Campo
5. **Determinación de Valores de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas para P2:** Una vez planteados los residuales por cada UAU/AME, se estimaron los valores comerciales, con la asesoría de la Junta Corporativa de Avalúos. Los evaluadores presentaron los valores de los puntos, en el informe que se diseñó para tal efecto. A continuación, las actividades de esta etapa:
- Estimación de valores comerciales por cada punto muestra a Noviembre de 2018.
 - Generación de la cartografía de las zonas homogéneas geoeconómicas de P2.

6.2. Procesamiento de la información cartográfica

La información cartográfica se estructuró en el programa **ArcGIS** de ESRI con versión 10.5, en donde se importó la información de los Shapefiles a una Base de Datos Geográfica personal (Geodatabase, G.D.B - Personal) y adicionalmente se vectorizó la información que únicamente se encontraba de manera física.

Dicha cartografía se georreferenció con base en el sistema de coordenadas Magna – Sirgas Datúm Colombia - Bogotá. A continuación, presentamos la estructura de la G.D.B.:

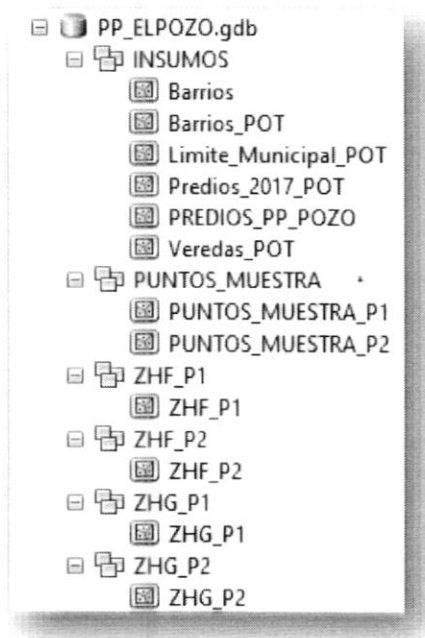


Ilustración 3 - Estructura de la Geodatabase

Adicional a lo anterior, dentro de la G.D.B se incluyeron todas las capas del procedimiento tanto para estimar los valores de P1 como los de P2. A continuación se presenta el Diccionario de Datos de la información cartográfica del proyecto:






FILE GEODATABASE	FEATURE DATASET	FEATURE CLASS	DESCRIPCIÓN DEL FEATURE CLASS	GEOMETRÍA	ATRIBUTO	TIPO CAMPO	ANCHO	DESCRIPCIÓN	REPRESENTACIÓN GRÁFICA	
PP_EL_POZO	INSUMOS	BARRIOS_POT	Poligono que representa los barrios del Municipio de Rionegro	Poligono	OBJECTID	Object ID		Identificador		
					Shape	Geometry		Poligono		
					PK_Predio	Text	19	Código único asignado a cada predio		
					Nombre	Text	255	Nombre del propietario		
					Matricula	Text	254	Matricula inmobiliaria del predio		
					Direccion	Text	254	Dirección predio		
					Area	Double		Área del poligono (m ²)		
		Perimeter	Double		Longitud de la polilinea en (m)					
		LIM_MPIO_POT	Poligono que representa el limite del Municipio de Rionegro	Poligono	OBJECTID	Object ID			Identificador	
					Shape	Geometry		Poligono		
					PK_Predio	Text	19	Código único asignado a cada predio		
					Nombre	Text	255	Nombre del propietario		
					Matricula	Text	254	Matricula inmobiliaria del predio		
					Direccion	Text	254	Dirección predio		
					Area	Double		Área del poligono (m ²)		
		Perimeter	Double		Longitud de la polilinea en (m)					
		PREDIOS_POT	Poligono que representa la división predial	Poligono	OBJECTID	Object ID			Identificador	
					Shape	Geometry		Poligono		
					PK_Predio	Text	19	Código único asignado a cada predio		
					Nombre	Text	255	Nombre del propietario		
Matricula	Text				254	Matricula inmobiliaria del predio				
Direccion	Text				254	Dirección predio				
Area	Double					Área del poligono (m ²)				
Perimeter	Double		Longitud de la polilinea en (m)							
PREDIOS_PP_QUIRAMA	Poligono que representa la división predial del PP El Tranvía	Poligono	OBJECTID	Object ID			Identificador			
			Shape	Geometry		Poligono				
			PK_Predio	Text	19	Código único asignado a cada predio				
			Nombre	Text	255	Nombre del propietario				
			Matricula	Text	254	Matricula inmobiliaria del predio				
			Direccion	Text	254	Dirección predio				
			Area	Double		Área del poligono (m ²)				
Perimeter	Double		Longitud de la polilinea en (m)							
VEREDAS_POT	Poligono que representa la división de las veredas	Poligono	OBJECTID	Object ID			Identificador			
			Shape	Geometry		Poligono				
			PK_Predio	Text	19	Código único asignado a cada predio				
			Nombre	Text	255	Nombre del propietario				
			Matricula	Text	254	Matricula inmobiliaria del predio				
			Direccion	Text	254	Dirección predio				
			Area	Double		Área del poligono (m ²)				
Perimeter	Double		Longitud de la polilinea en (m)							

Tabla 2 - Estructura cartográfica del proyecto - Fuente: Diccionario de datos







DICCIONARIO DE DATOS									
FILE GEODATABASE	FEATURE DATASET	FEATURE CLASS	DESCRIPCIÓN DEL FEATURE CLASS	GEOMETRÍA	ATRIBUTO	TIPO CAMPO	ANCHO	DESCRIPCIÓN	REPRESENTACIÓN GRÁFICA
PP_EL_POZO	PUNTOS MUESTRA	PUNTOS_MUESTRA_P1	Identifica los puntos muestra base par al determinación de la Zona Homogénea Geoeconómica	Poligono	OBJECTID	Object ID		Identificador	
					Shape	Geometry		Poligono	
					PK_Predio	Text	19	Código único asignado a cada predio	
					Nombre	Text	255	Nombre del propietario	
					Matricula	Text	254	Matricula inmobiliaria del predio	
					Direccion	Text	254	Dirección predio	
					Cod_Punto	Long Integer	50	Número identificador de cada punto muestra	
					Avaluador	Text	50	Nombre del evaluador	
					Valor	Long Integer		Valor determinado para ese punto muestra	
					Area	Double		Area del poligono (m ²)	
	Perimeter	Double		Longitud de la polilinea en (m)					
	PUNTOS MUESTRA	PUNTOS_MUESTRA_P2	Identifica los puntos muestra base par al determinación de la Zona Homogénea Geoeconómica	Poligono	OBJECTID	Object ID		Identificador	
					Shape	Geometry		Poligono	
					PK_Predio	Text	19	Código único asignado a cada predio	
					Nombre	Text	255*	Nombre del propietario	
					Matricula	Text	254	Matricula inmobiliaria del predio	
					Direccion	Text	254	Dirección predio	
					Cod_Punto	Long Integer	50	Número identificador de cada punto muestra	
					Avaluador	Text	50	Nombre del evaluador	
					Valor	Long Integer		Valor determinado para ese punto muestra	
					Area	Double		Area del poligono (m ²)	
	Perimeter	Double		Longitud de la polilinea en (m)					
	ZHF P1	ZHF_P1	Espacio geográfico con características similares en cuanto clase de suelo, topografía, servicios publicos, vias y uso, en el area del proyecto	Poligono	OBJECTID	Object ID		Identificador	
					Shape	Geometry		Poligono	
					Cod_ZHF	Double		Código asignado a cada zona homogénea física para facilitar su interpretación	
					Shape_Length	Double		Longitud de la polilinea en (m)	
					Shape_Area	Double		Area del poligono (m ²)	
					VALOR	Double		Valor determinado para ese poligono	
	ZHG P1	ZHG_P1	Espacio geográfico con características similares en cuanto al valor m2 de terreno	Poligono	OBJECTID	Object ID		Identificador	
					Shape	Geometry		Poligono	
COD_ZHG					Double		Código asignado a cada zona homogénea geoeconómica para facilitar su interpretación		
VALOR					Double		Valor determinado para ese poligono		
Shape_Length					Double		Longitud de la polilinea en (mts)		
Shape_Area					Double		Area del poligono (m ²)		
ZHF P2	ZHF_P2	Espacio geográfico con características similares en cuanto clase de suelo, topografía, servicios publicos, vias y uso, en el area del proyecto	Poligono	OBJECTID	Object ID		Identificador		
				Shape	Geometry		Poligono		
				ZHF	Double		Descripción ZHF, corresponde a cada Unidad de Actuación Urbanística (IAU)		
				Cod_ZHF	Double		Código asignado a cada zona homogénea física para facilitar su interpretación		
				Shape_Length	Double		Longitud de la polilinea en (m)		
				Shape_Area	Double		Area del poligono (m ²)		
ZHG P2	ZHG_P2	Espacio geográfico con características similares en cuanto al valor m2 de terreno	Poligono	OBJECTID	Object ID		Identificador		
				Shape	Geometry		Poligono		
				COD_ZHG	Double		Código asignado a cada zona homogénea geoeconómica para facilitar su interpretación		
				VALOR	Double		Valor determinado para ese poligono		
				Shape_Length	Double		Longitud de la polilinea en (m)		
				Shape_Area	Double		Area del poligono (m ²)		

Tabla 3 - Estructura cartográfica del proyecto - Fuente: Diccionario de datos

7. DESARROLLO DE LA METODOLOGÍA

A continuación, se relacionan cada una de las actividades realizadas en el presente estudio:

7.1. Identificación de las zonas generadoras de plusvalía: Este procedimiento se realizó cruzando la delimitación del plan parcial No. C1_DE_03 – El Pozo con la cartografía del municipio de Rionegro.

7.1.1. Recopilación de la información: Para generar las zonas homogéneas físicas (ZHF) de P1 de acuerdo a lo establecido en la normatividad vigente, se recopiló la siguiente información:

- Zonas Homogéneas Físicas Catastrales.
- Cartografía del Acuerdo 024 de 1993 (Formato PDF).
- Información física como vías, veredas, fuentes de agua, predios, entre otras.

Se procesó en oficina la información suministrada por el Municipio de Rionegro para verificar la concordancia y garantizar que el cruce de la información fuera posible.

7.1.2. Análisis de la normatividad para P1: De acuerdo con lo indicado por el Municipio de Rionegro, la normatividad aplicable para el análisis de los valores de P1, es el **Acuerdo 024 del 09 de Junio de 1993**. - <<Por medio del cual se actualiza el Estatuto Municipal de Planeación, usos del suelo, urbanismo y construcción para el municipio de Rionegro.>> Dicho Acuerdo establece lo siguiente:

- **Aprovechamientos en el área rural**

Parcelaciones

Zona Rural A: Predios que se encuentran ubicados por debajo de la cota 2.200 metros sobre el nivel del mar.

Área mínima lote: 5000 m²

Densidad máxima ocupación: 2 viviendas por Ha, con una ocupación del 10% en infraestructura de edificios para vivienda y beneficiadores.

Retiros a linderos: 10 metros

Zona Rural B: Predios que se encuentran ubicados por encima de la cota 2.200 metros sobre el nivel del mar. Los mismos que para las zonas de desarrollo rural.

