CÁLCULO DEL DETRIMENTO PATRIMONIAL POR LA PRIVATIZACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA VLM-9.00-04 DE LA URBANIZACIÓN BOSQUE DE ROSA BLANCA EN VILLAVICENCIO – META, GENERADA POR EL USO Y GOCE EXCLUSIVO DE PROPIEDAD PRIVADA.

ANGELA JOHANA ALBORNOZ MARIN

20232117001

JEFERSON ALEXANDER LINARES PARRA

20232117013

TRABAJO DE GRADO

ESPECIALISTAS AVALÚOS URBANOS

ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
FACULTAD DE INGENIERIA
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
2024-1

CÁLCULO DEL DETRIMENTO PATRIMONIAL POR LA PRIVATIZACIÓN DE LA VÍA PÚBLICA VLM-9.00-04 DE LA URBANIZACIÓN BOSQUE DE ROSA BLANCA EN VILLAVICENCIO – META, GENERADA POR EL USO Y GOCE EXCLUSIVO DE PROPIEDAD PRIVADA.

JEFERSON ALEXANDER LINARES PARRA Cod 20232117013

ANGELA JOHANA ALBORNOZ MARIN Cod 20232117001

TRABAJO DE GRADO

ESPECIALISTAS AVALÚOS URBANOS

DIRECTOR

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL

ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS
FACULTAD DE INGENIERIA
UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSE DE CALDAS
2024-1

Tabla de Contenido

1. INTRODUCCION 4
2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA 5
3. JUSTIFICACION 6
3.1 Justificación teórica 6
3.2 Justificación metodológica 6
3.3 Justificación práctica 6
4. OBJETIVOS 7
4.1 Objetivo General 7
4.2 Objetivos Específicos 7
5. DELIMITACIÓN 8
6. FUNDAMENTO TEÓRICO 8
6.1 Marco conceptual 11
6.2 Marco Normativo 15
8. TRABAJO DE CAMPO 25
8.1 INVESTIGACIÓN PRELIMINAR Y ETAPA DE CAMPO 25
9. DESCRIPCIÓN DEL CASO DE ESTUDIO 28
10. PROCEDIMIENTO METODOLOGICO 40
10.1 Cálculo de compensación económica de la zona de cesión. 41
10.2 Cálculo del Impuesto Predial 46
10.3 Indexación de los impuestos prediales desde el año 2008 al 2023 48
10.4 Cálculo de los intereses de mora de los impuestos prediales 49/
10.5 Cálculo de las rentas dejadas de percibir 50
11. RESULTADOS 56
12. CONCLUSIONES 57
13. BIBLIOGRAFIA 58

1. INTRODUCCION

Este proyecto se enfoca en la evaluación del detrimento patrimonial en áreas de cesión pública, con un caso de estudio en la urbanización Bosques de Rosa Blanca, en Villavicencio. La investigación se basa en la necesidad de comprender cómo el uso privado de terrenos que estaban destinados originalmente a fines colectivos puede afectar el valor patrimonial de las propiedades y las finanzas de las autoridades locales.

La problemática central radica en la práctica, no infrecuente, de urbanizadores que, tras la constitución de áreas para el espacio público, omiten la entrega formal de estas a la municipalidad o distrito correspondiente. Al igual que personas jurídicas o naturales afectan el espacio público por el uso y goce como propiedad privada. Esta situación genera consecuencias negativas tanto para los propietarios de bienes inmuebles, quienes pueden experimentar una devaluación de sus propiedades y la imposición de cargas fiscales indebidas, como para la autoridad local, que se ve privada de ingresos significativos y enfrenta obstáculos en la gestión y mantenimiento de dichas áreas, impactando el desarrollo urbanístico futuro.

El objetivo principal, es identificar y examinar los métodos para calcular el valor de compensación de las zonas de cesión públicas, analizar el impacto de este cálculo en los propietarios de inmuebles y en las autoridades locales, y sugerir soluciones para mejorar la situación actual. La metodología de la investigación combinaráenfoques cuantitativos y cualitativos, utilizando herramientas analíticas y normativas vigentes, como la Resolución: 620 de 2008 del - IGAC, la Resolución 1420 de 1998 y laLey 1673 de 2013, entre otras.

Este proyecto contribuirá al entendimiento de la dinámica entre el uso privado de espacios públicos y su impacto en el patrimonio colectivo, ofreciendo un marco de referencia teórico, conceptual y normativo que permita a los profesionales del sector inmobiliario, autoridades locales, urbanizadores y propietarios de bienes inmuebles, tomar decisiones informadas y equitativas en la gestión del espacio público y la compensación por su uso indebido.

2. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

En Villavicencio, como en muchas otras ciudades, las zonas de cesión pública están diseñadas para ser espacios de uso público que benefician a la comunidad, incluyendo parques, vías, zonas verdes y áreas recreativas. Sin embargo, en la urbanizaciónbosques de rosa blanca, se ha identificado que algunas áreas están siendo ocupadas y utilizadas de manera privada, lo que plantea serias preguntas sobre la eficacia de las políticas urbanísticas.

El problema se manifiesta en varias dimensiones:

- **Legal y Normativa:** Existe una clara violación de las normativas urbanísticas que regulan la cesión y el uso de estas áreas. La falta de cumplimiento y aplicación efectiva de estas normas compromete la estructura legal y el orden urbanístico de la ciudad.

- **Económico:** El uso indebido de estas zonas implica un detrimento patrimonial para el municipio, ya que se pierden potenciales beneficios colectivos y económicos que podrían derivarse del uso adecuado de estos espacios. Además, el municipio deja de percibir ingresos significativos en concepto de impuestos y otros beneficios económicos asociados al uso correcto de las zonas de cesión.

