

INFORME TÉCNICO PLAN PARCIAL VILLA LAURA

Barranquilla D.I.P de diciembre de 2024

Tabla de Contenido

1.	INTRODUCCIÓN	3
2.	OBJETIVOS	4
3.	EQUIPO DE TRABAJO	5
4.	AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA.....	6
4.1.	RECOPIACION CARTOGRAFICA.....	6
4.2.	DIGITALIZACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN CARTOGRAFÍA	6
5.	PLAN PARCIAL VILLA LAURA	7
5.1.	ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS	9
6.	METODOLOGÍA APLICADA.....	13
6.1.	PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA	13
6.2.	HECHOS GENERADORES.	14
6.3.	METODOLOGIA VALUATORIA	21
6.4.	ESTUDIO DE MERCADO.....	23
7.	CONCLUSIONES	33
8.	ANEXOS.....	35

1. INTRODUCCIÓN

La noción de la participación en plusvalía de conformidad a lo establecido en el artículo 73 de la Ley 388 del 18 de julio de 1997, hace alusión a los beneficios generados a un predio o inmueble con ocasión de las acciones urbanísticas del Estado, que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano y/o incrementando su aprovechamiento; Ha establecido la Corte Constitucional y el Consejo de Estado, en sus jurisprudencias referente a este tema que la naturaleza de la participación en plusvalía, prevé que los beneficios que recibe el propietario del bien inmueble no sean sólo de él, sino que, del mismo participe la ciudadanía en general de manera equitativa. Esto, en la medida en que los ingresos conseguidos por la participación en la plusvalía se destinen a la protección del interés común, al espacio público y en general, al mejoramiento urbano del municipio o distrito. En este sentido, la participación propone recuperar parcialmente el mayor valor que alcanza el suelo como resultado de decisiones administrativas; debido, a que el plusvalor generado no se debe a la inversión o esfuerzo privado sino a una decisión pública. En otras palabras, los suelos que aumentan su precio son aquellos que obtienen un incremento en su aprovechamiento, producto de las acciones urbanísticas que regula la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano, definido en el Plan de Ordenamiento Territorial de la jurisdicción donde se encuentre ubicado el predio, En este orden de ideas la plusvalía es definida como el incremento en el valor del suelo generado por las acciones urbanísticas que ofrecen beneficios a la ciudad como mayor altura o cambios de uso y que regulan la utilización del mismo. 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.

De conformidad con lo señalado en el Artículo 82 de la Constitución Política de Colombia "las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística", constituyéndose en un derecho y un deber territorial, y en una de las fuentes de recursos para el financiamiento del desarrollo urbano y la generación de equidad social.

A través de la Ley 388 de 1997, en su capítulo IX, se ordena el tema de la participación en el efecto plusvalía, indicando los hechos generadores, el porcentaje de participación, el procedimiento para el cálculo y liquidación, los momentos de exigibilidad, las formas de pago y la destinación de estos recursos.

El Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla por medio del Acuerdo 030 de 2008, hoy Estatuto Tributario Distrital, compilado y reenumerado y por el Decreto 0119 del 21 de febrero de 2019 se establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación de la plusvalía en el Distrito de Barranquilla, contemplada en el Artículo 82 de la Constitución Política de Colombia y en concordancia con lo estipulado en los Artículos 73 y siguientes de la Ley 388 de 1997.

A continuación, se presenta el informe resumen de los estudios de plusvalía, correspondientes al Plan Parcial Villa Laura.

2. OBJETIVOS

OBJETIVO GENERAL

Calcular el mayor valor generado en los predios, generados por la revisión Acuerdo Distrital No. 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla y con el Decreto 0314 del 01 de Junio 2022 Plan Parcial Villa Laura.

OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Determinar las zonas generadoras, exentas y susceptibles de plusvalía mediante análisis de normatividad y análisis cartográficos.
- Realizar avalúos P1 y P2, para cada uno de los puntos muestra.
- Realizar el cálculo del efecto plusvalía por medio de intersección cartográfica de las zonas geoeconómicas de P1 P2, y la correspondiente liquidación predial.

3. EQUIPO DE TRABAJO

El equipo de trabajo interno dispuesto por la Alcaldía distrital de Barranquilla a la fecha, el perfil académico, los años de experiencia y el rol se aprecia en la tabla siguiente:

PROFESIONAL	CARGO / PROFESION	ROLL
MAURO ROCHA HEREDIA	ASESOR GERENCIA DE GESTION CATASTRAL	SUPERVISOR
	ARQUITECTO	
DIANA MANTLLA PARRA	SECRETARIA DE PLANEACION	SUPERVISOR
	ARQUITECTO	
OSCAR BORRERO	EXPERTO EN VALORACIÓN INMOBILIARIA Y PROFESOR DE EVALUACIÓN Y ECONOMÍA	ASESOR
	ECONOMISTA -	
KATHERINE ROJAS RUIZ	EXPERTO EN VALORACIÓN INMOBILIARIA	ASESOR
	INGENIERO CATASTRAL	
ISAIAS CORONADO LORA	PERITO VALUADOR GERENCIA DE GESTION CATASTRAL	P2
	ARQUITECTO	
MARIA ISABEL MONTAÑEZ	PROFESIONAL SECRETARIA DE PLANEACION	P2
	ARQUITECTO	
ALVARO BARRETO LEZAMA	PROFESIONAL SECRETARIA DE PLANEACION	P2
	ARQUITECTO	

Tabla 1. Equipo de trabajo del proyecto

4. AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA

4.1. RECOPILACION CARTOGRAFICA

En el desarrollo de este proceso se procedió a realizar un inventario de la información aportada para el proyecto, el cual se detalla a continuación:

- Shapefiles con información predial, aportada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) con vigencia 2015 (departamento del Atlántico)
- Shapefiles con información de veredas aportada, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) con vigencia 2015, (departamento del Atlántico)
- Shapefiles con información de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas aportada, por la Gerencia de Gestión Catastral del Distrito de Barranquilla con vigencia 2022.
- Decreto 0212 del 28 de febrero del 2014 POT de Barranquilla.
- Decreto 0314 del 01 de Junio 2022 Plan Parcial Villa Laura.
- Índices aprobados en licencias de construcción de los planes parciales para efectos de cálculo de P2.

4.2. DIGITALIZACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN CARTOGRAFÍA

La información referenciada a los planes parciales se estructuró dentro de una GDB de y el sistema de referencia espacial definido para todas las capas es MAGNA Colombia Bogotá, de la siguiente manera:

En el dataset denominado Planes parciales se encuentra la capa de planes parciales plusvalía con la delimitación y ubicación geográfica.