- **Obligaciones urbanísticas en el área rural**

Retiros

Cuando el terreno a urbanizar está afectado por una corriente de agua deberá dar un retiro de 30 metros de la cota máxima inundación; se exceptúan los retiros sobre el Rio Negro, la quebrada La Pereira, La Mosca y Cimarrones que seguirán siendo de 50 metros.

- **Cesiones en el área rural**

Zona rural	% de área bruta
"A"	6%
"B"	10%

Nota: Ver mayor detalle en el análisis normativo realizado para el Plan Parcial No. C1_DE_03 - El Pozo.

7.1.3. Análisis de la normatividad para P2: De acuerdo con lo indicado por el Municipio de Rionegro, la normatividad aplicable para el análisis de los valores de P2, es el **Decreto 416 del 16 de Noviembre de 2018** << *Por el cual se adopta el plan parcial para el polígono de expansión urbana C1 DE 03, denominado El Pozo* >> Dicho Decreto establece lo siguiente:

El plan parcial EL POZO, se encuentra conformado con un total de 18 predios, para un total en el área de intervención de 268.436 m².

PREDIO	CEDULA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	ÁREA
1	615 2 001 321 0021 00008	020-66862	1.476
2	615 2 001 321 0021 00009	020-61522	17.488
3	615 2 001 321 0021 00010	020-10839	40.437
4	615 2 001 321 0021 00011	020-49691	11.687
5	615 2 001 321 0021 00012	020-21440	52.597
6	615 2 001 321 0021 00015	020-10336	870
7	615 2 001 321 0021 00017	020-25189	19.559
8	615 2 001 321 0021 00018	020-61524	39.723
9	615 2 001 321 0021 00020	020-59987	2.841
10	615 2 001 321 0021 00021	020-2468	8.929
11	615 2 001 321 0021 00022	020-45399	40.619
12	615 2 001 321 0021 00032	020-65544	2.628
13	615 2 001 321 0021 00033	020-65545	6.689
14	615 2 001 321 0021 00034	020-65546	2.685
15	615 2 001 321 0021 00039	020-80188	1.370
16	615 2 001 321 0021 00040	020-80189	772
17	615 2 001 321 0021 00041	020-92745	12.664
18	615 2 001 321 0021 00042	020-92746	5.403
AREA TOTAL INTERVENCION			268.436

El plan parcial el pozo se formuló mediante 8 unidades de actuación urbanística y 2 A.M.E (Áreas de Manejo especial).

U.A.U	MATRICULA INMOBILIARIA	NUMERO DEL PREDIO - Id	ÁREA del predio en la UAU (M ²)	Área de la UAU (M ²)
1	020-45399	22	40.619	40.619
2	020-25189	17	19.559	37.312
	020-92746	52	5.403	
	020-10839	10	12.350	
3	020-92745	41	12.664	12.664
4	020-21440	12	21.764	22.634
	020-10336	15	870	
5	020-21440	12	30.833	30.833
6	020-10839	10	28.087	39.774
	020-49691	11	11.687	
7	020-66862	8	1.476	21.106
	202-61522	9	17.488	
	020-80188	39	1.370	
	020-80189	40	772	
8	020-61524	18	39.723	63.495
	020-59987	20	2.841	
	020-2468	21	8.929	
	020-65544	32	2.628	
	020-65545	33	6.689	
	020-65546	34	2.685	
Total			N.A	268.436

AME	CEDULA CATASTRAL	NUMERO DEL PREDIO - Id	MATRICULA INMOBILIARIA	Área (M ²)
1	615 2 001 321 0021 00023	23	020-41538	2.008
	615 2 001 321 0021 00024	24	020-31244	370
2	615 2 001 321 0021 00014	14	020-55453	132
Total				2.510

AREAS DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA

Para el Plan parcial el Pozo se definió una densidad d 150 Viv/ha y un índice de ocupación del 40%, a continuación, se presentan los aprovechamientos en función de la densidad del PP el Pozo.

U.A.U.	Área de Suelo mínimo para Vivienda VIS 35 % (m ²)	Área de Suelo máximo para Vivienda No VIS 65 % (m ²)	Unidades de Vivienda mínima VIS	Unidades de Vivienda máxima No VIS	Unidades máximas de viviendas
1	14.217	26.402	213	396	609
2	13.059	24.253	196	364	560
3	4.432	8.232	66	123	190
4	7.922	14.712	119	221	340
5	10.792	20.041	162	301	462
6	13.921	25.853	209	388	597
7	7.387	13.719	111	206	317
8	22.223	41.271	333	619	952
Total	93.953	174.483	1.409	2.617	4.027

AREAS DE CESION:

A continuación, se presentan las cargas para el Plan Parcial el pozo, de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios consagrados en el Plan parcial

CARGAS FINALES CON EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS PARTE 1/2					
U.A.U.	Cesión tipo B E.P (m ²)	Construcción y adecuación de E.P (m ²)	Cesión tipo B E.P Suelo ambiental (m ²)	Construcción de E.P en Suelo ambiental (m ²)	Cesión tipo B a compensar en \$ a ejecutar al interior de la UAU (m ²)
1	12.069	12.069	2.016	2.016	-
2	6.715	6.715	7.080	7.080	3.857,00
3	2.279	2.279	426	426	1.309,00
4	7.308	7.308	3.302	3.302	-
5	1.661	4.573	3.313	3.313	6.666,00
6	5.588	5.588	11.705	11.705	5.516,00
7	6.293	6.293	176	176	-
8	20.063	17.151	4.801	4.801	-
Total	61.975	61.975	32.820	32.820	17.347

CARGAS FINALES CON EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS PARTE 2/2					
U.A.U.	Cesión tipo A suelo para Vías (m ²)	Construcción de Vías (m ²)	Área de vía a construir a compensar en \$ o a ejecutar al interior de la UAU (m ²)	Construcción Redes de Alcantarillado (m)	Construcción Redes de Acueducto (m)
1	7.644	4.092	1.716	242	286
2	7.001	3.281	2.055	222	262
3	482	382	1.429	77	91
4	3.320	584	2.653	135	160
5	3.528	-	4.409	184	217
6	5.200	-	5.688	236	279
7	3.349	-	3.018	126	149
8	14.873	738	8.342	377	445
Total	45.398	9.077	29.309	1.599	1.890

7.2. Determinación de las zonas homogéneas físicas de P1

A continuación, se relacionan las actividades realizadas para la definición de las ZHF de P1.

7.2.1. Definición de las zonas homogéneas físicas de P1

Para generar las zonas homogéneas físicas (ZHF) de P1 se tomó como base la información catastral, suministrada en formato PDF por el municipio de Rionegro; posteriormente, se cruzó con los predios en formato Shape y que están dentro del Plan Parcial No. El siguiente paso consistió en depurarla para cruzarla con la cartografía del Acuerdo 024 de 1993.

Finalmente, para definir las zonas homogéneas geoeconómicas, se realiza su clasificación conforme a las características físicas y normativas de cada zona. A continuación, la tabla con la relación de las ZHF definidas:

COD_ZHF	Clas_Suelo	Cod_Clas_Suelo	Topografía	Cod_topografía	Tamaño	Cod_Tamaño	Densidad	Cod_Densidad
1211211	Rural	1	Inclinado	2	Pequeño	1	2 viv/Ha	1
1211214	Rural	1	Inclinado	2	Pequeño	1	2 viv/Ha	1
1221211	Rural	1	Inclinado	2	Mediano	2	2 viv/Ha	1
4211211	Suburbano	4	Inclinado	2	Pequeño	1	5 Viv/Ha	1
4211212	Suburbano	4	Inclinado	2	Pequeño	1	5 Viv/Ha	1
4211214	Suburbano	4	Inclinado	2	Pequeño	1	5 Viv/Ha	1
4221211	Suburbano	4	Inclinado	2	Mediano	2	5 Viv/Ha	1
4221214	Suburbano	4	Inclinado	2	Mediano	2	5 Viv/Ha	1
4231211	Suburbano	4	Inclinado	2	Grande	3	5 Viv/Ha	1
AME 1	No aplica	0	No aplica	0	No aplica	0	No aplica	0
AME 2	No aplica	0	No aplica	0	No aplica	0	No aplica	0

COD_ZHF	Servicios_Publicos	Cod_servicio	Uso_Actual	Suelo	Cod_uso	Via	Cod_Via	Descripcion
1211211	Básicos incompletos	2	Agropecuario		1	Zonas con vías Pavimentadas	1	Área suburbana de topografía inclinada con predios pequeños y uso de suelo agropecuario, su densidad es de 2 viviendas por Ha, limita con las CII 51 vía colectora menor, Vía el tanque Fontibón – Postobón – B La Inmaculada pavimentadas.
1211214	Básicos incompletos	2	Agropecuario		1	Zonas Sin vías	4	Área con características suburbana de topografía inclinada con predios pequeños y uso de suelo agropecuario, su densidad es de 2 viviendas por Ha, cuenta servicios básicos incompletos sin vías.
1221211	Básicos incompletos	2	Agropecuario		1	Zonas con vías Pavimentadas	1	Área suburbana de topografía inclinada con predios medianos y uso de suelo agropecuario, su densidad es de 2 viviendas por Ha, limita con las CII 51 vía colectora menor, Vía el tanque Fontibón – Postobón – B La Inmaculada pavimentadas.
4211211	Básicos incompletos	2	Agropecuario		1	Zonas con vías Pavimentadas	1	Área suburbana de topografía inclinada con predios pequeños y uso de suelo agropecuario, su densidad es de 5 viviendas por Ha, limita con las CII 51 vía colectora menor, Vía el tanque Fontibón – Postobón – B La Inmaculada pavimentadas.
4211212	Básicos incompletos	2	Agropecuario		1	Zonas con vías Sin pavimento	2	Área con características suburbana de topografía inclinada con predios pequeños y uso de suelo agropecuario, su densidad es de 5 viviendas por Ha, cuenta servicios básicos incompletos vías de acceso sin pavimentar.
4211214	Básicos incompletos	2	Agropecuario		1	Zonas Sin vías	4	Área con características suburbana de topografía inclinada con predios pequeños y uso de suelo agropecuario, su densidad es de 5 viviendas por Ha, cuenta servicios básicos incompletos sin vías.
4221211	Básicos incompletos	2	Agropecuario		1	Zonas con vías Pavimentadas	1	Área suburbana de topografía inclinada con predios medianos y uso de suelo agropecuario, su densidad es de 5 viviendas por Ha, limita con las CII 51 vía colectora menor, Vía el tanque Fontibón – Postobón – B La Inmaculada pavimentadas.
4221214	Básicos incompletos	2	Agropecuario		1	Zonas Sin vías	4	Área con características suburbana de topografía inclinada con predios medianos y uso de suelo agropecuario, su densidad es de 5 viviendas por Ha, cuenta servicios básicos incompletos sin vías.
4231211	Básicos incompletos	2	Agropecuario		1	Zonas con vías Pavimentadas	1	Área con características suburbana de topografía inclinada con predio grande y uso de suelo agropecuario, su densidad es de 5 viviendas por Ha, cuenta servicios básicos incompletos y limita con las CII 51 vía colectora menor, pavimentada.
AME 1	No aplica	0	No aplica		0	No aplica	0	AME 1
AME 2	No aplica	0	No aplica		0	No aplica	0	AME 2

Tabla 4 - Zonas homogéneas físicas para P1

Nota: Se da claridad que la clasificación del suelo descrita anteriormente corresponde a la interpretación que los evaluadores realizaron conforme a los planos escaneados y suministrados por el solicitante en formato PDF. Por tanto, será deber de la Subsecretaría de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro verificar que dichas clasificaciones corresponden a lo definido en el P.OT. del Municipio, ya que esta es la misma entidad que define dichas categorías.