- **Social y Comunitario:** La apropiación de espacios públicos para uso privado limita el acceso de la comunidad a estos recursos y potencialmente exacerbando problemas de inequidad y acceso a espacios recreativos, verdes y el uso de vías.

- **Administrativo y de Gestión:** La problemática también revela posibles falencias en los mecanismos de supervisión y teniendo en cuenta el control de las autoridades, como en los procesos de entrega y recepción de estas áreas por parte de los urbanizadores.

3. JUSTIFICACION

3.1 Justificación teórica:

Desde una base fundamentalmente teórica, el estudio es pertinente ya que aborda un vacío en la comprensión de cómo la apropiación privada de zonas de cesión pública puede afectar el patrimonio colectivo y el valor de los bienes inmuebles. La investigación se relaciona en las áreas de cesión pública, que deberían beneficiar a la colectividad, pueden estar siendo utilizadas para el beneficio exclusivo de particulares o entidades privadas, lo que conlleva a una disminución en su valor y un detrimento patrimonial.

Este fenómeno no ha sido suficientemente estudiado en el contexto colombiano, y menos aún en la ciudad de Villavicencio, lo que justifica la necesidad de explorar y documentar sistemáticamente esta problemática.

3.2 Justificación metodológica:

Metodológicamente, el proyecto propone utilizar un enfoque cuantitativo y cualitativo para evaluar el detrimento patrimonial, lo que permitirá una comprensión más profunda y una estimación precisa del impacto económico. La investigación se apoyará en metodologías y procedimientos establecidos por normativas como la Resolución 620 de 2008 del IGAC y la Resolución 1420 de 1998, así como la Ley 1673 de 2013 y el Decreto No. 556 de 2014.

Estas metodologías son esenciales para calcular el valor de compensación de las zonas de cesión y para entender cómo se puede mitigar el detrimento patrimonial. La aplicación de estas metodologías en el caso específico de la urbanización Bosques de Rosa Blanca proporcionará un modelo replicable para otros estudios similares.

3.3 Justificación práctica:

En términos prácticos, el proyecto podría tener un impacto positivo en la formulación de políticas y estrategias para abordar los problemas relacionados con el uso exclusivo de áreas de cesión pública tipo A. Los resultados podrían servir de guía para profesionales del sector inmobiliario, autoridades locales, urbanizadores y propietarios de inmuebles, además de contribuir al desarrollo de mecanismos de control y seguimiento que aseguren la compensación o entrega adecuada de las áreas de cesión pública que se han utilizado de manera privada.

Además, el estudio podría ayudar a prevenir futuros conflictos legales y sociales al proporcionar un marco claro para la gestión de estas áreas.

Estas justificaciones radican en su capacidad para aportar conocimientos significativos sobre un problema poco estudiado, ofrecer una metodología rigurosa para su análisis y tener un impacto práctico en la gestión que se enfoca en el respectivo espacio público y el patrimonio inmobiliario en Villavicencio.

4. OBJETIVOS:

4.1 Objetivo General

Determinar por medio de cálculo del detrimento patrimonial un área de cesión pública tipo A, generada por el goce exclusivo referente a propiedad privada en la urbanización Bosques de Rosa Blanca específicamente la privatización de la **vía pública VLM-9.00-04.**

4.2 Objetivos Específicos

- Identificar el área de cesión que se encuentra actualmente cerrada u ocupada por parte del urbanizador.
- Describir las características urbanísticas y legales de la urbanización Bosques de Rosa Blanca, enfocándose en las zonas de cesión pública y su relación con las propiedades privadas adyacentes.
- Realizar una consulta de métodos, normatividad o guías para calcular el valor de compensación Por detrimento patrimonial en zonas de cesión públicas debido al uso y disfrute exclusivo de un área de Cesión Pública Tipo A.
- Determinar el valor de avalúo comercial del área de terreno identificada.
- Calcular el impuesto predial del área de cesión según escritura pública hasta el año 2024.
- Realizar el cálculo de las rentas que han sido dejadas de percibir por el Municipio.

5. DELIMITACIÓN

La delimitación de esta investigación permitirá identificar aterrizar el estudio a una muestra especifica que estará enmarcada por las siguientes delimitaciones:

- Delimitación Temporal: Este análisis se realizará en lo estipulado de un el periodo de tiempo comprendido en los meses de marzo a mayo de 2024.
- Delimitación Espacial: Esta investigación se realizará para el municipio de Villavicencio.

6. FUNDAMENTO TEÓRICO

Villavicencio, actual capital del departamento del Meta, fue fundada el 6 de abril de 1840 por los comerciantes Esteban Aguirre y Santos Reina, quienes, junto con sus familias, se establecieron en un pequeño asentamiento en la orilla derecha del caño Gramalote, que originalmente le dio su nombre a la localidad. Posteriormente, el 1 de julio de 1960, se creó el departamento del Meta, designando a Villavicencio como su capital (Concesión Vial de los Llanos 2024).

El territorio municipal se caracteriza por dos zonas principales: una región montañosa al oeste y noroeste, formada por las laderas de la Cordillera Oriental, y una planicie inclinada hacia el este y noreste, correspondiente al piedemonte de la cordillera, delimitada al norte por el río Guayuriba. En el centro de esta planicie fluyen los ríos Ocoa y Negro, junto a varios arroyos y afluentes menores (Alcaldía de Villavicencio, 2024).

Según la Información de su plan de salud territorial (2016; p 7); Villavicencio se divide en 8 comunas, 235 barrios, 101 asentamientos, 2 zonas de invasión, 7 corregimientos y 61 veredas.