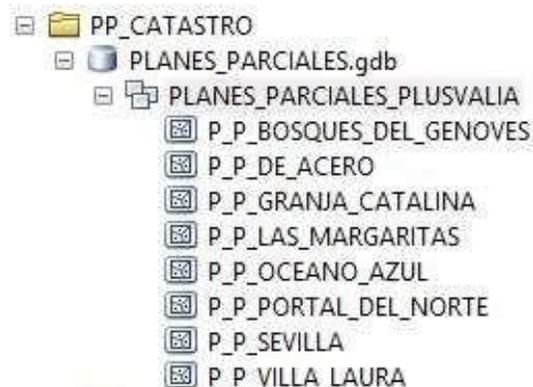
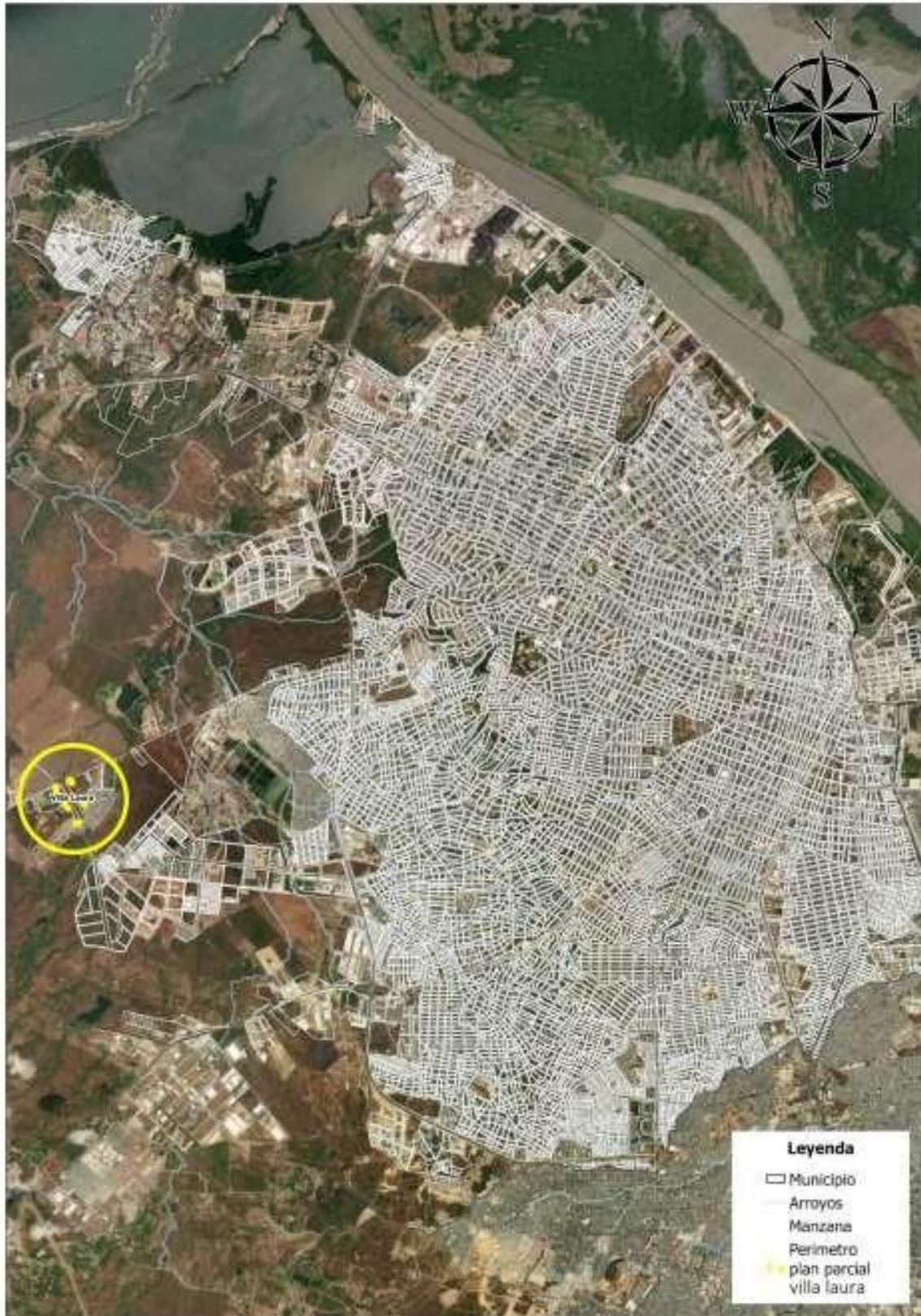


Ilustración 1. Estructura GDB

5. PLAN PARCIAL VILLA LAURA



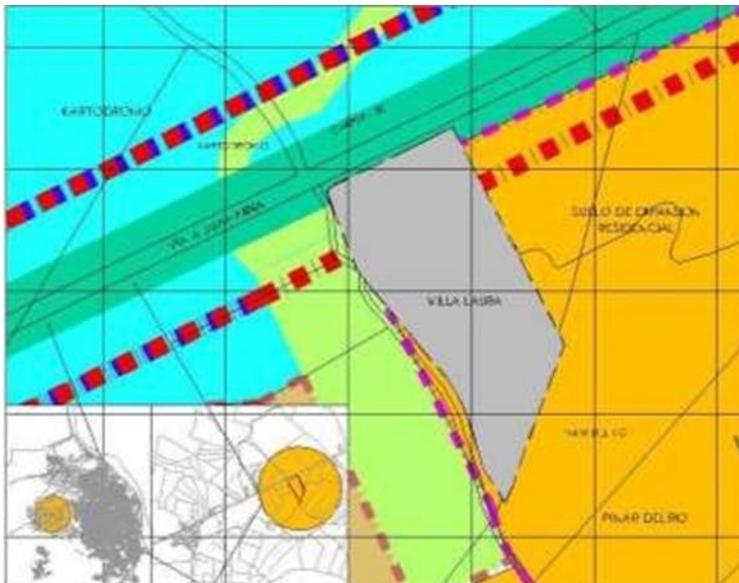
GENERALIDADES

Nombre del plan parcial:	Plan Parcial Villa Laura
Decreto de adopción:	Decreto No.0314
Fecha de adopción del decreto:	01 de junio de 2022
Modificaciones:	
Norma aplicada:	Acuerdo Distrital No. 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

CONFORMACIÓN DE PREDIOS

Relación de predios	Matricula Inmobiliaria No.	Referencia Catastral
Predio 1	040-282549	0800100300000728000
Predio 2	040-282550	0800100300000729000
Predio 3	040-282551	011105050001000

UBICACIÓN



Ubicado aproximadamente a 4298 m de la intersección de la Circunvalar con La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), entre Barranquilla y el corregimiento de Juan Mina, sobre la banda sur de La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), al Suroccidente de la ciudad de Barranquilla, en Suelo de Expansión Urbana.



CUADRO DE ÁREAS		
AREAS PP	M2	HA
AREA BRUTA	108.645,70	10,86
AFECTACIONES	8.491,80	0,85
AREA NETA URBANIZABLE	100.153,90	10,02
AREA UTIL	49.944,75	4,99

5.1. ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS

5.1.1. LIMITES GEOGRAFICOS

Norte: limita con la Carrera 38 o vía a Juan mina.

Sur: limita con el predio rural con referencia catastral No.

080010003000000000727000000000

Este: limita con el predio urbano con referencia catastral No.

080010114000001620002000000000

Oeste: limita con vía que conduce a predios del Macroproyecto Villas de San Pablo y a su vez, limita con los predios con referencia catastral No.

080010114000001620002000000000,

080010003000000000039000000000 y

0800100030000000001743000000000.

5.1.2. LIMITES ARCIFINIOS

Los límites naturales o arcifinios son los establecidos por accidentes notables de la naturaleza, tales como las montañas cordilleras, ríos, etc. Teniendo en cuenta lo anterior, podemos decir que el Plan Parcial Villa Laura, no cuenta con esta clase de límites, ya que



el entorno inmediato no se distingue por ningún accidente natural de referencia, que permita identificar los límites de las zonas geoeconómicas.

Sin embargo, a continuación, se indican los límites que sirven de referencia para la ubicación del Plan Parcial, así: por el norte el Plan Parcial Villa Laura presenta como límite con la carrera 38 o vía a Juan Mina. Por el sur, limita con predios urbanos del Sector 14 del Distrito de Barranquilla. Por el este; limita con los predios rurales del Distrito de Barranquilla. Por el oeste, limita con predios urbanos y rurales del Distrito de Barranquilla.

5.1.3. ZONAS GEOECONOMICAS

Siendo que la recuperación de la plusvalía conlleva al desarrollo sostenible del Distrito de Barranquilla y que uno de los enfoques del catastro multipropósito es el del uso del suelo hacia el ordenamiento territorial y la recuperación de está.

El Decreto 148 de 2020 en su artículo 2.2.2.2. establece cuáles son los procesos catastrales y el enfoque multipropósito de los mismos.

Señala también en su artículo 2.2.2.6.2 que la determinación del valor catastral de los inmuebles será realizada a través de avalúos puntuales o masivos por los gestores catastrales o por el instituto geográfico Agustín Codazzi.

Asi mismo y en concordancia con la norma antes transcrita el artículo 4 de la resolución 1149 de 2021 reza: se entiende por Zonas homogéneas geoeconómicas los espacios geográficos determinados a partir de Zonas Homogéneas Físicas con valores unitarios similares en cuanto a su precio, según las condiciones del mercado inmobiliario

Que la misma norma antes citada en su artículo 7 establece que los valores comerciales de los predios objeto del proceso de formación y/o actualización catastral deben ser determinados de manera puntual o masiva conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.3 del Decreto 148 de 2020.

ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS RURALES VALORES CATASTRALES			
CODIGO ZONA	VALOR HECTAREA	VALOR M2	PLAN PARCIAL
13	\$ 1,235,000,000	\$ 123,500	VILLA LAURA
36	\$ 221,000,000	\$ 22,100	VILLA LAURA



En virtud de lo antes expuesto la Resolución 1149 en su Artículo 12 señala que el avalúo de la conservación catastral se definirá con fundamento en la determinación de los valores catastrales aprobados en la formación o última actualización para el terreno, la construcción y anexos y su afectación por los índices anuales establecidos por el Gobierno Nacional o por los gestores catastrales según su competencia, para vigencias anuales, a partir del primero (1°) de enero de cada año.

Que teniendo en cuenta lo antes reseñado las zonas homogéneas geoeconómicas indicadas en este informe son tomadas del Estudio de Zonas realizado por la Gerencia de Gestión Catastral, vigencia 2023.

A continuación, se presentan los cuadros de las zonas homogéneas geoeconómicas urbanas y rurales, correspondientes al Plan Parcial Villa Laura.

ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS URBANAS VALORES		
CODIGO_ZONA	VALOR_M2	PLAN PARCIAL
54	\$ 124.077	VILLA_LAURA
79	\$ 21.696	
81	\$ 14.916	
84	\$ 1.559	



La siguiente imagen corresponde al Plan Parcial Villa Laura con las respectivas zonas homogéneas geoeconómicas:



6. METODOLOGÍA APLICADA

6.1. PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA

De acuerdo con el artículo 73 de la Ley 388 de 1.997: “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”. Por ello el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC determina la metodología para valorar el suelo y estimar la plusvalía por cambio de norma, en el caso específico de los planes parciales, lo que sintetiza en la Resolución 762 de 1998 y luego en la Resolución 620 de 2008.

En el artículo citado de la Ley 388 de 1.997 es posible entrever que los beneficios son iguales al mayor valor del suelo generado por la nueva normativa. La Ley citada indica que los beneficios generan plusvalores que dan derecho a la participación en la plusvalía del suelo por parte del municipio. Por esta razón se afirma que se debe calcular el valor residual del suelo con la nueva norma para determinar no solamente la participación en plusvalía a pagar sino también el BENEFICIO o mayor aprovechamiento del suelo.

De esta manera, en contraprestación a un beneficio que se obtiene por una normatividad que el municipio otorga, se debe generar una participación en plusvalía, verificando que el propietario obtenga una rentabilidad, es decir, utilidad después de pagar las cargas y hacer los aportes. En este sentido, si se aporta el suelo y el pago de cargas genera utilidad cero, no existe un negocio rentable y por tanto no existirá equilibrio económico. En este caso la normativa es apropiada al considerar que el 35% del plusvalor del suelo se pagará al distrito de Barranquilla, pero si además de este 35% se pagan cargas generales y el mayor valor del suelo para el propietario es mínimo, no existe interés económico y por tanto no habrá proyecto, ya que no interesa participar en un plan parcial que genera cero rentabilidad.

Este es el fundamento para considerar que la plusvalía a pagar se debe compensar con las cargas generales y dejar por lo menos el 35% del mayor valor del suelo al propietario que obtiene el cambio de norma para que obtenga un interés razonable en la aprobación del plan parcial.

6.2. HECHOS GENERADORES.

Los hechos generadores para el desarrollo de la zona objeto de plan parcial, se encuentran ligados a las disposiciones normativas encontradas en el Acuerdo 030 de 2008, hoy Estatuto Tributario Distrital, compilado y reenumerado por el Decreto 0119 del 21 de febrero de 2019 se establecieron las condiciones generales para la aplicación de la participación de la plusvalía en el Distrito de Barranquilla. Así mismo el Decreto No.0314 del 01 de junio de 2022, mediante el cual se adopta el Plan Parcial Villa Laura.

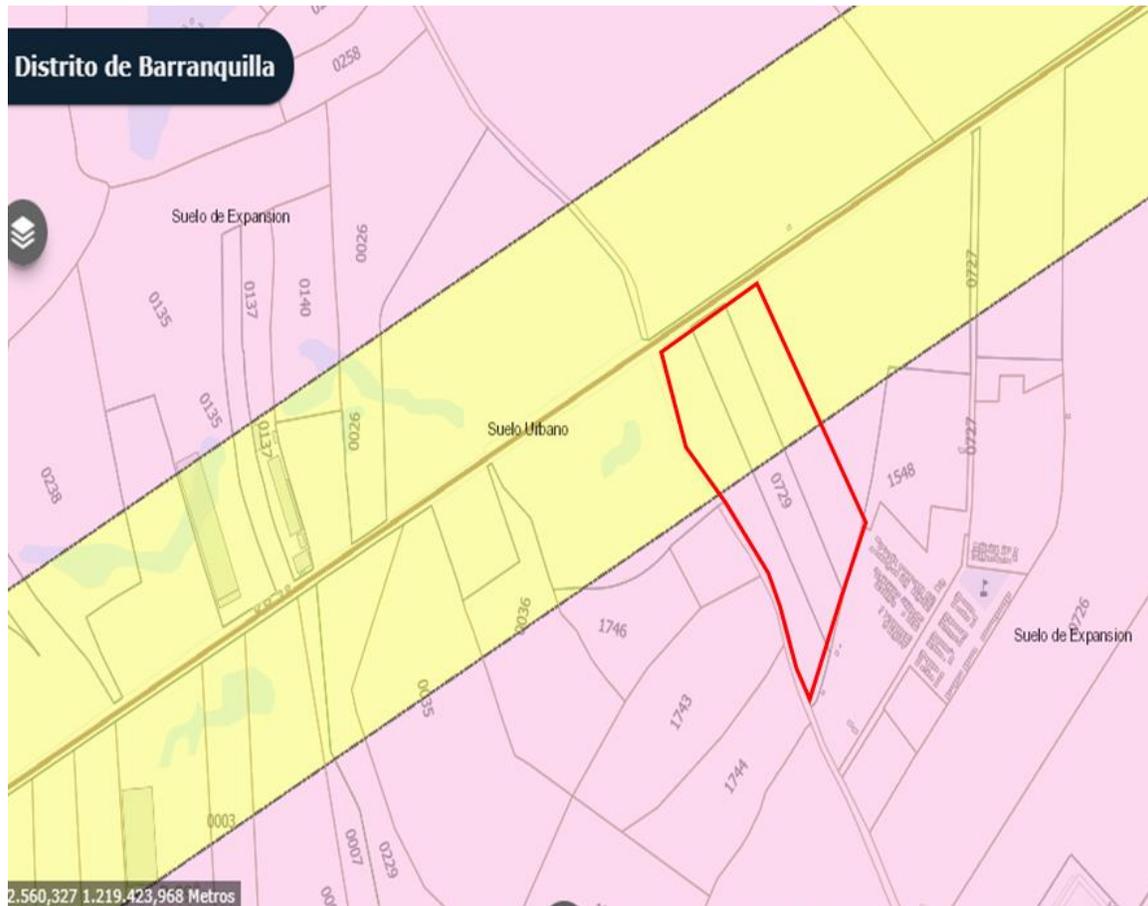
Los documentos estipulan los hechos generadores por medio de los cuales se puede cambiar el uso y destino económico del suelo por otro más rentable, o bien, permitiendo la ampliación del área edificable, previa autorización del Distrito y coherencia con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente a la fecha.

Los hechos generadores que se mencionaron anteriormente y que se encuentran en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, son:

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

Para lograr determinar el hecho generador de la participación de plusvalía, es necesario traer a colación lo manifestado por la Secretaria de Planeación del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, el cual mediante concepto técnico y jurídico de análisis de normatividad urbanística del plan parcial Villa Laura de fecha de 19 de julio del 2024, menciona lo siguiente:

Barranquilla adoptó el 28 de febrero de 2014 el nuevo plan de ordenamiento territorial que clasificó el suelo objeto del plan parcial, como suelo urbano con tratamiento de desarrollo, y suelo de expansión urbana, de conformidad con el plano No. G4 Clasificación General de Suelos.



Ahora bien, el artículo 696 del mencionado decreto 0212 de 1014, estableció un régimen de transición, conforme al cual, las normas urbanísticas de los planes parciales radicados con anterioridad a la entrada en vigencia del POT, podrían ser las de la norma vigente al momento de su formulación, siempre y cuando el titular no manifestara lo contrario.