Como resultado del proceso anterior, se obtuvo un total de siete zonas homogéneas físicas (Incluyendo la A.M.E) cómo se puede observar en el siguiente plano cartográfico:



Ilustración 4 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas físicas de P1

7.2.2. Definición de los puntos muestra de P1

Una vez definidas las zonas homogéneas físicas, se procedió a determinar el número de puntos muestra según el criterio estadístico del Instituto Geográfico Agustín Codazzi – I.G.A.C., obteniendo un total de 09 puntos muestra.

Nota: Es importante tener en cuenta que la cantidad de predios es menor a lo estipulado por la metodología del I.G.A.C. por lo tanto, en muchos casos la zona o subzona únicamente está representada por un punto muestra. Una vez clara esta parte, se seleccionaron los predios teniendo en cuenta su representatividad dentro de cada zona o subzona homogénea física.

Adicional a lo anterior, se resalta que si bien al momento de definir las zonas homogéneas físicas se estableció una zona para las A.M.E. en estas no se consideró realizar algún muestro, ya que conforme a lo establecido en el Decreto 509 de 2015, dichas zonas no cuentan con aprovechamientos definidos. La anterior situación fue confirmada con el solicitante al momento de presentar la solicitud de la realización de la consultoría.

A continuación la ubicación de los predios muestra.



Ilustración 5 - Plano cartográfico de los puntos muestra de P1

7.2.3. Trabajo de campo

Para llevar a cabo el trabajo de campo, se planearon jornadas de trabajo para realizar la visita del sector y la identificación física de cada uno de los predios. Se tomaron registros fotográficos e información de mercado relevante

7.3. Determinación de las zonas homogéneas geoeconómicas de P1

A continuación, se relacionan las actividades realizadas para la definición de las ZHG de P1.

7.3.1. Estimación de los valores comerciales de P1

Una vez procesada la información de mercado recolectada en terreno, se presentaron en Junta de Avalúos Corporativos los siguientes valores:

Cod_Punto	Valor_m ²	Avaluador
1	221,000	Juan José Botero
2	35,000	Juan José Botero
3	26,000	Juan José Botero
4	35,000	Juan José Botero
5	35,000	Juan José Botero
6	26,000	Juan José Botero
7	35,000	Juan José Botero
8	28,000	Juan José Botero
9	221,000	Juan José Botero

Tabla 5 - Relación de puntos muestra y sus valores

Dichos valores fueron aprobados en las sesiones de Junta de Avalúos Corporativos que se llevaron a cabo para este estudio.

7.3.2. Delimitación de las zonas homogéneas geoeconómicas de P1

Con los valores obtenidos anteriormente, se observó que tenían una tendencia según las características físicas de los predios que conforman las zonas homogéneas físicas, principalmente por su área y localización a vía principal, por lo cual se caracterizaron en cuatro grupos.

- **ZHG 1:** Predios < 1,500 m²
- **ZHG 2:** 1,501 m² ≥ Predios < 20,000 m².
- **ZHG 3:** Predios > a 20,000 m².

Dado lo anterior, para establecer los valores P1 de las Zonas Homogéneas Geoeconómicas, se realizó una homogenización, uniendo o dividiendo las ZHF de acuerdo a los resultados de los avalúos. En total, se obtuvieron 03 Zonas que corresponden a:

COD_ZHG	Valor_m ²
01_P1	221,000
02_P1	33,600
03_P1	26,000

Tabla 6 - Zonas Homogéneas Geoeconómicas y sus valores

Nota: El valor de algunas zonas homogéneas geoeconómicas corresponden al promedio de los valores de los puntos muestra que muestran tendencia de valor y garantizando que el coeficiente de variación de las mismas no supere el 10%. Lo anterior, es siguiendo el manual de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas del I.G.A.C.

7.3.3. Generación de la cartografía de las zonas homogéneas geoeconómicas de P1

Con la información de valores aprobada en Junta de Avalúos Corporativos, se trasladaron los valores según los criterios elegidos a la cartografía del proyecto. A continuación, se presentan los resultados:



Ilustración 6 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas geoeconómicas de P1

7.4. Determinación de las zonas homogéneas físicas de P2

Por tratarse de la estimación del efecto plusvalía por la expedición del Plan Parcial las zonas homogéneas físicas de P2 corresponden a las Unidades de Actuación Urbanística y Áreas de Manejo Especial, contempladas en el Decreto. A continuación, la tabla con la relación de las ZHF definidas:

UAU	Codigo_ZHF	Área m ² (Decreto 416 de 2018)
AME1	1	2,378
AME2	2	132
UAU1	3	40,619
UAU2	4	37,312
UAU3	5	12,664
UAU4	6	22,634
UAU5	7	30,833
UAU6	2	39,774
UAU7	9	21,106
UAU8	10	63,495

Tabla 7 - Zonas homogéneas físicas para P2

- **Nota:** Conforme a lo solicitado por la Subsecretaria de Ordenamiento Territorial del Municipio de Rionegro, las AME no son objeto de valoración.

Como resultado del proceso anterior, se obtuvo un total de 10 zonas homogéneas físicas (incluyendo la A.M.E) cómo se puede observar en el siguiente plano cartográfico:

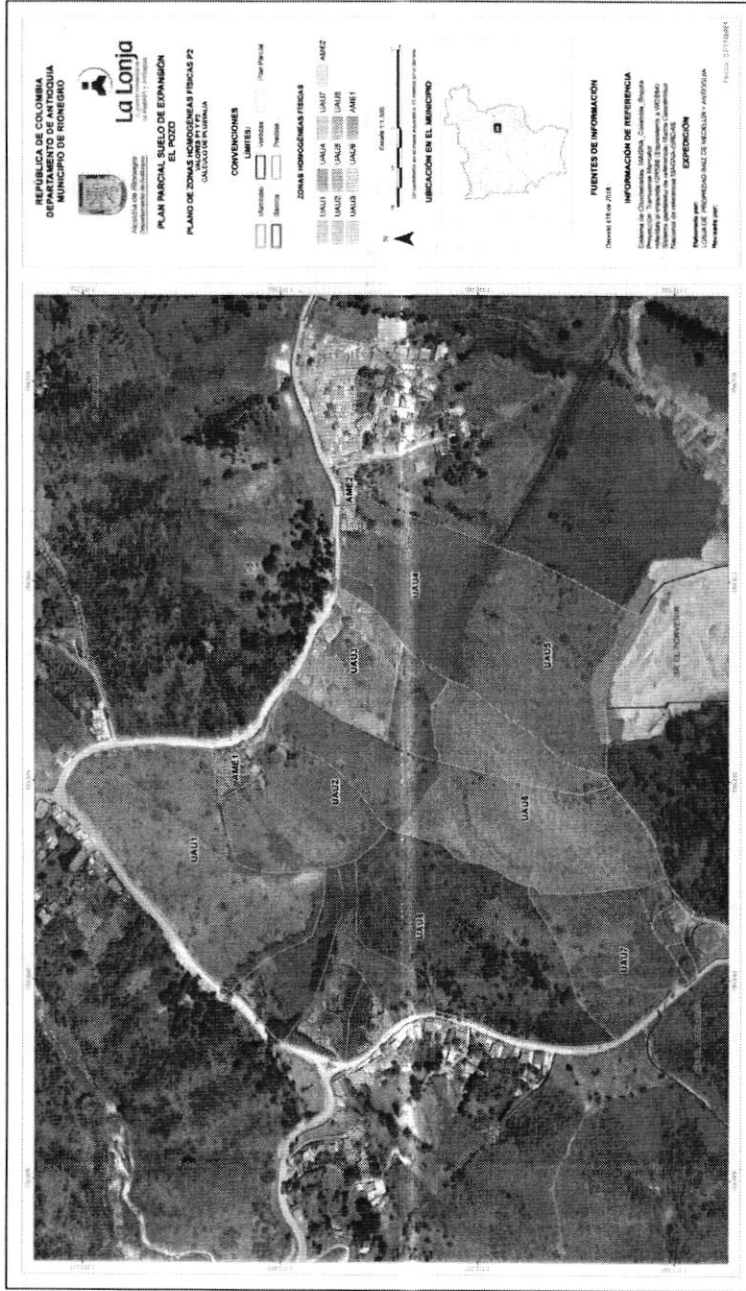


Ilustración 7 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas físicas de P2

7.4.1. Definición de los puntos muestra de P2

Una vez definidas las zonas homogéneas físicas, se procedió a determinar el número de puntos muestra, que para este caso específico y como se menciona anteriormente cada zona homogénea física corresponde a cada Unidad de Actuación Urbanística, por tanto, se obtuvo un número total de 05 puntos muestra.

Nota: Es importante tener en cuenta que la cantidad de predios puede ser inferior a lo estipulado por la metodología del I.G.A.C. por lo tanto, en muchos casos la zona o subzona únicamente está representada por un punto muestra. Adicionalmente en algunos casos el punto muestra se encontrará duplicado, sin embargo, la información corresponde a la U.A.U sobre el punto muestra seleccionado.

Adicional a lo anterior, se resalta que si bien al momento de definir las zonas homogéneas físicas se estableció una para las A.M.E. en estas no se consideró realizar algún muestro, ya que conforme a lo establecido en el Decreto 416 de 2018, dichas zonas no cuentan con aprovechamientos definidos. La anterior situación fue confirmada con el solicitante al momento de presentar la solicitud de la realización de la consultoría.

A continuación la ubicación de los predios muestra



Ilustración 8 - Plano cartográfico de los puntos muestra de P2

7.4.2. Trabajo de campo

Para llevar a cabo el trabajo de campo, se planearon jornadas de trabajo para realizar la visita del sector y la identificación física del único predio que está contenido en el plan parcial. Se tomaron registros fotográficos e información de mercado relevante.

7.5. Determinación de las zonas homogéneas geoeconómicas de P2

A continuación, se relacionan las actividades realizadas para la definición de las ZHG de P2.

7.5.1. Estimación de los valores comerciales de P2

Una vez procesada la información de mercado recolectada en terreno y analizada la información que describe el Decreto, se presentaron en Junta de Avalúos Corporativos los siguientes valores por cada Unidad de Actuación Urbanística:

Cod_Punto	Valor_m ²	Área m ² (Decreto 416 de 2018)	Avaluador
4	\$ 229,000	40,619	Juan José Botero
6	\$ 260,000	37,312	Juan José Botero
7	\$ 224,000	12,664	Juan José Botero
9	\$ 220,000	22,634	Juan José Botero
13	\$ 243,000	30,833	Juan José Botero
15	\$ 229,000	39,774	Juan José Botero
16	\$ 222,000	21,106	Juan José Botero
17	\$ 239,000	63,495	Juan José Botero

Tabla 8 - Relación de puntos muestra y sus valores

Dichos valores fueron aprobados en las sesiones de Junta de Avalúos Corporativos que se llevaron a cabo para este estudio.