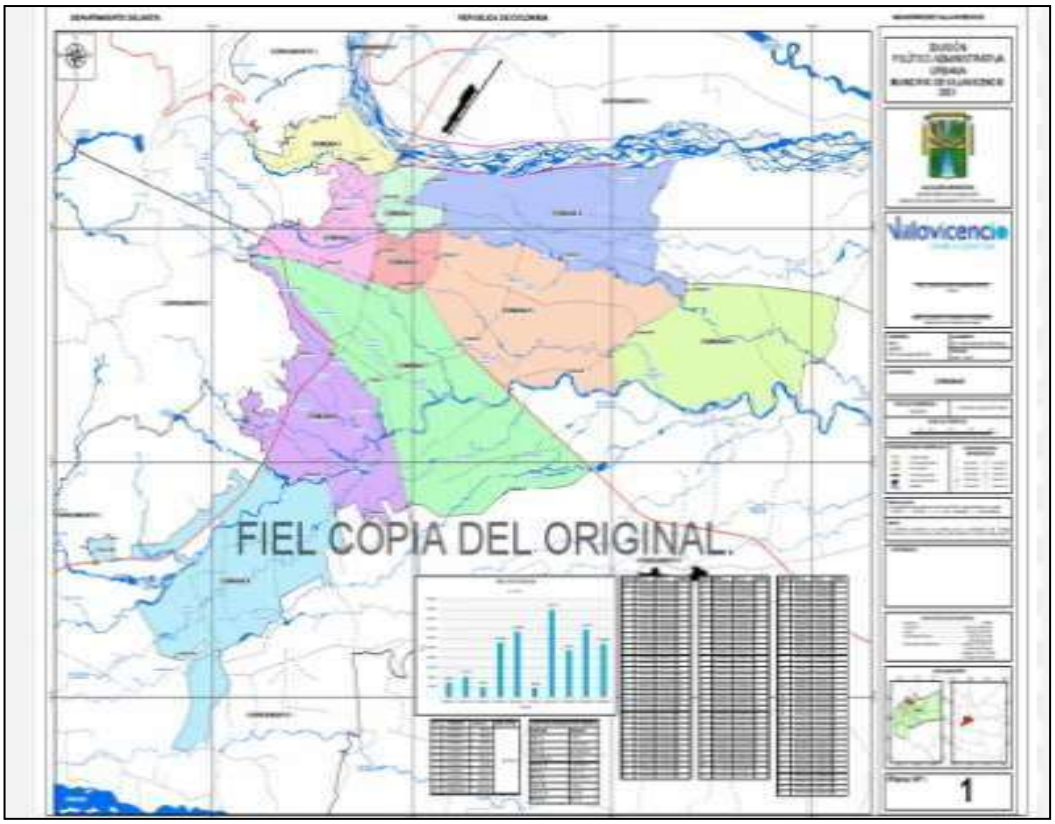


Ilustración No 1- División del Municipio.

El área en estudio se encuentra en la comuna 7.

Ilustración No 2- Comunas de Villavicencio.

6- MARCO DE REFERENCIA

Marco conceptual

A continuación, se relacionan algunos términos que se destacan en la normativa vigente para el desarrollo de la actividad valuatoria , cesiones públicas y detrimento patrimonial, de acuerdo con el Ministerio de Medio Ambiente (2005):

- **Alameda**: Áreas reservadas dentro del sistema vial, destinadas específicamente a la implementación de sistemas peatonales mediante corredores verdes que cuentan con mobiliario urbano y vegetación.
- **Andén**: Franja lateral de una vía, diseñada para el uso exclusivo y tránsito de peatones.
- **Antejardín**: Área libre y privada que pertenece al espacio público, situada entre la línea de la vía y la fachada del edificio, donde no se permite la edificación.
- **Área bruta**: Totalidad del terreno antes de realizar cualquier tipo de deducción.
- **Área neta urbanizable**: Área restante tras deducir, de la superficie total de un terreno destinado a urbanización, las zonas que no son aptas para ser desarrolladas.
- **Área urbana**: Zona dentro de los límites urbanos definidos por el municipio o por autoridad competente, donde predominan características urbanas en cuanto a uso del suelo, densidad de población, servicios y funciones.
- **Área urbanizada**: Áreas que han cumplido con los requisitos y obligaciones estipulados en los actos administrativos de urbanización, construcción o legalización.
- **Área útil**: Superficie resultante tras descontar las cargas urbanísticas.

- **Avalúo**: Estimación del valor de un bien, ya sea inmueble, mueble o intangible.
- **Avalúo catastral**: Evaluación realizada por la autoridad catastral sobre bienes inmuebles, utilizada como base para calcular el impuesto predial.
- **Base gravable**: Valor económico del bien o hecho sujeto a gravamen, sobre el cual se aplica la tarifa para calcular el valor de la obligación tributaria.
- **Calzada**: la calzada se refiere a la parte de una carretera o calle destinada al tránsito de vehículos.
- **Cesión tipo A** Porción de terreno que el urbanizador de un desarrollo transfiere al municipio de forma gratuita, destinada azonas verdes, parques y equipamiento comunal público.
- **Compensación:** Pago o contraprestación que se realiza para cumplir con las obligaciones urbanísticas, en compensación por las áreas de cesión obligatorias que no se han entregado, ya sea porque son insuficientes en comparación con los requisitos establecidos o porque su ubicación resulta inconveniente para el municipio.
- **Detrimento patrimonial**: Perjuicio al patrimonio público, pérdida, reducción o deterioro de bienes o recursos públicos debido a una gestión fiscal inadecuada o ineficaz que no cumple con los objetivos fundamentales del Estado.
- **Espacio público:** Áreas de propiedad pública y elementos naturales o arquitectónicos pertenecientes a propiedades privadas que se destinan a satisfacer las necesidades colectivas urbanas.