“Artículo 669. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Las normas consignadas en el presente Plan se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo:

1. Planes Parciales:

- Los planes parciales que cuentan con resolución de determinantes vigentes deberán decidirse conforme a las normas establecidas en dicha resolución y en las normas vigentes en el momento de su expedición, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen.

- Los planes parciales que fueron formulados en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente acuerdo deberán decidirse conforme a las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen.
- Los planes parciales adoptados con norma anterior que se encuentren en ejecución deberán regirse por las normas de su expedición, así como sus modificaciones de conformidad con el Decreto Nacional 019 de 2012 (...).”

Fue así, como en virtud del artículo 696 del mencionado decreto, las normas urbanísticas con base en las cuales se aprobó el plan parcial Villa Laura, fueron las de la norma vigente al momento de su formulación, es decir, las del Acuerdo 003 de 2007, dado que la formulación del plan parcial se había realizado el 23 de diciembre de 2023.

Ahora bien, el plan parcial tiene un área total de 108.645.70 M2 y está conformado por los predios identificados con los folios de matrícula No. 040-282549, 040-282550 y 040-282551

La clasificación de suelo, para los predios objeto del plan parcial, de conformidad con el plano de clasificación de suelo, del Acuerdo 003 de 2007, era la de suelo de expansión urbana, para la totalidad del plan parcial.

Norma para el suelo de expansión urbana:

Es importante señalar, que para la porción de suelo de expansión urbana, no se adoptó plan parcial alguno mientras el acuerdo 003 de 2007 estuvo vigente, y que por lo tanto, el aprovechamiento urbanístico de los predios con esa norma de conformidad en el artículo 2.2.2.1.4.1.6 del decreto 1077 de 2015, que compiló el decreto 2181 de 2006 “por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística”, mientras los predios no fueran incorporados al suelo urbano mediante el plan parcial, el aprovechamiento urbanístico permitido de los predios era exclusivamente el de usos agrícolas y forestales.

“ARTICULO 2.2.2.1.4.1.6 Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana. En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial. Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún



caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre. No obstante lo anterior, en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden municipal o distrital, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, puertos y aeropuertos y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal o distrital, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios. (Decreto 2181 de 2006, art.29)".

Es decir, bajo la norma del acuerdo 003 de 2007, que es la norma anterior al POT vigente de barranquilla, los aprovechamientos urbanísticos de los predios del plan parcial, eran los usos agrícolas y forestales pues no adoptó plan parcial alguno y por lo tanto mantuvo la norma de usos agrícolas y forestales.

Ahora bien, con la norma del decreto 0212 de 2014 que determinó ese suelo como de expansión urbana sobre los predios objeto del análisis, el promotor del plan parcial pudo tramitar un plan parcial que le otorgara norma urbanística a los predios, y en virtud del artículo 669 del decreto 0212 de 2014, el plan parcial pudo continuar su formulación y llegar a la adopción con las normas urbanísticas de aprovechamientos urbanísticos, usos permitidos y obligaciones urbanísticas del acuerdo 3 de 2007.



Norma urbanística del Decreto 0314 del 1 de junio de 2022 que adoptó el Plan Parcial:

El aprovechamiento urbanístico con la adopción del plan parcial es el siguiente:

- **Plano usos de suelo y aprovechamientos.**

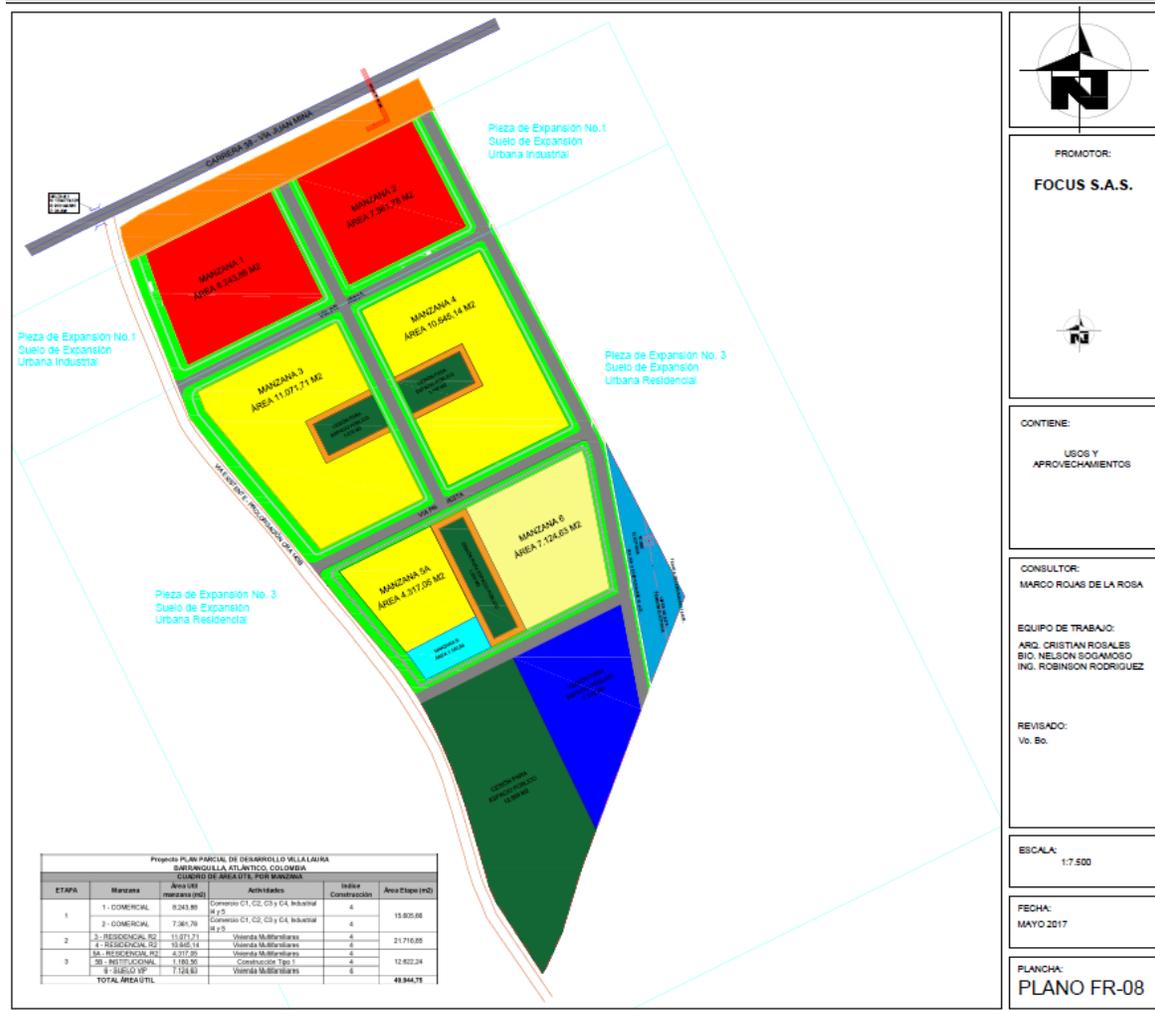


Ilustración 2. Plano general de la propuesta urbana.