7.5.2. Delimitación de las zonas homogéneas geoeconómicas de P2

Con los valores obtenidos anteriormente, se procede a realizar la asignación del valor para cada Unidad de Actuación Urbanística, esto teniendo en cuenta la configuración del plan parcial como instrumento de desarrollo urbanístico. En total, se obtuvieron 08 Zonas que corresponden a:

Cod_ZHG	Valor_m ²	Avaluador
01_P2	\$ 229,000	Juan José Botero
02_P2	\$ 229,000	Juan José Botero
03_P2	\$ 260,000	Juan José Botero
04_P2	\$ 239,000	Juan José Botero
05_P2	\$ 224,000	Juan José Botero
06_P2	\$ 220,000	Juan José Botero
07_P2	\$ 243,000	Juan José Botero
08_P2	\$ 222,000	Juan José Botero

Tabla 9 - Zonas Homogéneas Geoeconómicas y sus valores

Nota: Es importante resaltar que en este estudio no se tienen en cuenta las Áreas de Manejo Especial (A.M.E.). Lo anterior teniendo en cuenta que conforme a lo establecido en el Decreto 416 de 2018 dichas zonas no cuentan con aprovechamientos definidos. La anterior situación fue confirmada con el solicitante al momento de presentar la solicitud de la realización de la consultoría.

7.5.3. Generación de la cartografía de las zonas homogéneas geoeconómicas de P2

Con la información de valores aprobados en Junta de Avalúos Corporativos, se trasladaron los valores según los criterios elegidos a la cartografía del proyecto. A continuación, se presentan los resultados:

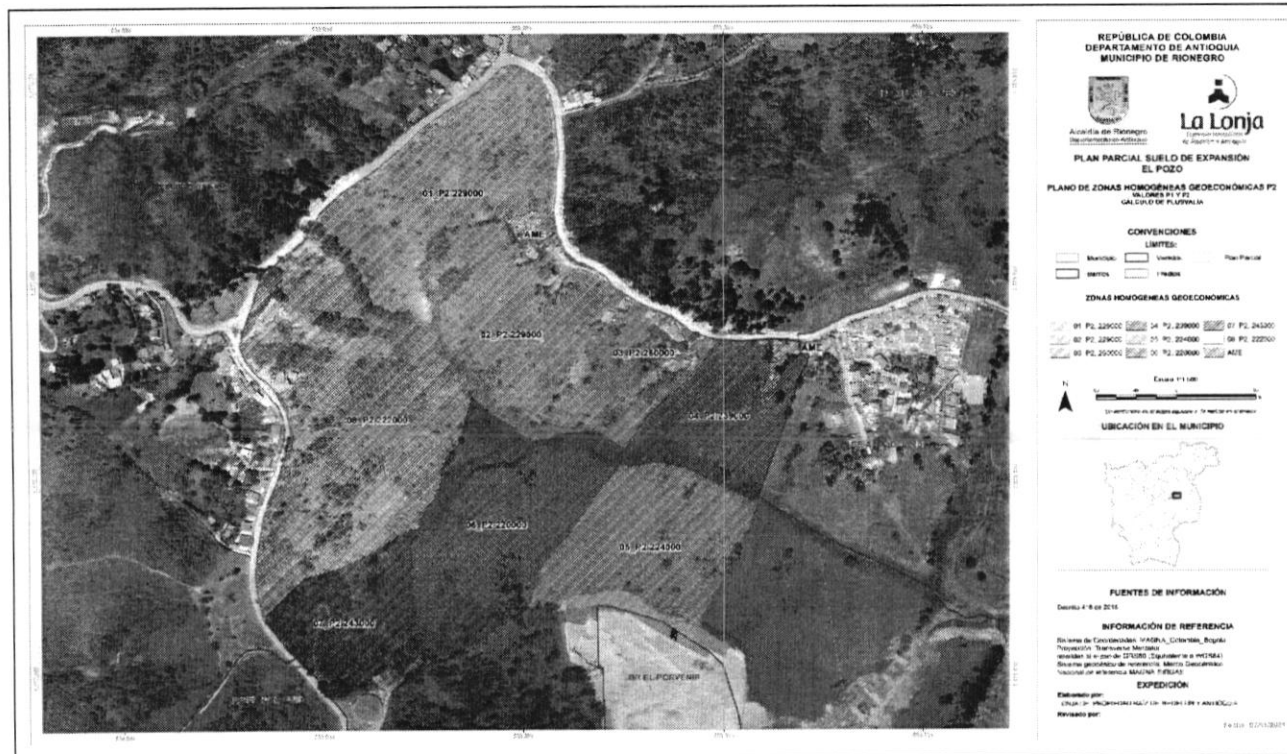


Ilustración 9 - Plano cartográfico de las zonas homogéneas geoeconómicas de P2

8. CONCLUSIONES Y CONSIDERACIONES

A continuación, se relacionan los aspectos que se tuvieron en cuenta en el presente estudio, al igual que las conclusiones del mismo.

- Se debe indicar que mediante la expedición de licencias de urbanismo y/o construcción, se determina de manera concreta el área objeto de participación (AOP) de cada predio, por lo tanto, sobre esta nueva AOP se deberá aplicar la liquidación del efecto de plusvalía.
- Las características generales de la zona de estudio, dado que el municipio de Rionegro limita al occidente con la ciudad de Medellín y ha sido lugar de residencia para personas que llevan a cabo actividades académicas y laborales en la capital del departamento, acelerando su desarrollo urbanístico tanto a nivel urbano como rural.
- Los valores asignados a las zonas homogéneas geoeconómicas, se basan en las características endógenas y exógenas de las zonas analizadas, contemplando variables como: Reglamentación de usos de suelo, topografía, vías de acceso, servicios e infraestructura, destinación y usos económicos, localización general, características generales de la prediación, entre otras.
- La reglamentación utilizada en el presente estudio, antes de la acción urbanística generadora de plusvalía, corresponde al Acuerdo 024 de 1993 analizada y contrastada normativamente con Decreto 416 de 2018, reglamentación vigente correspondiente al segundo escenario normativo (después de la acción urbanística).
- Para el presente estudio, se procedió a realizar la investigación económica o de mercado en el área rural del municipio de Rionegro, investigación que sirvió para establecer los valores de oferta y rangos de negociación.
- Para los cálculos de los ejercicios residuales, los ingresos corresponden a estudios de mercado realizados por el evaluador comisionado, mismo que busco ofertas en venta de proyectos inmobiliarios en desarrollo en el municipio de Rionegro.

- En el presente estudio se tomó en cuenta la cartografía correspondiente al Acuerdo 024 de 1993, teniendo en cuenta que dicha cartografía corresponde a un mapa de tipo Ráster, mismo que fue georreferenciado y espacializado por el grupo S.I.G. a partir de la ortofotografía del Municipio. Es por lo anterior que, en caso de no tener la precisión esperada, los valores de algunas zonas pueden cambiar.
- En el escenario 1 (Acuerdo 024 de 1993) se encontró que, conforme a lo dispuesto en la cartografía de dicho Acuerdo, la zona objeto de estudio cuenta con dos clasificaciones de uso de suelo, una urbana y la otra de expansión urbana. Por lo tanto, en este estudio se presentan estos resultados.
- El área de los predios ubicados en la zona de estudio, fue tomada de la base cartográfica suministrada por la Oficina de Planeación del Municipio de Rionegro, siendo referencia para la realización de los ejercicios residuales e investigaciones de mercado.
- Los valores aquí consignados han sido asignados como resultado de los análisis normativos, la situación predial y de las distintas variables existentes para el periodo de ejecución del presente estudio.
- Los valores aquí calculados para las zonas homogéneas geoeconómicas, se sustentan en los aspectos jurídicos y de reglamentación urbanística vigentes para el periodo de análisis, tal y como lo contempla el marco normativo referenciado, por lo cual, estos valores no incorporan situaciones de hecho que se desarrollaron sin el lleno de los requisitos normativos que regulan el polígono de estudio.
- Con esta información, el municipio de Rionegro cuenta con las herramientas para estimar la participación de plusvalía por el mayor aprovechamiento que obtuvieron los predios con la expedición del Decreto 416 de 2018 que corresponde al Plan Parcial No. C1_DE_03, denominado El Pozo.

9. TRABAJOS CITADOS

- Copello, M. M. (s.f.). Elementos básicos para la aplicación de la participación en plusvalía en Colombia. (pág. 14). Bogotá: Motivos del Acuerdo de plusvalías de Bogotá.
- Sistema Único de Información Normativa. (03 de 06 de 2004). Sistema Único de Información Normativa. Obtenido de Decreto 1788 de 2004: <http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?id=1865909>
- Secretaría del Senado. (18 de 07 de 1997). Ley 388 de 1997 . Obtenido de Secretaría del Senado: http://www.secretariassenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html
- Función Pública. (26 de 05 de 2015). Decreto 1077 de 2015 Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Obtenido de Función Pública - Gestor Normativo: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=77216>
- Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro. (1993). Acuerdo 024 de 1993. Rionegro.
- Secretaría de Planeación del Municipio de Rionegro. (2015). Decreto 509 de 2015. Rionegro.
- Instituto Geográfico Agustín Codazzi. (2008). Resolución 620 de 2008. Bogotá D.C.
- Función Pública. (13 de 08 de 2013). Decreto 1748 DE 2013. Obtenido de Función Pública - Gestor Normativo: <http://www.suin-juriscal.gov.co/viewDocument.asp?ruta=Decretos/1865601>
- Función Pública. (29 de 06 de 2006). Decreto 2181 de 2006. Obtenido de Función Pública - Gestor Normativo: <https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=20809>
- Café de las ciudades. (11 de 2005). Instrumentos para la recuperación de plusvalías en Bogotá (III y última). Obtenido de Café de las ciudades: https://cafedelasciudades.com.ar/economia_37.htm
- LEGIS. (10 de 2017). Plusvalía en Colombia 10 años, teoría y realidad. Obtenido de LEGIS Experta: https://xperta.legis.co/visor/temp_rimpuestos_1177c704-8010-4ed7-9b6e-11da711de73a
- Cancillería de Bogotá D.C. (28 de 12 de 2004). INSTRUCCION ADMINISTRATIVA 31 DE 2004. Obtenido de Consideraciones sobre el gravamen de la Participación en Plusvalía.: https://www.cancilleria.gov.co/sites/default/files/Normograma/docs/i_snr_0031_2004.htm

- Academia.edu. (2018). OSCAR EDUARDO PÉREZ MORENO A RECUPERAÇÃO DE MAIS-VALIAS FUNDIÁRIAS URBANAS E A MATERIALIZAÇÃO DE JUSTIÇA SOCIOESPACIAL EM BOGOTÁ E SÃO PAULO. Obtenido de OSCAR EDUARDO PÉREZ MORENO A RECUPERAÇÃO DE MAIS-VALIAS FUNDIÁRIAS URBANAS E A MATERIALIZAÇÃO DE JUSTIÇA SOCIOESPACIAL EM BOGOTÁ E SÃO PAULO:
https://www.academia.edu/42018762/A_recupera%C3%A7%C3%A3o_de_mais_valias_fundi%C3%A1rias_urbanas_e_a_materializa%C3%A7%C3%A3o_de_justi%C3%A7a_socioespacial_em_Bogot%C3%A1_e_S%C3%A3o_Paulo_Um_objetivo_dois_casos_e_um_resultado
- SLIDERSHARE . (28 de 10 de 2015). LA PROPIEDAD EN LA CONSTITUCIÓN COLOMBIANA DE 1991 SUPERANDO LA TRADICIÓN DEL CODIGO CIVIL . Obtenido de SLIDERSHARE : <https://www.slideshare.net/natimerinog/la-propiedad-en-la-constitucion-colombiana-de-1991-superando-la-tradicion-del-codigo-civil>
- otros, Q. G. (2001). Recuperación de Plusvalías en América Latina - Alternativas para el desarrollo urbano. Chile: Eurelibros.