- **Franja de aislamiento:** zona diseñada para separar o aislar diferentes espacios, con el propósito de reducir la interacción, influencia o impacto entre ellos.
- **Franja de control ambiental:** Terreno no edificable, se extiende a ambos lados de ciertas vías o zonas específicas para mitigar el impacto ambiental, contribuyendo al paisaje y a la preservación del medio ambiente.
- **Impuesto Predial Unificado:** Obligación fiscal que deben cumplir los propietarios o poseedores de bienes inmuebles dentro del municipio o distrito.
- **Paso a desnivel:** Intersección de vías en la que se construyen estructuras elevadas o subterráneas para facilitar el flujo de tráfico.
- **Parque:** Área verde destinada al uso comunitario que promueve el equilibrio ambiental.
- **Plaza:** Espacio abierto destinado a actividades de convivencia y encuentro ciudadano.
- **Plazoleta:** Espacio público similar a una plaza, pero de tamaño reducido.
- **Predio:** Terreno, con o sin construcciones, que no está separado por otro predio, y que pertenece a personas naturales o jurídicas. Incluye terrenos baldíos, ejidos, reservas indígenas, propiedades horizontales, entre otros, con matrícula inmobiliaria.

- **Predio Urbano:** Terreno situado dentro del área urbana, cuenta con infraestructura vial y servicios públicos como energía, acueducto y alcantarillado, permitiendo desarrollos urbanísticos.
- **Propiedad horizontal:** Régimen jurídico que regula la propiedad y administración de bienes inmuebles en un edificio o complejo de viviendas donde existen varias unidades independientes pero que comparten áreas comunes.
- **Separador:** Zona verde o pavimentada en la vía pública colocada paralelamente al eje de la vía para dirigir el tráfico, prevenir prácticas indebidas y proteger los peatones.
- **Vía Peatonal:** Área del espacio público reservada exclusivamente para el tránsito de peatones.
- **Zona verde y comunal:** Áreas de servicio e instalaciones físicas de uso público y carácter colectivo, que forman parte del espacio público.
- **Zonas de cesión obligatoria gratuita:** zona de terreno que deben ceder gratuitamente al municipio para la construcción de calles, parques, vías de acceso y zonas verdes, como contraprestación por el permiso de urbanización o construcción.

.2 Marco Normativo

A continuación, relacionamos el marco jurídico aplicable al desarrollo del trabajo de zonas de cesión públicas.

- Artículo 63 de la Constitución Política de Colombia: Este artículo dispone que ciertos bienes, tales como los parques naturales, las tierras pertenecientes a comunidades étnicas y el patrimonio arqueológico de la nación, son inalienables, es decir, no pueden ser vendidos ni transferidos. Además, estos bienes son imprescriptibles e inembargables, lo que significa que no pueden ser reclamados por otras personas ni sujetos a embargos (C.P. Co, 1991, art. 63).
- Artículo 82 de la Constitución Política de Colombia: Este artículo establece que el Estado tiene el deber de proteger y conservar el espacio público, garantizando que se mantenga para el uso común y dándole prioridad sobre cualquier interés privado (C.P. Co, 1991, 1991, art. 82).
- Artículo 88 de la Constitución Política de Colombia: Este artículo permite que la ley regule las acciones populares, las cuales son mecanismos legales que se utilizan para salvaguardar el interés colectivo en aspectos como el patrimonio, la seguridad pública y el medio ambiente (C.P. Co, 1991, art. 88).
- Código Civil: aborda la naturaleza de los bienes públicos y el uso de acciones populares para su protección. Estos artículos definen que los bienes públicos son aquellos bajo dominio del Estado y destinados al uso colectivo, como las calles y plazas. Asimismo, establecen que los ciudadanos tienen derecho a interponer acciones populares para proteger estos bienes, y que, en caso de éxito, pueden recibir una compensación (Código Civil, arts. 674, 675, 677 y 1005).

- Ley 9 de 1989 (Reforma Urbana): Esta ley regula el uso y la administración del espacio público en áreas urbanas, incluyendo las áreas destinadas para circulación, recreación, y conservación de elementos naturales y culturales. Además, permite a las autoridades locales gestionar y mantener estos espacios, y señala que el uso indebido del espacio público puede ser sancionado. También otorga a los ciudadanos la posibilidad de usar acciones populares para defender el espacio público (Ley 9 de 1989, arts. 6, 7, y 8).
- Ley 361 de 1997: Esta ley establece las normas esenciales para garantizar que las personas con movilidad reducida, ya sea temporal o permanente, tengan acceso a infraestructuras. También promueve la eliminación de barreras físicas en el diseño y construcción de vías, espacios públicos y edificios, tanto públicos como privados, para asegurar un entorno accesible y seguro para todos, especialmente para quienes tienen limitaciones físicas (artículo 43).
- Ley 388 de 1997: Esta ley modifica normativas anteriores con el fin de promover un ordenamiento territorial que armonice el uso del suelo con la función social de la propiedad, protegiendo tanto el espacio público comoel medio ambiente. Además, establece que las entidades distritales y municipales deben desarrollar planes de ordenamiento territorial que guíen el desarrollo físico del territorio, identificando áreas para parques, infraestructuras y conservación ambiental. También se detallan acciones urbanísticas como la expropiación de terrenos para proyectos de interés social y se definen condiciones para la preservación del espacio público (artículos 8, 9, 37, 58 y 107).
- Ley 472 de 1998: Esta ley regula las acciones populares como mecanismos legales para proteger derechos e intereses colectivos. Su principal objetivo es prevenir daños, detener amenazas o vulneraciones

actuales y, cuando sea posible, restaurar situaciones a su estado original (artículo 2).