- Cuadro General de Áreas

Proyecto PLAN PARCIAL DE DESARROLLO VILLA LAURA					
CUADRO GENERAL DE ÁREAS					
Item	Capítulo	Area (m2)	Total Áreas (m2)	% AB	%ANU
1.0	Area Bruta (AB)				
1.1	Unidad de Actuación Urbanística 1 (Única)	108.645,70	108.645,70	100,00%	
2.0	Afectaciones				
2.1	Afectación Vial (Carretera del Algodón)	5.686,07	5.686,07	5,23%	
3.0	Area No Urbanizable				
2.2	Servidumbre Línea a Alta Tensión	2.805,73	2.805,73	2,58%	
3.0	Area Neta Urbanizable (ANU)		100.153,90	92,18%	100,00%
4.0	Area de cesión obligatoria				
4.2.	Red Vial		26.435,15	24,33%	26,39%
	Vías Vehiculares	24.561,52			
	Vías Peatonales	1.873,63			
4.1	Espacio Público		16.642,00	15,32%	16,62%
	Polígono 1	1.079,00			
	Polígono 2	1.145,00			
	Polígono 3	1.550,00			
	Polígono 4	2.151,00			
	Polígono 5	3.893,00			
	Polígono 6	6.824,00			
4.2.	Equipamientos		7.132,00	6,56%	7,12%
	Polígono 1	1.875,00			
	Polígono 3	2.333,00			
	Polígono 4	2.924,00			
6.0	Área Útil (Ver cuadros de área útil)				
6.1.	Área Útil Residencial (AUR)	33.158,53	49.944,75	45,97%	49,87%
6.2.	Área Útil Comercial (AUC)	15.605,66			
6.3.	Área Útil Institucional (AUI)	1.180,56			
7.0	Área Total		100.153,90	100,00%	100,00%
8.0	ÁREA DESTINADA A VIP				
8.1.	VIP	7.124,63	7.124,63	21,49%	% tomado con base al Área Útil Residencial



- Usos y Aprovechamientos

Pieza de Expansión	Usos y Actividades Permitidas		Tratamiento	Tipo de Edificaciones	Altura Máxima en Pisos	Frente mínimo	Área mínima del lote (M2)	Retiros mínimos		Índice de Habitabilidad
								Lateral	Fondo	
Pieza de Expansión No.1 Suelo de Expansión Urbana Industrial	Principales:	Comercio C1	Desarrollo	Edificación Tipo 1	4	10	168	3	3	
		Comercio C2		Edificación Tipo 2	4	12	216	3	4	
	Complementarios:	Industrial 4 Industrial 5	Desarrollo	Industrial 4	4					
								5	5	
	Principales:	VIS 1 VIS 2 VIP	Desarrollo	Multifamiliar	4	12	120			9
Pieza de Expansión No. 3 Suelo de Expansión Urbana Residencial	Complementarios:	Comercio C1	Desarrollo	Edificación Tipo 1	4	10	168	3	3	

Ilustración 3. Cuadro de usos y aprovechamientos del Plan Parcial Villa Laura

DEFINICIÓN DEL HECHO GENERADOR.

Los hechos generadores de la participación en plusvalía definidos en el artículo 74 de la ley 388 de 1997 son:

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

Si se revisan los hechos generadores establecidos en la ley 388 de 1997, es claro que en el comparativo de norma nunca hubo una “incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana” pues los predios objeto del PP no han tenido la clasificación de suelo como suelo rural. Es de aclarar que el PP no clasifica el suelo, el instrumento que clasifica el suelo es el POT, este es el que define específicamente la norma urbanística, y autoriza el aprovechamiento urbanístico para los suelos de expansión urbana.

Por lo anterior, es claro que no habiendo sido nunca suelo rural (Ni en el decreto 154 de 2000, ni en el Acuerdo 003 de 2007, se descarta el primer hecho generador.

Ahora bien, esto no implica que no exista hecho generador de plusvalía, pues debemos analizar las otras dos hipótesis que constituyen hecho generador de plusvalía que son: *El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo y/o 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.*

Una vez analizada la norma urbanística antes de la acción urbanística (acuerdo 003 de 2007) y después de la norma urbanística (Decreto 0212 de 2014) el hecho generador de plusvalía es el mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

Debido a ello, se analizan las condiciones normativas de la clasificación del suelo en el acuerdo 003 de 2007 frente a las normas aprobadas en el decreto de los Planes Parciales, que en virtud del régimen de transición del decreto 0212 de 2014 establecido en el artículo 696, se aprobó conforme a las normas urbanísticas del acuerdo 003 de 2007.

Cabe señalar, que la comparación normativa que se realiza entre el acuerdo 003 de 2007 y la norma del plan parcial, se da bajo el entendido que, mientras no se adopta el plan parcial los usos del suelo de expansión urbana son los usos agrícolas y forestales, es decir, las del suelo rural, por lo tanto, se determina la plusvalía con base en el aprovechamiento como suelo rural vs el aprovechamiento autorizado en el PP.

Es importante destacar que la autoridad competente para la supervisión de los hechos generadores de plusvalía es la Secretaría Distrital de Planeación y en el cálculo del efecto plusvalía la entidad encargada de fijar la metodología es el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

6.3. METODOLOGIA VALUATORIA

De esta manera, para el cálculo de plusvalía se debe realizar la determinación del valor del suelo con la norma antes del plan parcial y posterior al mismo. Para ello, es necesario realizar una estimación del valor con la norma antes y después del plan parcial, utilizando el método de comparación o de mercado y el método (técnica) residual, tal como se establece en la resolución 620 de 2008 del IGAC:

Definición del método de comparación o de mercado:

Artículo 10.- 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.*

Aplicación del método de comparación o de mercado:

Artículo 10o.- Método de Comparación o de mercado. *Cuando para la realización del avalúo se acuda a información de ofertas y/o transacciones, es necesario que en la presentación del avalúo se haga mención explícita del medio del cual se obtuvo la información y la fecha de publicación, además de otros factores que permitan su identificación posterior.*

Para los inmuebles no sujetos al régimen de propiedad horizontal, el valor del terreno y la construcción deben ser analizados en forma independiente para cada uno de los datos obtenidos con sus correspondientes áreas y valores unitarios. Para los inmuebles sujetos al régimen de propiedad horizontal se debe presentar el valor por metro cuadrado de área privada de construcción.

Se debe verificar que los datos de áreas de terreno y construcción sean coherentes.

En los eventos en que sea posible, se deben tomar fotografías de los predios en oferta o de los que se ha obtenido datos de transacción para facilitar su posterior análisis.

Definición del método (técnica) residual:

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.

Así mismo, el artículo 14 de la Resolución 620, establece que se debe calcular tasa interna de retorno TIR y el valor presente neto VPN, para determinar si el ejercicio potencial se encuentra acorde a la realidad de inmobiliaria. De esta manera, a continuación, se transcribe el artículo 14 de la resolución 620. Artículo 14º.- Método (técnica) residual. En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:

Para el cálculo de ventas totales, se debe analizar el tipo de producto que por efectos del principio de mayor y mejor uso se pueda dar sobre el predio, para lo cual se deben referenciar las ofertas de inmuebles comparables y semejantes al proyecto planteado, así como las características de áreas, valores de venta, elementos del proyecto, entre otros que este tenga.

El costo total es la suma del costo de urbanismo asociado al proyecto y/o plan parcial y el costo de la construcción siendo este la suma de los costos directos, costos indirectos, los financieros y los de gerencia del proyecto, teniendo en cuenta los volúmenes y unidades requeridas para el proyecto planteado.

El costo de urbanismo se establece como la suma de los costos para habilitar el suelo a usos específicos e incluye las cargas asociadas a su desarrollo.

La utilidad esperada debe ser concordante con los usos y su estratificación, ubicación espacial, especificaciones del tipo de proyecto que sobre el predio se plantee, teniendo en cuenta las condiciones de renta fija presentes en el momento del cálculo, así como la tasa interna de retorno y que el valor presente de este proyecto sea como mínimo igual a cero.

Para la realización del cálculo del valor con la norma antes (P1) se utilizó el método de comparación o de mercado, tal como se establece en la resolución 620 de 2008 del IGAC y para la realización del valor después del plan parcial (P2), se utilizó el método (técnica) residual.

6.4. ESTUDIO DE MERCADO

Para el cálculo del P1, se hace aplicación de la Resolución 620 de 2008, en términos de las técnicas valuatorias como lo es el método de comparación o mercado que indica “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.

Para el cálculo de la plusvalía se tendrá en cuenta lo planteado en el artículo 2.2.1.4.1.6 del decreto nacional 1077 del 2015, actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbano.