10. AUTORES

La presente consultoría fue realizada por el equipo de trabajo que designo la Corporación Lonja de Propiedad Raíz de Medellín y Antioquia, El Gremio Inmobiliario.

En constancia, se firma a los 27 días del mes de Octubre de 2022.

Cordialmente,



JUAN JOSÉ BOTERO
Avaluador Comisionado
RAA-AVAL 7537899



DIANA M. BERNAL R.
Directora de Avalúos
R.N.A 3705
RAA AVAL-52.468.677



FEDERICO E. GARCÍA
Gerente

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA



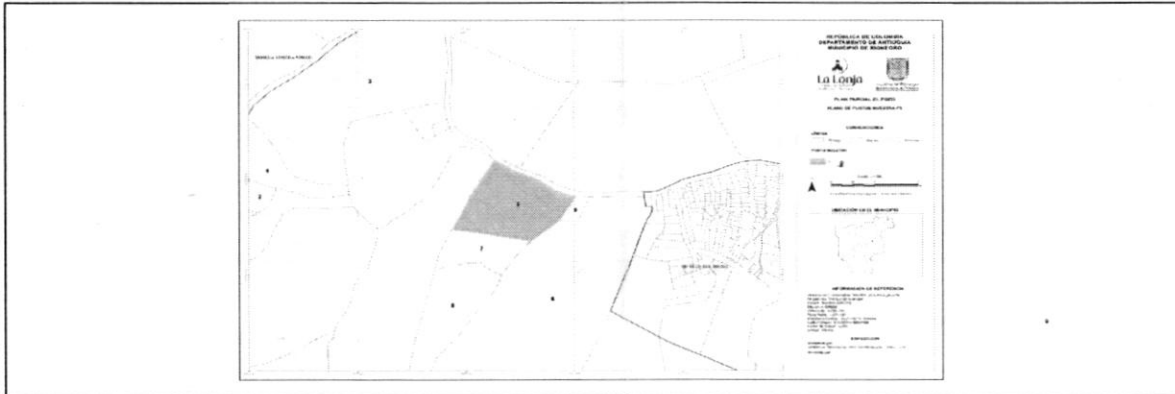
NOMBRE DEL AVALUADO	JUAN JOSE BOTERO	AVALUO No.	LPR-IAV-1079-2020
FECHA DE LA VISITA	2/12/2020	CODIGO PUNTO	5/020-92745
FECHA DEL INFORME	9/02/2021	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO	FECHA AVALUO	9/02/2021



INFORMACION GENERAL

DIRECCION	Via El Tanque Fontibón Postobon Cra. 60 C	PUNTO MUESTRA	5/020-92745
BARRIO	321	COMUNA / VEREDA	C1
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	AREA LOTE (m ²)	12664.14
LOCALIZACION PUNTO	COORDENADAS 6° 9'29.76"N / 75°23'1.92"O	TRANSPORTE PUBLICO	Buses y taxis
USO ACTUAL	RESIDENCIAL		

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO

URBANO	<input type="checkbox"/>	EXPANSIÓN URBANA	<input type="checkbox"/>	PROTECCIÓN	<input type="checkbox"/>
RURAL	<input type="checkbox"/>	SUBURBANO	<input checked="" type="checkbox"/>	CORREDOR SUBURBANO	<input type="checkbox"/>

NORMA (POLIGONO) Areas Suburbanas 2 (AS2)Carretero

USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO Agropecuario - agroindustrial, granjas integradas, viveros, vivienda aislada-unif, bi y multifamiliar en zona de expansion urbana / ser comunitarios, comercio, turístico, Industria y servicios, otros compatibles con la vivienda y los usos rurales

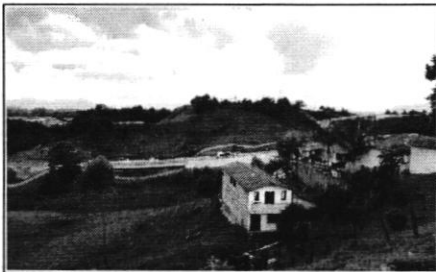
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS Acuerdo 024 de 1993

FUENTE

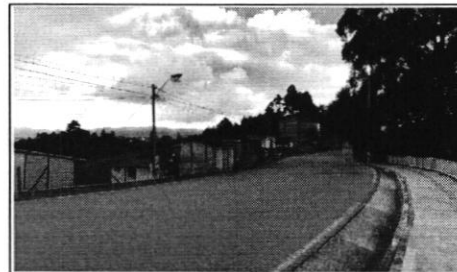
DESCRIPCION NORMATIVIDAD

DENSIDAD	5 viv /ha	INDICE DE CONSTRUCCION	0.5	INDICE DE OCUPACION	20%
CESION A %	10%A.B	CESION B %	0.15%A.B	CESION C %	S.1
AFECCIONES	Afluentes de agua retiro= 30m	RETIRO VIAL		VIA VEREDAL PRINCIPAL	NO ÁPLICA
FUENTE:	Acuerdo 024 de 1993				
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORMA 3 (9M)	PISO(S)		ALTURA PREDOMINANTE 2	PISO(S)
HECHO GENERADOR	NO APLICA				

REGISTRO FOTOGRAFICO



PUNTO 5



VISTA GENERAL

OBSERVACIONES: Formato para P1 Poligono: AS2 CARRETERO_DE_03 Mat. 020-92745 El lote tiene varias construcciones sin ordenamiento urbanístico. Fecha de valoración a 16 de Noviembre de 2018

FIRMA DEL AVALUADOR
 NOMBRE DEL AVALUADOR JUAN JOSE BOTERO
 RAA AVAL AVAL-7.537.899
 ESPECIALIDADES RAA INMUEBLES URBANOS, INMUEBLES RURALES

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	AVALUO No.	LPR-IAV-1079-2020
FECHA DEL INFORME	9/02/2021	CÓDIGO	5/020-92745
DIRECCIÓN APROXIMADA	Via El Tanque Fontibón Postobon Cra. 60 C		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERÍSTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES	ESTRATO	ESTADO DE LAS VÍAS
ACUEDUCTO <input checked="" type="checkbox"/> ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO <input checked="" type="checkbox"/> TELEFONÍA <input checked="" type="checkbox"/> GAS NATURAL <input checked="" type="checkbox"/> BANDA ANCHA/TELEVISION <input checked="" type="checkbox"/>	VIALES <input type="checkbox"/> SERVIDUMBRES <input type="checkbox"/> RETIRO QUEBRADA <input type="checkbox"/> INSTITUCIONALES <input type="checkbox"/> PATRIMONIALES <input type="checkbox"/> AMBIENTALES <input checked="" type="checkbox"/> COMPROMISOS VIALES <input checked="" type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/>	TIPO DE VIA: PRIMARIA <input type="checkbox"/> SECUNDARIA <input type="checkbox"/> TERCARIA <input type="checkbox"/> ARTERIA MAYOR <input type="checkbox"/> ARTERIA MENOR <input type="checkbox"/> COLECTORA MAYOR <input type="checkbox"/> COLECTORA MENOR <input type="checkbox"/> PEATONAL <input type="checkbox"/>
			ESPECIFICACIONES VIA PAVIMENTO <input checked="" type="checkbox"/> BASE GRANULAR <input type="checkbox"/> SUB-BASE GRANULAR <input type="checkbox"/> DESTAPADA (TIERRA) <input type="checkbox"/> RIELES <input type="checkbox"/> SERVIDUMBRE <input type="checkbox"/>

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA: PLANA < 3% <input type="checkbox"/> SUAVE 3-5% <input type="checkbox"/> MEDIA 5-10% <input type="checkbox"/> FUERTE 10-25% <input checked="" type="checkbox"/> ESCARPADA >25% <input checked="" type="checkbox"/>	DESCRIPCIÓN DEL LOTE: FRENTE <input type="checkbox"/> 123.75 FONDO <input type="checkbox"/> 103.43 ÁREA 12664.14 m ² RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 0.83579798	FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: RECTANGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>	CALIFIQUE: (1-MUY BAJO - 5-MUY ALTO) CONSOLIDACIÓN ZONA <input type="checkbox"/> 2 POTENCIAL DE DESARROLLO <input type="checkbox"/> 2 IMPACTOS AMBIENTALES <input type="checkbox"/> 2
---	--	--	---

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO <input checked="" type="checkbox"/>	OTRO <input type="checkbox"/>	CUÁL? DESCRIBA: _____
MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS <input type="checkbox"/>		
MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN <input type="checkbox"/>		
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL <input type="checkbox"/>		
ENCUESTA* <input type="checkbox"/>		

*En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO	CARACTERÍSTICAS	DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS
VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIO <input type="checkbox"/> SERVICIOS (OFICINA) <input type="checkbox"/>	INSTITUCIONAL <input type="checkbox"/> OTRO, CUÁL? <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario	Lote con construcciones, con uso residencial. Explotación agropecuaria menor
USO DE LA ZONA	VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIO <input type="checkbox"/> MIXTO <input type="checkbox"/> SERVICIOS <input type="checkbox"/> OTRO <input type="checkbox"/> CUA _____	

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:

Para determinar el valor de terreno se tomó como referencia la base de datos de estudio realizado por un grupo de evaluadores de Lonja para el año 2018, y se clasificaron las muestras en función de características similares en cuanto al área y normalidad de uso del suelo.

AJUSTE IPC


VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
Via El Tanque Fontibón Postobon Cra. 60 C	12 664.14	\$ 35 000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califique de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describales) **CALIFICACIÓN** 2

Lote con buena ubicación, cercano al área urbana de Rionegro, el centro urbano y el Porvenir, zonas con desarrollo comercial y residencial importante en los últimos años. Tiene frente sobre vía urbana, y por su topografía pendiente y desarrollo desordenado no tiene buenas posibilidades de para sac su mejor potencial.