Ley 810 de 2003: Esta ley modifica el artículo 103 de la Ley 388 de 1997, estableciendo qué se considera una infracción urbanística. Las infracciones incluyen la construcción, modificación, demolición o uso indebido del suelo en contravención a los planes de ordenamiento territorial, lo que puede resultar en sanciones como la demolición de obras o la suspensión de actividades hasta corregir las infracciones. Además, notarios y registradores no pueden autorizar transacciones de terrenos sin la correspondiente licencia urbanística, garantizando la legalidad en la subdivisión de tierras y parcelaciones (artículos 1, 2, 4 y 7).

- Código Nacional de Policía: Este código proporciona directrices para que las autoridades locales aseguren el cumplimiento de las normativas relacionadas con el espacio público. El artículo 132 otorga a los alcaldes la autoridad para dictar medidas dentro de un plazo de 30 días hábiles para proteger la integridad del espacio público, verificando la existencia de invasiones y actuando para destinarlas al uso común (artículo 132).

- Código Nacional de Tránsito: Este código regula la circulación de personas y vehículos en vías públicas y privadas. El artículo 76 prohíbe estacionar vehículos en zonas como andenes, áreas verdes y otros espacios públicos destinados a peatones o actividades recreativas, asegurando que estos espacios permanezcan accesibles para su uso previsto (artículo 76).

- Decreto 1600 de 2005: Este decreto regula las licencias urbanísticas, el reconocimiento de edificaciones y la legalización de asentamientos humanos. Establece que una licencia es la autorización previa otorgada

por el curador urbano o la autoridad municipal o distrital para llevar a cabo obras de construcción, urbanización, modificación, demolición, parcelación, subdivisión de terrenos y la intervención del espacio público, de acuerdo con las normas del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) y otras disposiciones legales (artículo 48).

- Decreto 1538 de 2005: Este decreto reglamenta parcialmente la Ley 361 de 1997, incorporando sus disposiciones en los planes de ordenamiento territorial. Se establece que los elementos del espacio público deben ser diseñados y construidos de manera accesible, evitando la ocupación de áreas destinadas a la circulación peatonal con mobiliario urbano u otros elementos que interfieran con su uso (artículos 3 y 7).

- Decreto 1504 de 1998: Este decreto regula la gestión del espacio público en los planes de ordenamiento territorial, destacando que el espacio público es un componente estructural clave de la ciudad y un regulador fundamental de las condiciones ambientales, por lo que su gestión es central en estos planes.

- Decreto 1052 de 1998: Este decreto establece que es necesario obtener una licencia para la adecuación de terrenos y la realización de obras de construcción, ampliación, modificación y demolición. La licencia debe ser otorgada por la autoridad competente antes del inicio de las obras y es un requisito obligatorio (artículo 5).

- Acuerdo 292 de 2016: Este acuerdo regula la compensación de áreas de cesión urbanística en Villavicencio, disponiendo que el valor a compensar debe calcularse con base en el valor comercial del terreno, incluyendo los costos de construcción y equipamiento del espacio público. Este valor se

multiplica por el número de metros cuadrados a compensar paradeterminar la compensación final (artículo 6).

- Acuerdo 287 de 2015: Este acuerdo adopta el nuevo plan de ordenamiento territorial de Villavicencio, declarando propiedad pública las áreas de cesión dentro de procesos de legalización urbanística. Además, establece las condiciones para la incorporación de terrenos al perímetro urbano y exige la cesión de espacio público efectivo y equipamiento comunal en áreas de desarrollo (artículos 276, 76 y 297).

Tabla 4. Cesión de espacio público

Espacio público efectivo	Equipamiento Colectivo	
	Equipamiento Comunal	Equipamiento Comunitario
20%	7.5%	1%

- Artículo 298°. En el tratamiento de consolidación, solo se exige la cesión de áreas para espacio público efectivo y equipamiento comunal en los terrenos situados dentro de polígonos definidos como zonas de consolidación en modalidad de plataforma y altura. La cantidad de cesión requerida se determina a partir del índice de construcción del proyecto (ICP), el índice de construcción básico (ICB) y el área del lote (AL) (Artículo 298°, Acuerdo 287 de 2015).

$$CESIÓN = [(ICP - ICB) \times AL) \times 0,25)]$$

- Artículo 299°: Las cesiones obligatorias y gratuitas destinadas a espacio público y equipamiento deben cumplir con ciertos requisitos de ubicación y características físicas. Estas condiciones prohíben ubicar las cesiones en zonas de alto riesgo, áreas propensas a inundaciones, o terrenos con pendientes superiores al 25%. Además, las cesiones deben integrarse con el Sistema de Soporte Ambiental y otros elementos del espacio público, y no pueden ser compensadas con dinero ni intercambiadas por inmuebles. En cuanto a las cesiones para espacio público efectivo, se exige que el 50% de la cesión se concentre en un solo bloque, con acceso desde al menos dos vías públicas vehiculares, cumpliendo además con requisitos específicos de anchos y dimensiones. Las cesiones destinadas a equipamiento deben estar accesibles desde al menos una vía pública y deben integrarse con el espacio público efectivo (Artículo 299°, Decreto 287 de 2015).

- Artículo 300°: Para cumplir con la obligación de realizar cesiones para espacio público y equipamiento, el urbanizador tiene la opción de realizar un pago compensatorio o transferir las cesiones a áreas deficitarias si la obligación es menor a 1,200 metros cuadrados para espacio público efectivo o 300 metros cuadrados para equipamiento. Esta opción también es válida si el proyecto incluye una cesión adicional o si se encuentra en tratamientos de consolidación bajo la modalidad de plataforma o manzana (Artículo 300°, Acuerdo 287 de 2015).

- Artículo 306°. Se establece una edificabilidad básica para los predios con tratamientos distintos al de desarrollo, basada en el índice de construcción sobre el área útil. Estas áreas no están sujetas a la exigencia de cesiones urbanísticas (Artículo 306°, Acuerdo 287 de 2015).