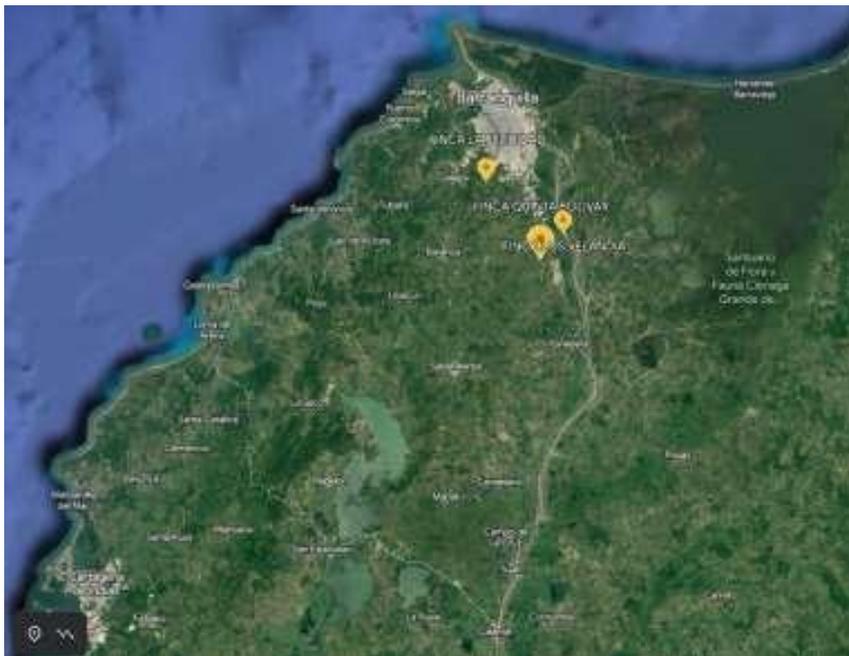


Ilustración 2. Ubicación de ofertas en el plano

Para el cálculo del P2, se desarrollaron ejercicios residuales para cada uno de los usos del plan parcial, teniendo en cuenta los usos y unidades de actuación definidas en los decretos aprobatorios de plan parcial.

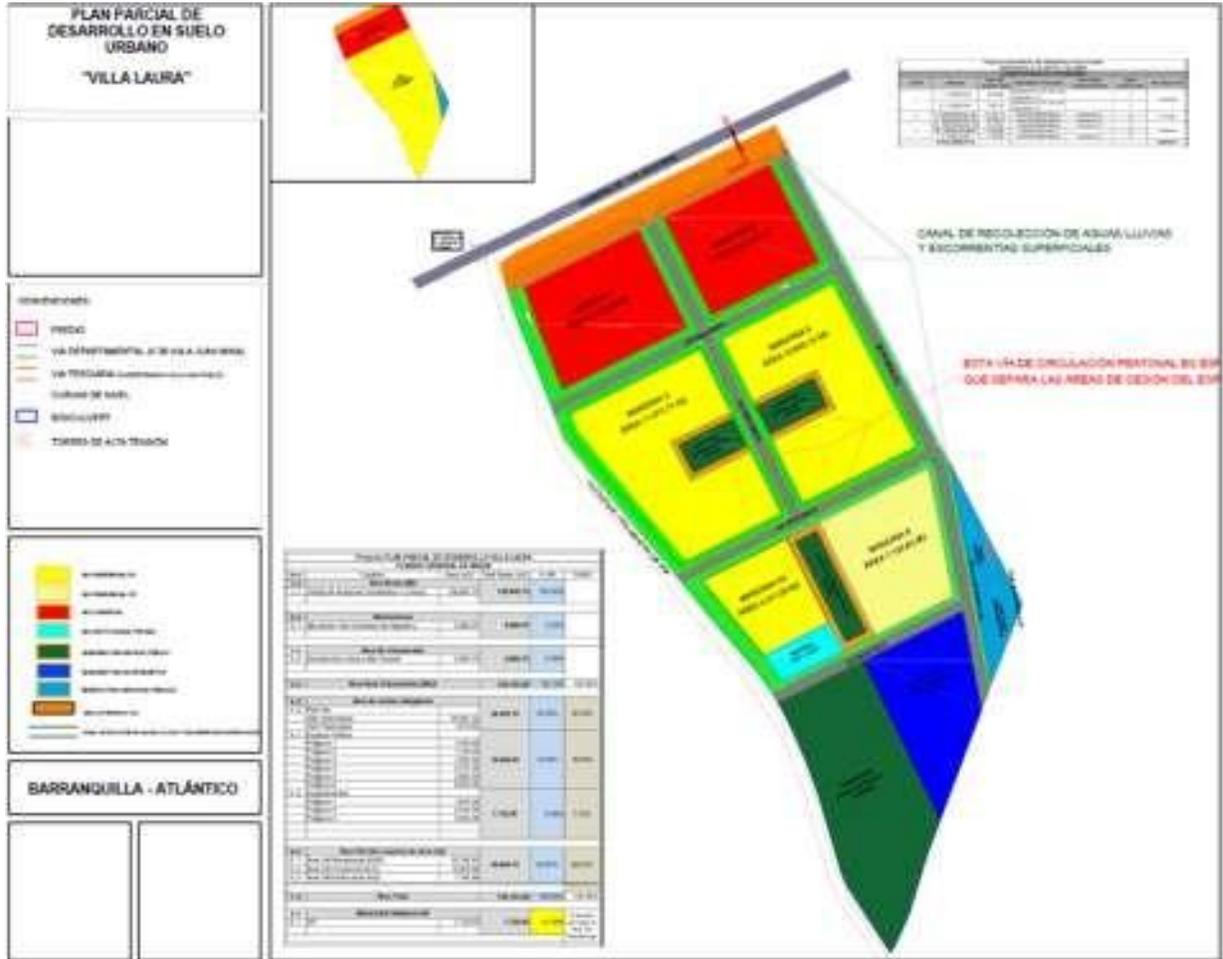


Ilustración 3. Análisis de norma para residual P2

De acuerdo con el uso normado para el Plan Parcial, en este caso el Comercial y residencial, se realizó una investigación de mercado para Locales comerciales y para apartamentos de estrato 4, con el fin de establecer el valor base para la construcción en el ejercicio residual del P2.



Ilustración 4. Ubicación de ofertas locales comerciales P2 en el Plano.

No.	TIPO DE BIENEFITO	DIRECCIÓN	REFERENCIA CADASTRAL	VALOR FICHAO	%NEGOCIACIÓN	VALOR DEFERIDO	NÚMERO DE PARQUEOS	VALOR UNITARIO PARQUEOS	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN		DESCRIPCIÓN	VALORES P2
										ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR INTERRALME		
1	LOCAL COMERCIAL	Centro Comercial Plaza a Parque Washington	0600101300090000014900-000000	\$ 238.000.000	3%	\$227.862.000	0	\$ 20.000.000	227.862.000	47	\$ 4.851.000	DESCRIPCIÓN DEL BIENEFITO: LOCAL COMERCIAL PARA VENTA DE PRODUCTOS DE ALIMENTACIÓN Y BEBIDAS. VALOR DE REFERENCIA: \$ 238.000.000. VALOR DEFERIDO: \$ 227.862.000. VALOR UNITARIO PARQUEOS: \$ 20.000.000. VALOR UNIDAD PRIVADA: \$ 4.851.000. VALOR P2: \$ 227.862.000.	1000000000 1000000000 1000000000
2	LOCAL COMERCIAL	Villa Country	060010130009000000000000-000000	\$ 308.000.000	1%	\$297.000.000	0	\$ 20.000.000	297.000.000	84	\$ 3.541.000	DESCRIPCIÓN DEL BIENEFITO: LOCAL COMERCIAL PARA VENTA DE PRODUCTOS DE ALIMENTACIÓN Y BEBIDAS. VALOR DE REFERENCIA: \$ 308.000.000. VALOR DEFERIDO: \$ 297.000.000. VALOR UNITARIO PARQUEOS: \$ 20.000.000. VALOR UNIDAD PRIVADA: \$ 3.541.000. VALOR P2: \$ 297.000.000.	1000000000 1000000000 1000000000
3	LOCAL COMERCIAL	Centro Comercial Plaza a Parque Washington	06001013000900000000014900-000000	\$ 448.000.000	1%	\$445.300.000	0	\$ 20.000.000	445.300.000	62	\$ 7.187.381	DESCRIPCIÓN DEL BIENEFITO: LOCAL COMERCIAL PARA VENTA DE PRODUCTOS DE ALIMENTACIÓN Y BEBIDAS. VALOR DE REFERENCIA: \$ 448.000.000. VALOR DEFERIDO: \$ 445.300.000. VALOR UNITARIO PARQUEOS: \$ 20.000.000. VALOR UNIDAD PRIVADA: \$ 7.187.381. VALOR P2: \$ 445.300.000.	1000000000 1000000000 1000000000
4	LOCAL COMERCIAL	Centro Empresarial Las Américas	06001013000900000000000000-000000	\$ 238.000.000	18%	\$204.900.000	0	\$ 20.000.000	204.900.000	48	\$ 4.277.778	DESCRIPCIÓN DEL BIENEFITO: LOCAL COMERCIAL PARA VENTA DE PRODUCTOS DE ALIMENTACIÓN Y BEBIDAS. VALOR DE REFERENCIA: \$ 238.000.000. VALOR DEFERIDO: \$ 204.900.000. VALOR UNITARIO PARQUEOS: \$ 20.000.000. VALOR UNIDAD PRIVADA: \$ 4.277.778. VALOR P2: \$ 204.900.000.	1000000000 1000000000 1000000000
PROMEDIO ÁREAS							62	M2	PROMEDIO OFERTAS		\$ 4.952.699		
											\$ 267.772		
											7,5%		
											\$ 5.220.471		
											\$ 4.950.000		
											\$ 9.280.000		

Anexo 2. Cálculo de valor para cal comercial P2



Ilustración 5. Ubicación de ofertas apartamentos VIS P2 en el Plano.