Observaciones: Por análisis de Norma 024 de 1993, se determina que este inmueble se encuentra en Suburbana AS 2, cuyo uso principal es la agroindustria, por lo cual se toma como inmueble rural, teniendo en cuenta que el lote tiene un desarrollo subnormal que puede sobrepasar la densidad de norma.


FIRMA DEL AVALUADOR
NOMBRE DEL AVALUADOR JUAN JOSE BOTERO
RAA AVAL AVAL-7.537.899
ESPECIALIDADES RAA INMUEBLES URBANOS, INMUEBLES RURALES

OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG	VALOR DEPURADO	AREA LOTE m²	VALOR / m² LOTE	LINK Y/O CONTACTO
1	Lote Cuchillas de San José	\$265 000 000	10%	\$238 500 000	6 900	\$34 565	www.ljinmobiliaria.com
2	Lote Cuchillas de San José	\$330 000 000	10%	\$297 000 000	8 900	\$33 371	www.ljinmobiliaria.com
3	Lote Cuchillas de San José	\$250 000 000	10%	\$225 000 000	6 000	\$37 500	www.ljinmobiliaria.com
4	Lote Abreo	\$251 750 000	10%	\$226 575 000	6 900	\$32 837	www.ljinmobiliaria.com
5	Lote Abreo	\$313 500 000	10%	\$282 150 000	8 900	\$31 702	www.ljinmobiliaria.com
6	Lote Abreo	\$237 500 000	10%	\$213 750 000	6 000	\$35 625	www.ljinmobiliaria.com
7	Lote Abreo	\$260 000 000	10%	\$234 000 000	6 000	\$39 000	https://www.fincaraiz.com.co/lote-en-venta/rionegro/vereda_abreo-det-2641301.aspx#xtor=AL-799-[Mitula_Premium]?utm_source=Mitula&utm_medium=CPC&utm_campaign=Mitula

PROMEDIO	\$	34 943
DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$	2 614.55
COEFICIENTE DE VARIACIÓN		7.48%
LIMITE SUPERIOR	\$	37 557
LIMITE INFERIOR	\$	32 328
COEFICIENTE DE ASIMETRÍA		0.477
VALOR ADOPTADO	\$	35 000

FORMATO DE AVALUO DE PUNTOS MUESTRA



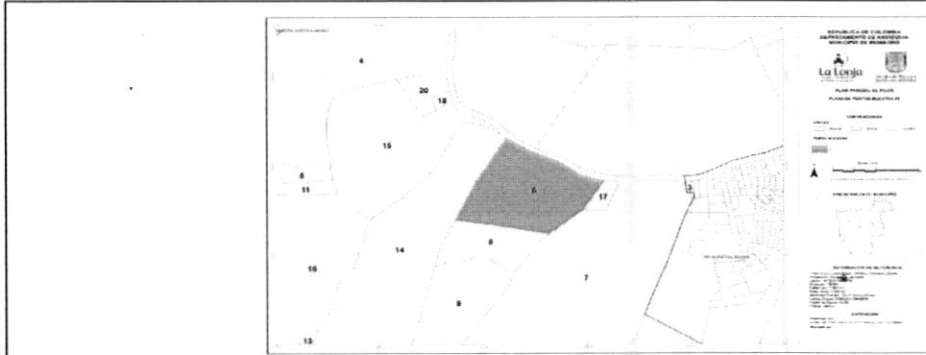
NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	AVALUO No.	LPR-IAV-1085-2021
FECHA DE LA VISITA	2/12/2020	CODIGO PUNTO	6/020-92745
FECHA DEL INFORME	12/05/2021	TIPO AVALUO	COMERCIAL PUNTO MUESTRA
SOLICITANTE	SECRETARIA DE PLANEACION DEL MUNICIPIO DE RIONEGRO	FECHA AVALUO	12/05/2021



INFORMACION GENERAL

DIRECCION	Via El Tanque Fontibón Postobon Cra. 60 C	PUNTO MUESTRA	6/020-92745
BARRIO	321	COMUNA / VEREDA	Punto 6 UAU 3
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA	AREA LOTE (m ²)	12664.14
LOCALIZACION PUNTO	COORDENADAS 6° 9'29.52"N 75°23'1.69"O	TRANSPORTE PÚBLICO	Buses y taxis
USO ACTUAL	RESIDENCIAL		

CARTOGRAFIA (Sector correspondiente al punto)



ASPECTOS NORMATIVOS DE LA ZONA

CLASE DE SUELO			
URBANO	<input type="checkbox"/>	EXPANSIÓN URBANA	<input checked="" type="checkbox"/>
RURAL	<input type="checkbox"/>	SUBURBANO	<input checked="" type="checkbox"/>
		PROTECCIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>
		CORREDOR SUBURBANO	

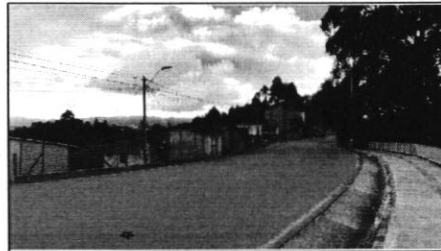
NORMA (POLIGONO) Polígono C1-DE-03/ Desarrollo en Expansión Urbana y suelo de Protección
USO PRINCIPAL / COMPLEMENTARIO Consolidación de una zona residencial- Vis 35% y No Vis 65%
USOS RESTRINGIDOS/PROHIBIDOS Comercio y servicios complementarios
FUENTE Decreto 416 de 16 de noviembre de 2018

DESCRIPCIÓN NORMATIVIDAD			
DENSIDAD	150 vlv./ha	INDICE DE CONSTRUCCIÓN	N/A
		INDICE DE OCUPACIÓN	35% A.B.
CESION A %	482m ² + 1.429m ²	2.279 m ² EP+426 m ² E.A. +	
AFECTACIONES	Retiro quebrada 30 m y Topografía pendiente	CESION B %	1309 m ² EP
FUENTE:		RETIRO VIAL	341 m ²
		VIA VEREDAL PRINCIPAL	No Aplica
ALTURA	ALTURA SEGÚN NORMA 12 PISO(S)	ALTURA PREDOMINANTE	2 PISO(S)
HECHO GENERADOR	MAYOR APROVECHAMIENTO		

REGISTRO FOTOGRÁFICO



PUNTO 6



VISTA GENERAL

OBSERVACIONES:

Formato para P2 Polígono: C1_DE_03 Indices de ocupación: 2 pisos 70%- 5 pisos 50% y mas de 5 pisos 35% Construcción: Acueducto 91 m Alcantarillado 77 m

FIRMA DEL AVALUADOR
 NOMBRE DEL AVALUADOR
 RAA AVAL
 ESPECIALIDADES RAA

JUAN JOSE BOTERO
 AVAL-7.537.899
 INMUEBLES URBANOS, INMUEBLES RURALES

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	AVALUO No.	LPR-IAV-1085-2021
FECHA DEL INFORME	12/05/2021	CÓDIGO	6/020-92745
DIRECCIÓN APROXIMADA	Via El Tanque Fontibón Postobon Cra. 60 C		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

CARACTERÍSTICAS GENERALES

SERVICIOS PÚBLICOS	RESTRICCIONES	ESTRATO	ESTADO DE LAS VÍAS
ACUEDUCTO <input checked="" type="checkbox"/> ALCANTARILLADO <input checked="" type="checkbox"/> ENERGÍA ELÉCTRICA <input checked="" type="checkbox"/> ALUMBRADO <input checked="" type="checkbox"/> TELEFONÍA <input checked="" type="checkbox"/> GAS NATURAL <input checked="" type="checkbox"/> BANDA ANCHA/TELEVISION <input checked="" type="checkbox"/>	VIALES <input type="checkbox"/> SERVIDUMBRES <input type="checkbox"/> RETIRO QUEBRADA <input checked="" type="checkbox"/> INSTITUCIONALES <input type="checkbox"/> PATRIMONIALES <input type="checkbox"/> AMBIENTALES <input checked="" type="checkbox"/> COMPROMISOS VIALES <input type="checkbox"/>	1 <input type="checkbox"/> 2 <input type="checkbox"/> 3 <input checked="" type="checkbox"/> 4 <input type="checkbox"/> 5 <input type="checkbox"/> 6 <input type="checkbox"/>	TIPO DE VIA: PRIMARIA <input type="checkbox"/> SECUNDARIA <input type="checkbox"/> TERCIARIA <input type="checkbox"/> ARTERIA MAYOR <input type="checkbox"/> ARTERIA MENOR <input type="checkbox"/> COLECTORA MAYOR <input type="checkbox"/> COLECTORA MENOR <input checked="" type="checkbox"/> PEATONAL <input type="checkbox"/>
			ESPECIFICACIONES VIA PAVIMENTO <input checked="" type="checkbox"/> BASE GRANULAR <input type="checkbox"/> SUB-BASE GRANULAR <input type="checkbox"/> DESTAPADA (TIERRA) <input type="checkbox"/> RIELES <input type="checkbox"/> SERVIDUMBRE <input type="checkbox"/>

CARACTERÍSTICAS DE LA ZONA

TOPOGRAFÍA: PLANA < 3% <input type="checkbox"/> SUAVE 3-5% <input type="checkbox"/> MEDIA 5-10% <input checked="" type="checkbox"/> FUERTE 10-25% <input type="checkbox"/> ESCARPADA >25% <input checked="" type="checkbox"/>	DESCRIPCIÓN DEL LOTE: FRENTE <input type="checkbox"/> 123.75 FONDO <input type="checkbox"/> 103.43 ÁREA 12664.14 m ² RELACIÓN FRENTE-FONDO: 1 : 1.196461375	FORMA DE LOTES PREDOMINANTE: RECTANGULAR <input type="checkbox"/> IRREGULAR <input checked="" type="checkbox"/>	CALIFIQUE: (1:MUY BAJO - 5:MUY ALTO) CONSOLIDACIÓN ZONA <input type="checkbox"/> 2 POTENCIAL DE DESARROLLO <input type="checkbox"/> 3 IMPACTOS AMBIENTALES <input type="checkbox"/> 2
---	---	--	---

METODOLOGÍA EMPLEADA PARA LA VALORACIÓN

MÉTODO DE COMPARACIÓN O DE MERCADO <input type="checkbox"/> MÉTODO DE CAPITALIZACIÓN DE RENTAS O INGRESOS <input type="checkbox"/> MÉTODO DE COSTO DE REPOSICIÓN <input type="checkbox"/> MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL <input checked="" type="checkbox"/> ENCUESTA* <input type="checkbox"/>	OTRO <input type="checkbox"/> CUÁL? DESCRIBI: _____ <small>*En el caso de que el avalúo se soporte únicamente en encuestas, el perito deberá dejar constancia bajo gravedad de juramento, escrita en el informe que la utilización de esta modalidad se debe a que en el momento de la realización del avalúo no existían ofertas de venta, arriendo, ni transacciones de bienes comparables al del objeto de estimación.</small>
--	--