Tratamiento Urbanístico		Edificabilidad		Observación
Consolidación	Manzana	1.50 I.C sobre Unico	Máximo 2 pisos	Si la urbanización cuenta con norma original, y esta define un índice de construcción mayor, será aplicado el de mayor favorabilidad para el propietario
	Plataforma	1.50 I.C. Básico sobre	5 pisos	
	Altura	3.50 I.C. Básico	Mínimo 7 pisos	
Mejoramiento Integral		1.50		Las edificaciones que se construyan con ocasión de procesos de reasentamiento autorizadas en el acto que legalice el barrio, no requieren de cesiones.
Conservación		1.50		Hasta tanto sea adoptado el PEMP

Tabla 7. Índice de construcción básico

- Artículo 474°. Las áreas de cesión que no cumplan con los requisitos mínimos o cuya ubicación no sean adecuadas para el Municipio pueden ser compensadas en dinero o en otros inmuebles. Los recursos se destinarán al Fondo Compensatorio de Espacio Público (FCEP) o al Fondo Compensatorio de Equipamiento (FCEQ). Si la compensación es en dinero, se usará para adquirir áreas o predios para el sistema de espacio público; si es en inmuebles, estos deben ser destinados para la provisión de espacio público. Los aislamientos laterales, paramentos y retrocesos no pueden ser compensados ni en dinero ni en inmuebles (Artículo 474°, Acuerdo 287 de 2015).
-
- Artículo 475°. En el plazo de un año desde la entrada en vigor del Plan de Ordenamiento, la Secretaría de Planeación Municipal presentará un proyecto de acuerdo para reglamentar la compensación de áreas de

cesión. La reglamentación considerará parámetros como el valor mínimo exigido, la inclusión de dotación en compensación de dinero, y la necesidad de garantizar la entrega de inmuebles adecuados para el espacio público y equipamiento comunal. Los costos de avalúos y otros gastos serán a cargo de los interesados (Artículo 475°, Acuerdo 287 de 2015).

Resolución 620 de 2008 del IGAC. Esta resolución establece las metodologías para la elaboración de avalúos:

- **Método de comparación**: Estima el valor comercial de un bien a partir de transacciones recientes de bienes similares. Se analizan, clasifican e interpretan estas ofertas para determinar el valor.
- **Método de capitalización de rentas:** Calcula el valor comercial de un bien basándose en los ingresos esperados del mismo o de propiedades comparables, descontando estos ingresos a valor presente utilizando una tasa de capitalización (Resolución 620, IGAC, 2008).
- **Método de costo de reposición**. Este método determina el valor comercialde un bien evaluando el costo total de construcción a precios actuales para un bien comparable, menos la depreciación acumulada. El valor final se obtiene sumando el valor del terreno al resultado. La fórmula utilizada es la siguiente:

Vc=(Ct−D)+VtV_c = (C_t - D) + V_tVc=(Ct−D)+VtDonde:
VcV_cVc = Valor comercial
CtC_tCt = Costo total de la construcción
DDD = Depreciación
VtV_tVt = Valor del terreno (Resolución 620 de 2008 del IGAC).

- **Método residual**. Este enfoque determina el valor comercial del terreno estimando el ingreso total de ventas de un proyecto, descontando los costos totales y la utilidad esperada. El método se basa en el principio de "mayor y mejor uso", que busca asignar el uso más rentable al

inmueble dentro de las limitaciones legales y físicas (Resolución 620 de 2008 del IGAC).

- Ley 1673 de 2013. Regula la actividad de los avaluadores en Colombia, estableciendo sus deberes y responsabilidades. La inscripción en el Registro Abierto de Evaluadores es obligatoria para ejercer en todo el país. Las violaciones a estos deberes se consideran faltas éticas (Ley 1673 de 2013).

- Resolución No. 1653-67.13. Modifica la Resolución No. 1653-67.13/1762, actualizando los valores monetarios aplicables a las normas tributarias en Villavicencio (Resolución No. 1653-67.13, 2023).

- Acuerdo 515 de 2021. En este acuerdo se establece el estatuto de rentas del municipio de Villavicencio y define las tarifas para la liquidación del impuesto predial, diferenciadas por destino económico como habitacional, agropecuario, pecuario, agrícola y comercial. Se especifica que para predios habitacionales en suelo urbano actualizados en 2020 y 2021, las tarifas serán reducidas en 0.2 x 1.000 para los años fiscales 2022, 2023 y 2024(Acuerdo 515 de 2021).

7 TRABAJO DE CAMPO

7.1 INVESTIGACIÓN PRELIMINAR Y ETAPA DE CAMPO

Para la valoración del detrimento patrimonial, se realizó la revisión de las fuentes de información disponibles y su alcance. Se solicitó formalmentea la Alcaldía de Villavicencio mediante oficio EA-014-2024 del 21 de marzo del 2024, con Asunto: Solicitud Información Predios Del Municipio Objeto De CesionesPor Proyectos De Urbanización O Construcción.

UNIVERSIDAD DISTRITAL
FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS
Facultad de Ingeniería
Especialización en Avalúos

Bogotá D.C, 01 de marzo de 2024

EA-014-2024

Doctor
JHONY ALEXANDER MORENO MONTOYA
Secretaria de Desarrollo Institucional
Alcaldía de Villavicencio
Departamento del Meta
desarrolloinstitucional@villavicencio.gov.co
Presente

ASUNTO: SOLICITUD INFORMACIÓN PREDIOS DEL MUNICIPIO OBJETO DE CESIONES POR PROYECTOS DE URBANIZACION O CONSTRUCCION.