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO PROPIEDAD HORIZONTAL

No.	PROYECTO	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	VALOR UNITARIO PARQUEOS	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES
								ÁREA PRIVADA EN M ²	VALOR INTEGRAL M ²	
1		APARTAMENTO	CARRIBE PLAZA 1 Y 2	\$ 145.000.000	\$ 145.000.000	\$ 25.000.000	145.000.000	69,00	\$ 2.101.627	Conjunto residencial Plaza, cancha de baloncesto, piscinas, parqueadero subterráneo de construcción, vigilancia privada, dos ascensores. Estrato 2 VR
2		APARTAMENTO	CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DEL CARIBE CALLE 123 9-307 APARTAMENTO 1612 TORRE 1 ETAPA 1	\$ 145.691.260	\$ 145.691.260	\$ 25.000.000	145.691.260	54,75	\$ 2.662.000	Proyecto de apartamentos en conjunto cerrado, conformado por torres de 16 pisos con ascensor. Distribuye en áreas del Parque de nuestra zona con acceso con piscina para adultos y niños, juegos infantiles, cancha multiuso, etc.
3		APARTAMENTO	CONJUNTO RESIDENCIAL ENCANTO CARIBE C 1228 307 AP 319 F3 T3	\$ 138.000.000	\$ 138.000.000	\$ 25.000.000	138.000.000	59,27	\$ 2.328.328	Claymore de piscina, salón social, zona de juegos infantiles, estrato 2 VR
4		APARTAMENTO	CONJUNTO 1 "ALTOS DE CARIBE VERDE" ETAPA 1 CARRERA 90 124-248 APARTAMENTO 102 TORRE 1 ETAPA 1H	\$ 137.000.000	\$ 137.000.000	\$ 25.000.000	137.000.000	59,00	\$ 2.322.034	Alto de Caribe verde el mayor proyecto de la ciudad, ubicado en un sector que urbanísticamente ha sido desarrollado con alta modernidad, parques y áreas verdes. En este nuevo desarrollo se eleva el nivel alto estándar de proyecto de alta calidad, con piscina, salón social, Apple store, pro 4, estrato 2 Conjunto residencial Parqueadero estrato de VR Para el presente ejercicio de desarrollo el valor del parqueadero: Plaza, ascensor, zona infantil \$20.000.000 y se deja
5		APARTAMENTO	CIUDAD CARIBE	\$ 120.000.000	\$ 120.000.000	\$ 25.000.000	120.000.000	48,70	\$ 2.462.021	Parqueadero estrato de VR Para el presente ejercicio de desarrollo el valor del parqueadero: Plaza, ascensor, zona infantil \$20.000.000 y se deja
							PROMEDIO AREAS	PROMEDIO OFERTAS	\$ 2.479.162	
								DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 180.345	
								COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,5%	
								LIMITE SUPERIOR	\$ 2.639.507	
								LIMITE INFERIOR	\$ 2.318.817	
								VALOR ADOPTADO	\$ 2.380.000	

Anexo 3. Cálculo de valor para apartamentos NO VIS P2

De acuerdo con el Plan Parcial aprobado las cargas generales son las siguientes:



Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)													
Índices - Serie de empalme 2010 - 2022													
												Base Diciembre de 2018 = 100,00	
Mes	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022
Enero	71.69	74.12	76.75	78.28	79.95	83.00	89.19	94.07	97.53	100.60	104.24	105.91	113.26
Febrero	72.28	74.57	77.22	78.63	80.45	83.96	90.33	95.01	98.22	101.18	104.94	106.58	115.11
Marzo	72.46	74.77	77.31	78.79	80.77	84.45	91.18	95.46	98.45	101.62	105.53	107.12	116.26
Abril	72.79	74.86	77.42	78.99	81.14	84.90	91.63	95.91	98.91	102.12	105.70	107.76	117.71
Mayo	72.87	75.07	77.66	79.21	81.53	85.12	92.10	96.12	99.16	102.44	105.36	108.84	118.70
Junio	72.95	75.31	77.72	79.39	81.61	85.21	92.54	96.23	99.31	102.71	104.97	108.78	119.31
Julio	72.92	75.42	77.70	79.43	81.73	85.37	93.02	96.18	99.18	102.94	104.97	109.14	120.27
Agosto	73.00	75.39	77.73	79.50	81.90	85.78	92.73	96.32	99.30	103.03	104.96	109.62	121.50
Septiembre	72.90	75.62	77.96	79.73	82.01	86.39	92.68	96.36	99.47	103.26	105.29	110.04	122.63
Octubre	72.84	75.77	78.08	79.52	82.14	86.98	92.62	96.37	99.59	103.43	105.23	110.06	
Noviembre	72.98	75.87	77.98	79.35	82.25	87.51	92.73	96.55	99.70	103.54	105.08	110.60	
Diciembre	73.45	76.19	78.05	79.56	82.47	88.05	93.11	96.92	100.00	103.80	105.48	111.41	

Fuente: DANE
Nota: La diferencia en la suma de las Actualizado el 5 de Octubre de 2022

Ilustración 6. Índices IVP DANE

ANALISIS DEL VALOR DEL SUELO			
METODO DE ACTUALIZACION MEDIANTE IPC			
AÑO	VALOR M2	IPC	VALOR INDEXADO
2019	\$ 110,389,600	102.44	
2022		122.63	\$ 132,146,394

POTENCIAL DE DESARROLLO		
METODO RESIDUAL		
USO COMERCIAL		
AREA NETA URBANIZABLE	100153.90	
Área UTIL TOTAL	49944.75	
Área UTIL EN COMERCIO	15605.66	
PARTICIPACION EN Área UTIL	31.25%	
AREA UTIL COMERCIO	15605.66	
INDICE DE CONSTRUCCION	193.47%	
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN COMERCIO	30,191.97	
ALTURA PROPUESTA EN PISOS	4.00	
AREA OCUPADA EN PLANTA	7,547.99	
AREA EXTERIOR LIBRE EN PLANTA	8,057.67	
AREA VENDIBLE	21,134.38	
AREA VENDIBLE COMERCIO	21,134.38	M ²
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PARQUEOS	6,793.19	
NUMERO DE PARQUEOS RESULTANTE	603.84	
parqueos en superficie	603.84	
ANALISIS DE VENTAS		
VENTAS		
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE LOCALES	\$ 4,589,466	
TOTAL VENTAS	\$96,995,513,852	
ANALISIS DE COSTOS		100.00%
COSTOS DIRECTOS		
VALOR M ² CONSTRUCCION DE LOCALES	\$ 1,600,000	
VALOR M ² CONSTRUCCION PARQUEO	\$300,000	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$50,345,109,975	51.90%
COSTOS INDIRECTOS 40%	\$20,138,043,990	40.00%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	\$70,483,153,965	72.67%
COSTO DE URBANISMO sobre area util	\$200,000	
TOTAL COSTOS URBANISMO	\$3,121,132,000	3.22%
TOTAL COSTOS	\$73,604,285,965	
UTILIDAD Y LOTE	\$23,391,227,887	24.12%
UTILIDAD		
UTILIDAD	\$10,669,506,524	11.00%
LOTE	\$ 12,721,721,363	13.12%
valor m2 area util del suelo comercio	\$815,199	