ANÁLISIS DEL PREDIO Y LA ZONA

USO ACTUAL DEL PREDIO VIVIENDA <input checked="" type="checkbox"/> COMERCIO <input type="checkbox"/> SERVICIOS (OFICINA) <input type="checkbox"/>	CARACTERÍSTICAS INSTITUCIONAL <input type="checkbox"/> OTRO, CUÁL? <input checked="" type="checkbox"/> Agropecuario	NÚMERO DE PISOS <input type="checkbox"/> 2 DESCRIPCIÓN DEL USO Ó USOS Lote con algunas construcciones, con uso residencial. Explotación agropecuaria de muy bajo nivel
USO DE LA ZONA VIVIENDA <input type="checkbox"/> COMERCIO <input type="checkbox"/> MIXTO <input checked="" type="checkbox"/> SERVICIOS <input type="checkbox"/> OTRO <input type="checkbox"/> CUA _____		

AVALUO

CONSIDERACIONES GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DEL VALOR:
 Teniendo en cuenta que la UAU 3 esta compuesta por 1 predio, se hace analisis de toda la unidad y se toma el valor resultante del estudio. Se plantea un desarrollo de vivienda 65% No Vis y 35% VIS como el mayor y mejor uso, resallandose que el municipio no está en capacidad de albergar hoy la población que representaría habitar las cantidades resultantes


AJUSTE IPC

VALOR FINAL

DIRECCIÓN	ÁREA	VALOR METRO CUADRADO
Via El Tanque Fontibón Postobon Cra. 60 C	12 664.00	\$ 260 000

PERSPECTIVAS DE COMERCIALIZACIÓN (Califiquete de 1 a 5, siendo 5 la mejor. Describalas) CALIFICACIÓN 3
 Lote con buena ubicación, cercano al área urbana de Rionegro, el centro urbano y el Porvenir, zonas con desarrollo comercial y residencial importante en los últimos años. Tiene buen frente sobre vía de servicio urbano carrera 60C, como único acceso para su desarrollo, con una topografía pendiente sobre esta.

Observaciones Finales _____


FIRMA DEL AVALUADOR
NOMBRE DEL AVALUADOR JUAN JOSE BOTERO
RAA AVAL AVAL-7.537.899
ESPECIALIDADES RAA INMUEBLES URBANOS, INMUEBLES RURALES

VIVIENDA NO VIS									
OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PREGUNTO VENTA	% NEG.	VALOR DE PREGUNTO	AREA LOTE m ²	AREA PRIVADA m ²	FACTOR DE LOCALIZACION	VALOR m ² AREA PRIVADA	LINK NO CONTACTO
1	Proyecto Armonia La Fenusa - Etapa 19 Roldays BARRIO	\$218.433.000	5%	\$207.511.350	1.00	59,82	1,00	\$3.468.929	Verifica col. 318.205.63.95
2	Proyecto Asandome - Conjunto Cde 2018, 19 y 20, paquete estables \$31.500	\$202.800.000	5%	\$192.375.000	1.00	56,10	1,08	\$3.703.476	Inversiones Contina col. 318.707.64.75
3	Proyecto Tac-De-2018 - 800m ² estables	\$203.500.000	5%	\$193.325.000	1.00	55,00	1,08	\$3.796.200	Inversiones Contina Col. 310.742.42.00

Factor de Localización

El factor de localización corresponde a un 6% adicional para las ofertas No. 2 y No. 3 o a la investigación de Mercado de acuerdo al criterio y experiencia del evaluador.

PROMEDIO	\$3.656.202
DESVIACION ESTANDAR	\$ 188.676.16
COEFICIENTE DE VARIACION	4,81%
LIMITE SUPERIOR	\$ 3.824.881
LIMITE INFERIOR	\$ 3.487.523
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	-1,162
VALOR ADJUSTADO	\$ 3.656.000

OFERTA 1

OFERTA 2

OFERTA 3



AREA LOCAL m²	50
---------------	----

OFERTA No.	TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO VENTA	% NEG.	VALOR DEPURADO	AREA LOTE m²	AREA CONSTRUIDA m²	VALOR CONSTRUCCION m²	FACTOR INDEXADO IPC	FACTOR SUPERFICIE CONSTRUIDA	VALOR / m² LOTE HOMOGENEIZADO	LINK Y/O CONTACTO
1	Piamonte Dic 2017	\$304 000 000	5%	\$288 800 000	1.00	43.39	\$6 655 912	1.029	0.986	\$6 750 427	Sala de ventas proyecto-Constructora Sarva, tel.5313969
2	Reserva Plaza Dic 2017	\$227 260 950	5%	\$215 897 903	1.00	31.76	\$6 797 793	1.029	0.956	\$6 662 527	Sala de ventas proyecto cel. 3174468941
3	Ed Zunch diagonal 50C x calle 46 esquina Febrero 2018	\$1 036 554 999	5%	\$984 727 249	1.00	159.47	\$6 175 000	1.015	1.123	\$7 038 872	Sala de ventas proyecto cel. 3146425880

Factor de Homologación por Superficie

$$F_{ps} = \left(\frac{S_{cc}}{S_{cz}} \right)^{0.10}$$

Este factor (Aguilar, 2008) parte de la suposición que el valor de un inmueble puede variar cuando se incrementa o disminuye la superficie de construcción en una décima parte.

VR= VH *(IPC ACTUAL/IPC INICIAL)	
INDEXACIÓN	
1980-19	96.77
1980-17	96.52
1980-18	97.53
1990-18	99.70

PROMEDIO	\$6 823 942
DESVIACION ESTANDAR	\$ 189 205.77
COEFICIENTE DE VARIACION	2.77%
LIMITE SUPERIOR	\$ 7 013 148
LIMITE INFERIOR	\$ 6 634 736
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	1.484
VALOR ADOPTADO	\$ 6 824 000

Oferta 1



Oferta 2



Oferta 3

AREA CONSTRUIDA	AREA LOTE	VALOR CONSTRUCCION	VALOR LOTE	VALOR TOTAL
43.39	1.00	6.655.912	6.655.912	13.311.824
31.76	1.00	6.797.793	6.797.793	13.595.586
159.47	1.00	6.175.000	6.175.000	12.350.000



VIVIENDA VIS 2018			
SALARIO MINIMO 2018	VIVIENDA VIS SMMIV	VALOR TOTAL VIVIENDA VIS	VALOR m² V/S
\$ 761.742	135	\$ 103.835.070	2.197.243.13

COSTOS DE CONSTRUCCION FEBRERO 2018
 $\Delta = 8.5\%$

TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)	CONSTRUIDA 188-2018		Especificaciones
					COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)	
MULTIFAMILIAR ALTO		FULL ACABADOS	2,518,001	2,905,709			
Multifamiliar alto		Tipico	1,662,785	1,874,386			
Multifamiliar medio alto		6,6	1,356,794	1,580,660			
Multifamiliar medio medio		4,5	1,317,589	1,517,541	2,609,307	2,609,307	12 pisos, 80 m ²
Multifamiliar medio bajo		4	1,239,015	1,411,554			
Multifamiliar medio -vna albedo		4,5	1,437,212	1,651,876			
Multifamiliar VIS		3	1,052,456	1,271,376	1,778,294	1,867,128	1 piso, 50 m ²
Multifamiliar VIS		2,3	664,236	844,927	1,180,962	1,369,216	1 piso, 42 m ²
Multifamiliar mansión de estructura en precasto		alto	664,873	1,132,842			
Unifamiliar alta acabados premium		alto	2,918,716	3,886,751			
Unifamiliar alta		6	2,059,978	2,488,700			
Unifamiliar medio medio		2	814,4	1,088,866	2,070,139	2,362,646	2 pisos, 60 m ²
Unifamiliar medio bajo		2	314,4	1,624,560	1,711,262		
Unifamiliar mansión tipo 1		1	730,486	819,642			
Estructura a todo costo en concreto			405,789	495,714	305,715	376,319	Multifamiliar medio
Mano de obra Estructural		2,3	353,350	416,864	393,760	485,189	Multifamiliar VIS
V.I.S. Unifamiliar			66,441	985,116	1,247,538	1,492,281	12 pisos, 71,53 m ²
V.I.P. Unifamiliar			804,182	1,035,270	1,559,714	1,763,846	1 piso, 41 m ²
Bodega 6x12 x3 m			1,367,536	1,629,462	1,775,077	1,929,222	100 m ²
Bodega 6 x 3 m			996,191	1,202,624	1,639,020	1,974,469	1000 m ²
3 Cms verdes de paisajismo con jardín			21,240				
Cancha de tennis en asfalto			143,454	189,651	30,889,062	670 m ²	\$ 132,676,27
Via V1 en asfalto		ANCHO 6m	60,0	7,889,000			7,814,322
Via V2 en asfalto		60,0	4,823,370				5,163,059
Via V3 en asfalto		26,0	4,251,545				4,466,308
Via V4 en asfalto		26,0	2,645,842				2,783,051
Via V5 en asfalto		18,0	1,678,650				1,719,987
Via V6 en asfalto		10,0	1,025,000				1,119,987
Via V7 en concreto		60,0	7,472,133				7,664,837
Via V8 en concreto		60,0	4,753,289				4,704,989
Via V9 en concreto		30,0	2,365,318				4,662,051
Via V10 en concreto		26,0	1,925,300				2,717,788
Via V11 en concreto		18,0	1,322,118				1,848,093
Via V12 en concreto		10,0	1,065,352				1,188,187
Vías interiores 4 calzadas-asfalto separador		m ²	230,245				

Tipología	MULTIFAMILIAR MEDIO MEDIO	MULTIFAMILIAR VIS	BODEGA H <3M	VIA V4 EN ASFALTO	ZONAS VERDES DE PAISAJISMO
Costo Inicial	\$ 1,239,015	\$ 1,052,456.00	\$ 996,167.00	\$ 2,660,492.00	\$ 21,040.00
Delta	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%	8.50%
Delta mes	0.007083333	0.007083333	0.007083333	0.007083333	0.007083333
Delta Noviembre	0.06375	0.06375	0.06375	0.06375	0.06375
Costo indexado	\$ 1,318,002.21	\$ 1,119,550.07	\$ 1,059,672.65	\$ 2,830,098.37	\$ 22,381.30

Nota:

1. De acuerdo a lo consultado por el evaluador el costo de construcción de alcantarillado corresponde a \$ 900,000 ml y el costo de Acueducto de \$ 450,000 ml, dicha premisa se presnetó en junta y fue aprobada.