Respetado Doctor Moreno,

La Universidad Distrital Francisco José de Caldas en desarrollo de su proyecto curricular de la Especialización en Avalúos en su plan de estudios tiene contemplada la asignatura Proyecto. Por tal motivo de la manera más atenta, solicito se sirvan considerar brindar su colaboración con el estudiante relacionado a continuación:

ESTUDIANTE	IDENTIFICACION	CODIGO
Jeferson Alexander Linares Parra	1.121.843.965	20232117013

El estudiante adelantará un estudio sobre los predios que pertenecen al municipio y que fueron objeto de cesiones tipo A. Es entendido que muchas de estas cesiones son de usufructo por los propietarios de los proyectos que se desarrollaron y en consecuencia el beneficio de los mismo no es de uso público, por lo tanto, se analizarán los posibles efectos tributarios y/o fiscales sobre los mismos.

En consecuencia, la información requerida trata sobre datos de escrituración de esos predios, fechas y demás características físicas de los mismos.

La información y documentación que por medio del presente escrito se solicita será para fines netamente académicos.

Cordial saludo,

ING. HERNANDO ACUÑA CARVAJAL
Coordinador Especialización en Avalúos

C.C. Archivo

PBX 57(1)323 9300 Ext. 1412
Carrera 7 No 40 B 53, Piso 4, Bogotá D.C. – Colombia
Acreditación Institucional de Alta Calidad, Resolución No. 023653 del 10 de diciembre de 2021

Línea de atención gratuita
01 800 091 44 10
www.udistrital.edu.co

Una vez recibida la información y analizada la base de datos, asegurando que cumplieran con los requerimientos presentados. El análisis de la información arrojo un punto de interés en la Urbanización Bosques de Rosa Blanca.

Fuente: Imágenes © 2024, Maxar Technologies, Datos del mapa © 2024 2 km

8 DESCRIPCIÓN DEL CASO DE ESTUDIO

La Urbanización Bosques de Rosa Blanca en Villavicencio, Meta, es una zona residencial en desarrollo. A continuación, se presenta una descripción general y detallada de esta urbanización:

8.1 Descripción General

La Urbanización Bosques de Rosa Blanca es un área residencial ubicada en la comuna 7 de Villavicencio, Meta, caracterizada por su crecimiento urbanístico y su atractivo para quienes buscan un entorno tranquilo y bien planificado. Esta urbanización se destaca una combinación de viviendas unifamiliares y multifamiliares., así como por sus amplias zonas verdes y servicios comunitarios.

La urbanización Bosques de Rosa Blanca cuenta con un terreno de 170.003.40 M2, y su desarrollo urbano fue desarrollado por PROLADIOS S.A., con folio de matrícula de mayor extensión No. 230-0007905 y cedula catastral 01.05.319.0017.00, bajo la licencia de urbanismo 029 del 12 de noviembre del 1997 de la curaduría primera de Villavicencio – Meta. (Ver plano manzaneo).

El análisis la información por el observatorio catastral de Villavicencio – específicamente la escritura No 47 del 28 de enero del 1999- por la cual se transfiere a título gratuito las áreas de cesión en ella registrada y validadas en conjunto al plano general del Manzaneo bosques de rosa blanca se determina el punto interés objeto de investigación siendo este la vía VLM-9.00 -04, la cual tiene un área de 323 m2.

8.2 Delimitación Urbanización Bosques de Rosa Blanca

La Urbanización está ubicada en el municipio de Villavicencio, se encuentra en un área de expansión urbana que ha sido foco de varios proyectos de desarrollo inmobiliario.

- Norte: Limita con la calle 1 vía Anillo vial, una de las principales arterias viales de Villavicencio.
- Sur: Colinda con áreas de desarrollo residencial y zonas verdes.
- Oriente: Colinda con el caño buque, y se encuentra cerca de la Carrera 40, facilitando el acceso a otras partes de la ciudad.

- Occidente: Limita con la Carrera 34, que conecta con diversos servicios y comercios locales.

8.3 Actividades Predominantes del Sector

En la Urbanización Bosques de Rosa Blanca, las actividades predominantes son principalmente residenciales. La zona está diseñada para proporcionar un entorno tranquilo y seguro para sus residentes, con un enfoque en la vida familiar y comunitaria. También hay una notable presencia de actividades comerciales y de servicios que complementan la vida residencial, incluyendo tiendas, supermercados y pequeños negocios locales. Entre las actividades principales se encuentran:

- Residencial: La mayoría de los inmuebles son viviendas unifamiliares y conjuntos residenciales.
- Comercial: Existen pequeños comercios para suplir diferentes necesidades.
- Recreativo: Hay parques y zonas verdes que fomentan actividades al aire libre y el esparcimiento.

8.4 Edificaciones del sector

En la Urbanización Bosques de Rosa Blanca se encuentran diversas edificaciones residenciales, incluyendo casas y apartamentos, El sector ofrece amplias zonas verdes y servicios comunitarios.

- Parques y Zonas Verdes: Áreas destinadas al esparcimiento y recreación de los residentes.
- Centros Educativos: Instituciones educativas cercanas que facilitan el acceso a la educación para las familias residentes.
- Centros Comerciales: Pequeños centros comerciales y tiendas de conveniencia que ofrecen productos y servicios básicos.

8.5 Estratificación Socioeconómica

La Urbanización Bosques de Rosa Blanca se clasifica principalmente en estratos 3 y 4, lo que indica una población de clase media y media-alta. Esta estratificación refleja el nivel de ingresos y el tipo de viviendas disponibles en la zona, que varían desde apartamentos más accesibles hasta casas más lujosas con mayores comodidades.

8.6 Vías de Acceso

La urbanización tiene varias vías de acceso que facilitan la movilidad hacia y desde el centro de Villavicencio y otras áreas circundantes. Las principales vías de acceso incluyen la Vía Puerto López, Anillo vial y la vía a Acacías, carrera 28a y carreara 28b, Estas rutas conectan la urbanización con importantes centros de distribución y servicios, como el Éxito y Homecenter, lo que mejora la accesibilidad y la conveniencia para los residentes.