POTENCIAL DE DESARROLLO			
VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR			
AREA BRUTA			108,646
AREA NETA URBANIZABLE			100,154
AREA UTIL			49,945
AREA UTIL VIVIENDA			33,159
INDICE DE OCUPACION			63,0%
AREA DE OCUPACION			20,783.62
INDICE DE CONSTRUCCION			2.51
AREA TOTAL CONSTRUIDA			83,134.47
NUMERO DE PISOS			4.00
AREA OCUPADA EN PLANTA			20,784
AREA VENDIBLE			83,134.5
CIRCULACIONES Y OTROS			0
Área Construida SIN Sótanos			83,134
AREA UNIDAD TIPO			60
UNIDADES RESULTANTES			1,386
PARQUEOS PRIVADOS	5		277
PARQUEOS VISITANTES	10		139
NUMERO DE PARQUEOS RESULTANTE			416
NUMERO DE PARQUEOS PROPUESTO			416
AREA REQUERIDA PARA PARQUEADERO	11.25		4,676
Área EN SOTANOS			0
Área PRIMER PISO CON PARQUEO			6,187
AREA LIBRE PRIVADA			12,375
PLAZOLETA			0
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO	8%		6,651
AREA LIBRE exterior privada			6,187
AREA TOTAL EN SOTANOS			0





CUADRO 6 - CONT

POTENCIAL DE DE SARROLLO - VIVIE NDAVIS MULT IFAMILIAR I.C.
RE SULTANTE

ANALISIS DE VENTAS			
VENTAS			
VAL OR VENT A CADAM² VENDIBLE			\$ 2,500,000
PARQUE ADEROS VENDIBLE S			\$ 0
VAL OR APARTAMENTO			\$ 150,000,000.00
VAL OR EN SMM	1,000,000		150
TOTAL VENTAS			\$207,836,163,951
ANALISIS DE COSTOS			
COSTOS DIRECTOS			
	100.00%		
VAL OR M² CONSTRUCCION DE ESTRAT O VIS			\$ 1,500,000
Equipamiento y Plazoleta			\$ 0
VAL OR M² CONSTRUCCION PARQUE O SOTANO(incluido en apto)			\$ 0
VAL OR M² CONSTRUCCION E EQUIPAMIENTO COMUNAL descubierta			\$400,000
TOTAL COSTOS DIRECTOS	61.28%		\$127,362,001,269
ANALISIS DE COSTOS INDIRECTOS GENERALES			
LICENCIA	0.50%	C.D	636,810,006
SEGUROS	0.15%	C.D	191,043,002
IMPUESTOS	0.10%	C.D	127,362,001
SERVICIOS	0.25%	C.D	318,405,003
HONORARIOS			
TOPOGRAFIA	0.04%	C.D	50,944,801
ESTUDIO DE SUELOS	0.15%	C.D	191,043,002
DISEÑO	0.50%	C.D	636,810,006
DISENO ESTRUCTURAS	0.25%	C.D	318,405,003
DISENO HIDROSANITARIO	0.18%	C.D	229,251,602
DISENO ELECTRICO	0.18%	C.D	229,251,602
PRESUPUESTO PROGRAMACION	0.22%	C.D	280,196,403
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	7.00%	C.D	8,915,340,089
GERENCIA DE OBRA	2.50%	VTAS	5,195,904,099
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.00%	VTAS	6,235,084,919
NOTARIALES	0.30%	VTAS	623,508,492
FINANCIEROS	3.00%	VTAS	6,235,084,919
TOTAL INDIRECTOS	23.88%	C.D	30,414,444,949
TOTALES PROYECTO			
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION (C.D. +C.I.)	75.91%		157,776,446,218
TOTAL COSTOS URBANISMO		\$200,000	6,631,706,000
TOTAL COSTOS PROYECTO	79.1%		164,408,152,218
UTILIDAD Y LOTE			43,428,011,733
UTILIDAD			\$20,783,616,395
LOTE			22,644,395,338



AREA TOTAL O AREA BRUTA	108,646		
INDICE DE CONSTRUCCION	1.00		
AREA NETA URBANIZABLE TOTAL	100,154	VALOR M ² PROMEDIO	VALOR TOTAL
Área UTIL VIS MULTIFAMILIAR	26,034	\$ 682,913	\$ 17,778,892,001
subtotal vivienda	26,034	\$ 682,913	\$ 17,778,892,001
COMERCIO	15,606	\$ 815,199	\$ 12,721,721,363
INSTITUCIONAL	1,181	\$ 116,351	\$ 137,359,101
subtotal otros usos	16,786	\$ 931,550	\$ 12,859,080,464
TOTAL BENEFICIOS PLAN PARCIAL	42,820	\$ 715,504	\$ 30,637,972,466
promedio por ANU		\$ 305,909	
PROMEDIO SOBRE A.BRUTA /M ²		\$ 281,999	\$ 30,637,972,466

Carga General servicios publicos		precio m2 ANU	0
Carga general por vias			\$ 2,070,244,592
Total a Pagar Cargas GENERALES			\$ 2,070,244,592
CARGAS LOCALES			
POR SERVICIOS PUBLICOS(SE Alta tensión)			\$ 132,146,394
POR MALLA VIAL			\$ 5,425,374,125
TOTAL CARGA LOCAL			\$ 5,557,520,519
			\$ 0
TOTAL CARGAS		\$ 76,160	\$ 7,627,765,111
			\$ 0
VALOR DEL LOTE MENOS CARGAS		\$ 250,419	25,080,451,947

Una vez, realizado el ejercicio del método o técnica residual, tal como lo señala la Resolución 620 del IGAC, en concordancia con las cifras presentadas en el Informe Plusvalía para el Parcial Villa Laura, se considera aceptable un valor del suelo para el p2 de **\$ 250.419/m2**.

7. CONCLUSIONES

Entre tanto, de acuerdo con usos por cada unidad de actuación y nuestro análisis de estudio se observa que se cumple con la normatividad del IGAC en lo que refiere al artículo 4 y 14 de la Resolución 620 – IGAC, encontrando los siguientes resultados:

RESULTADO DEL VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCION URBANISTICA

– P1 –

VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCION URBANISTICA P1
\$ 2.172.914.000

TIPO DE AREA	VALOR DEL SUELO POR M2 (P1)
SOBRE AREA BRUTA	\$ 20.000

RESULTADO DEL VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA

– P2 –

VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA P2
\$ \$ 25.080.451.947

TIPO DE AREA	VALOR DEL SUELO POR M2 (P1)
SOBRE AREA BRUTA	\$ 230,846
SOBRE AREA NETA	\$ 250,419
SOBRE AREA UTIL	\$ 502,164

Para el cálculo de plusvalía, se debe tener el valor del suelo por metro cuadrado antes del hecho generador y el valor del suelo posterior al mismo. De esta manera, como se desarrolló en los estudios particulares de plusvalía, se determinaron los valores del suelo, como lo exige la norma, los cuales se presentan a continuación:

PLUSVALIA TOTAL P2 - P1	
\$ 22.907.537.947	

TIPO DE AREA	AREA EN M2	PLUSVALIA POR M2 (\$/M2)
AREA BRUTA	108,645.70	\$ 210,846.25
AREA NETA	100,153.90	\$ 228,723.38
AREA UTIL	49,944.75	\$ 458,657.59

UND. GESTION	VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCION URBANISTICA. P1	VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA. P2	PLUSVALIA TOTAL P2 - P1
UG1	\$ 2.172.914.000	\$ 25.080.451.947	\$ 22.907.537.947

Es de anotar que según el estudio de plusvalía entregado por los evaluadores estas cifras corresponden al mayor valor del plan parcial por el nuevo hecho generador. A este valor se le debe aplicar la participación en plusvalía del municipio que de acuerdo con su estatuto tributario corresponde al 35%.

8. ANEXOS

ANEXO 1: ESTUDIOS DE MERCADO PARA P1

ANEXO 2: ESTUDIOS DE MERCADO LOCALES COMERCIALES PARA P2

ANEXO 3: ESTUDIOS DE MERCADO APARTAMENTOS