2. Para determinar los costos de construcción de los parqueaderos se tomó como referencia la tipología de parqueadero en sotano de vivienda de la tabla de elkin ruiz 2019 y se deflactó a noviembre de 2018 tomando como referencia el ICCV series de empalme(Fuente: Dane), tal y como se muestra a continuación:

Tipología	PARQUEADERO SOTANO DE VIVIENDA
Costo Inicial 2019	\$ 895,000
ICCV a Noviembre 2018	0.986
Costo Deflactado marzo 2018	\$ 882,386



COSTOS DE CONSTRUCCION FEBRERO 01- 2019					CONSTRUIDA 188-2018/19		Dic 2018-Feb 2019
TIPO	# PISOS	ESTRATO	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)	COSTO DIRECTO (CD)	COSTO TOTAL (CT)	Especificaciones
							$\Delta = 7.92\%$
Parqueaderos en sotano torre vivienda			895,000	550,000			

NOMBRE DEL AVALUADOR	JUAN JOSE BOTERO	AVALÚO No.	LPR-IAV-1085-2021
FECHA DEL INFORME	12/05/2021	CODIGO	6/020-92745
DIRECCIÓN APROXIMADA	Via El Tanque Fontibón Postobon Cra. 60 C		
MUNICIPIO	RIONEGRO - ANTIOQUIA		

METODO (TECNICA) RESIDUAL V10

Nº UNIDADES VIVIENDA NO VIS	123	NORMATIVIDAD	ÁREA BRUTA LOTE		12 664.00	
Nº UNIDADES VIVIENDA VIS	66		POLÍGONO		CON3-24	
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA NO VIS m²	60		DENSIDAD (viv/Ha)	150.00	viv/hec	
ÁREA PROMEDIO VIVIENDA VIS m²	48		ALTURA	12.00	PISOS	
ÁREA PROMEDIO DE COMERCIO m²	200		I.O.	35.0%	4 432.40	
No. UNIDADES DE COMERCIO	4.00		I.C.	0.00	0.00	
No. PARQ. PRIV.	156		ÁREA ÚTIL			
No. PARQ. VIS.	56					
No. PARQ. VEHICULO MOVILIDAD REDUCIDA	5.00					
No. PARQUEADERO MOTOS	23.00					
No. PARQUEADERO BICICLETA	82.00					
ÁREA NETA m²	12 664					

ESTADO DE PERDIDAS Y GANANCIAS	CANTIDAD TOTAL	UND	VALOR PROM	TOTAL \$	% / INGRESOS
--------------------------------	----------------	-----	------------	----------	--------------

INGRESOS					
VENTAS				\$ 41 080 073 824	100.00%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA NO VIS	8 118.00	m²	\$ 3 656 000	\$ 29 679 408 000	72.25%
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA VIS	3 168.00	m²	\$ 2 197 243	\$ 6 960 865 824	16.94%
ÁREA VENDIBLE COMERCIO	200.00	m²	\$ 6 824 000	\$ 1 364 800 000	3.32%
No. PARQ. PRIV. VENDIBLES	123.00	Und	\$ 25 000 000	\$ 3 075 000 000	7.49%
TOTAL ÁREA VENDIBLE	11 409				

EGRESOS					
COSTOS DIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN				\$ 24 254 428 692	59.04%
1. Adecuación y movimiento de tierras / Urbanismo	12 664.00	m²	\$ 35 000	\$ 443 240 000	1.08%
2. Vías Públicas Obligadas a Ejecutar	1 811.00	m²	\$ 113 204	\$ 205 012 326	0.50%
3. Construcción de Redes de Alcantarillado	77.00	ml	\$ 900 000	\$ 69 300 000	0.17%
4. Construcción de Redes de Acueducto	91.00	ml	\$ 450 000	\$ 40 950 000	0.10%
5. Adecuación de Espacio Público	4 014.00	m²	\$ 22 381	\$ 89 838 538	0.22%
6. COSTOS DE CONSTRUCCION	20 777.44			23 406 087 828.47	
VIVIENDA NO VIS	18% CDC	m²	\$ 1 318 002	\$ 12 625 459 454	30.73%
VIVIENDA VIS	15% CDC	m²	\$ 1 119 550	\$ 4 078 744 815	9.93%
COMERCIO	CDC	m²	\$ 1 059 873	\$ 2 119 934 529	5.52%
PARQUEADEROS CARROS	30 m²	m²	\$ 662 386	\$ 5 744 332 860	13.98%
PARQUEADEROS MOTOS	10	m²	\$ 882 386	\$ 202 948 780	0.49%
PARQUEADEROS BICICLETAS	7.5	m²	\$ 882 386	\$ 542 667 390	1.32%
TOTAL			\$ 1 126 515		

COSTOS INDIRECTOS DE CONSTRUCCIÓN					
1. Diseños Estructurales	20 777.44	\$/m²	\$ 7 500	\$ 155 830 800	0.38%
2. Estudios (Suelos, ambientales, movilidad, vías, Presupuesto y Control	1.50%	% C.D CONSTR	\$ 24 254 428 692	\$ 363 816 430	1.50%
3. Revisión de Planos (para + de 2000 m2)	1.00%	% C.D CONSTR	\$ 24 254 428 692	\$ 242 544 287	1.00%
4. Revisión de Planos (para + de 2000 m2)	20 777.44	\$/m²	\$ 2 250	\$ 46 749 240	0.19%

HONORARIOS					
1. Arquitectónicos	1.20%	% VENTAS	\$ 41 080 073 824	\$ 492 960 886	1.20%
2. Construcción	5.00%	% C.D CONSTR	\$ 24 254 428 692	\$ 1 212 721 435	2.95%
3. Interventoría	1.00%	% C.D CONSTR	\$ 24 254 428 692	\$ 242 544 287	0.59%
4. Supervisión Técnica (+ de 2000 m2)	0.50%	% C.D CONSTR	\$ 24 254 428 692	\$ 121 272 143	0.30%
5. Gerencia	2.50%	% VENTAS	\$ 41 080 073 824	\$ 1 027 001 846	2.50%
6. Promoción del Proyecto	1.00%	% VENTAS	\$ 41 080 073 824	\$ 410 800 738	1.00%
7. Ventas	3.00%	% VENTAS	\$ 41 080 073 824	\$ 1 232 402 215	3.00%
IVA Honorarios	19.00%		\$ 4 739 703 549	\$ 900 543 674	2.19%

GASTOS DE VENTA					
1. Publicidad	2.50%	% VENTAS	\$ 41 080 073 824	\$ 1 027 001 846	2.50%
2. Reembolsables	0.50%	% VENTAS	\$ 41 080 073 824	\$ 205 400 369	0.50%

OTROS GASTOS GENERALES - ADMINISTRATIVOS					
1. Exp.de Cur. Imp. Del - Nom	1.88%	% VENTAS	\$ 41 080 073 824	\$ 771 224 727	1.88%
1.1 Impuesto Industria y Comercio	0.80%	% VENTAS	\$ 41 080 073 824	\$ 328 640 591	0.80%
2. Cesiones Obligatorias determinar en terreno o en simly					0.00%
2.1 Cesiones Vías a compensar	1 911	m²	\$ 0	\$ 0	0.00%
2.2 Cesiones Espacio Público	4 014	m²	\$ 0	\$ 0	0.00%
2.3 Equipamiento Urbano m² (por destinación)	341		\$ 1 214 313	\$ 414 080 733	1.01%
3. Legales y Seguros	3.50%	% VENTAS	\$ 41 080 073 824	\$ 1 437 802 584	3.50%
4. Costos y Gastos de POSVENTA	1.00%	% VENTAS	\$ 41 080 073 824	\$ 410 800 738	1.00%

TOTAL INGRESOS				\$ 41 080 073 824	100.00%
TOTAL EGRESOS (SIN LOTE)				\$ 35 298 588 261	85.93%
UTILIDAD				\$ 2 519 386 429	6.13%

TOTAL LOTE	ÁREA m²	VALOR m²	VALOR m² - REDONDEADO	VALOR TOTAL	% VENTAS (a)
	12 664.00	\$ 257 589	\$ 260 000	\$ 3 262 109 134	7.94%

ESTIMACIÓN DE PAGO DE IMPUESTOS DE URBANISMO, CONSTRUCCIÓN, NOMENCLATURA Y ESTRATIFICACIÓN

IMPUESTO DELINEACIÓN PARA URBANISMO VIS	
COSTO BASE	\$ 781 242 00
ÁREA	4 432 40
TARIFA	0 95%
TOTAL	\$ 32 896 381 89

IMPUESTO CONSTRUCCIÓN VIS	
COSTO BASE	\$ 781 242 00
ÁREA	3 643 20
TARIFA	1 6%
TOTAL	\$ 45 539 533 67

IMPUESTO DELINEACIÓN PARA URBANISMO NO VIS	
COSTO BASE	\$ 781 242 00
ÁREA	8 231 60
TARIFA	1 4%
TOTAL	\$ 90 032 203 06

IMPUESTO CONSTRUCCIÓN NO VIS	
COSTO BASE	\$ 781 242 00
ÁREA	16 934 24
TARIFA	4 0%
TOTAL	\$ 529 189 581 04

IMPUESTO DELINEACIÓN PARA COMERCIO	
COSTO BASE	\$ 781 242 00
ÁREA	200 00
TARIFA	1 6%
TOTAL	\$ 2 499 974 40

IMPUESTO CONSTRUCCIÓN COMERCIO	
COSTO BASE	\$ 781 242 00
ÁREA	200 00
TARIFA	6 00%
TOTAL	\$ 9 374 904 00

CERTIFICADO DE NOMENCLATURA				
Año	2017	2018	2019	2020
lpc	4.88%	3.18%	3.88%	1.61%
Estrato 1 y 2	\$ 48 303 18	\$ 60 278 78	\$ 51 877 65	\$ 53 849 00
Estrato 3 y 4	\$ 69 970 50	\$ 72 832 30	\$ 75 148 36	\$ 78 004 00
Estrato 5 y 6	\$ 89 962 20	\$ 93 641 66	\$ 96 619 46	\$ 100 291 00
Comercio, Industria y Servicios	\$ 99 957 60	\$ 104 045 87	\$ 107 354 53	\$ 111 434 00
Otros	\$ 69 970 50	\$ 72 832 30	\$ 75 148 36	\$ 78 004 00
CERTIFICADO DE ESTRATIFICACIÓN				
Certificado de Estratificación	\$ 20 886 92	\$ 21 741 19	\$ 22 432 56	\$ 23 285 00

ESTIMACIÓN VALOR CERTIFICADO DE NOMENCLATURA Y ESTRATIFICACIÓN					
Uso	No unidades	Costo Nomenclatura	Costo Estratificación	Total Costo Certificado de Nomenclatura	Total Costo Certificado de Estratificación
Residencial VIS	66	\$ 50 278 78	\$ 21 741 19	\$ 10 734 520 38	\$ 4 641 744 64
Residencial No VIS	123 00	\$ 93 641 66	\$ 21 741 19	\$ 37 062 095 71	\$ 8 609 512 31
Comercial	4 00	\$ 104 045 87	No aplica	\$ 624 276 00	No aplica

LIQUIDACIÓN FINAL	
IMPUESTO DELINEACIÓN PARA URBANISMO VIS	\$ 32 896 381 89
IMPUESTO DELINEACIÓN PARA URBANISMO NO VIS	\$ 90 032 203 06
IMPUESTO DELINEACIÓN PARA COMERCIO	\$ 2 499 974 40
IMPUESTO CONSTRUCCIÓN VIS	\$ 45 539 533 67
IMPUESTO CONSTRUCCIÓN NO VIS	\$ 529 189 581 04
IMPUESTO CONSTRUCCIÓN COMERCIO	\$ 9 374 904 00
TOTAL COSTO CERTIFICADO DE NOMENCLATURA	\$ 48 440 892 10
TOTAL COSTO CERTIFICADO DE ESTRATIFICACIÓN	\$ 13 251 256 95
TOTAL	\$ 771 224 727 11