8.7 Desarrollo urbano y Transporte Público

La infraestructura urbanística de la Urbanización Bosques de Rosa Blanca está bien desarrollada, con calles pavimentadas, alumbrado público y áreas comunes bien mantenidas, con una planificación que incluye amplias zonas verdes, áreas recreativas y servicios comunitarios. En cuanto a los servicios de transporte público, la urbanización se encuentra bien conectada con el resto de la ciudad mediante servicios de transporte público, los cuales incluyen:

- **Buses y Colectivos:** Varias rutas de buses y colectivos pasan cerca de la urbanización, facilitando el transporte hacia diferentes partes de Villavicencio.
- **Taxis:** Disponibilidad de servicios de taxi que ofrecen una opción de transporte rápido y conveniente para los residentes.
- **Ciclovías**: Algunas zonas disponen de ciclovías que fomentan el uso de bicicletas como una opción de transporte.

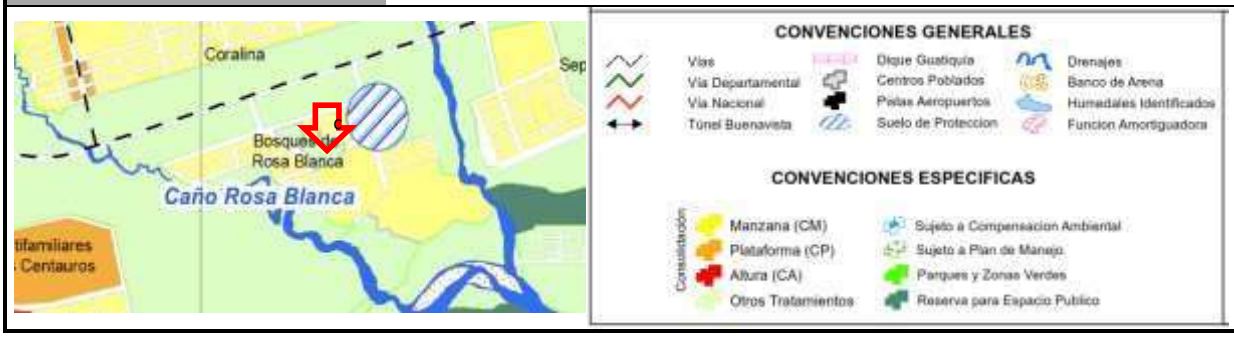
8.8 Estudio normativo basado en el POT Acuerdo 287 de 2015.

	UNIVERSIDAD DISTRITAL FRANCISCO JOSÉ DE CALDAS		
	ESPECIALIZACIÓN EN AVALÚOS		
DATOS OBJETO DE ESTUDIO	FICHA NORMATIVA PARA VILLAVICENCIO		
	Estudio Normativo basado en POT		Acuerdo 287 de 2015 (POT Vigente)
	GENERALIDADES		
	Departamento		Municipio
	Meta		Villavicencio
	Matrícula Inmobiliaria		Cedula catastral
	230-108412		105077100040000
	Dirección		Condición (PH/ NPH)
	Calle 2A sur 3 sur con carrera 30		NO
	DIMENSIONES		
	FRENTE	Metros	
	FONDO	Metros	
	TOTAL AREA	Mts 2	1449,3
	TOTAL CONSTRUIDA	Mts 2	2484,65
LOCALIZACIÓN GENERAL	Imagen tomada de goole earth		
LOCALIZACIÓN ESPECIFICA	imagen tomada desde dron - Alexander Linares		

CLASIFICACIÓN DEL SUELO	
Conforme el Plano No.10A de Clasificación del Territorio de Suelo Urbano, el predio se encuentra en SUELO URBANO.	
Plano No. 10A	https://grupobellavista.com/Potv/Plano10AClasificaci%C3%B3ndelSueloUrbano.pdf

AREA DE ACTIVIDAD	
Conforme el Plano No.11C de Áreas de Actividades Suelo Urbano, el predio se encuentra en **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL (AAR)** - (Articulo No. Del 232 del Acuerdo 287 de 2015)	
Plano No. 11C	https://grupobellavista.com/Potv/Plano12ATratamientoUrbanisticoConsolidacion.pdf

CATEGORIA DE AREAS DE ACTIVIDAD	
Conforme con el Plano No.11D de Categorías de las Áreas de Actividad del Suelo Urbano, el predio objeto de solicitud se encuentra en **ÁREA DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL PREDOMINANTE**. -(Articulo No. Del 233 del Acuerdo 287 de 2015)	
Principal	Vivienda
Complementario	*Actividad Comercial Grupo 1 (Venta de Bienes de Primera Necesidad)
Prohibido	*Actividad Comercial Grupo 2 y 3 * Actividades Especiales *Equipamiento Categoría 2 y 3 *Actividad Industrial Tipo 1,2 y 3.
Plano No. 11D	https://grupobellavista.com/Potv/Plano11DCategoriasdelasAreasdeActividadSueloUrbano.pdf

TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS
Conforme con el Plano No.12-Tratamientos Urbanísticos, al predio objeto de la consulta se le aplica el **TRATAMIENTOS DE CONSOLIDACIÓN** -(Articulo No. Del 244 y 267 del Acuerdo 287 de 2015)
Respecto al tratamiento urbanístico en que se encuentra el predio; Tratamiento de Consolidación, el artículo 267 del POT lo define como, las zonas urbanizadas y/o desarrolladas de la ciudad que, de acuerdo con la capacidad de soporte del sector, respecto a servicios públicos, movilidad, espacio público, equipamiento y estructura predial deben consolidarse con un patrón de densidad y ocupación en coherencia con el modelo de ocupación en coherencia con el modelo de ocupación territorial. Este tratamiento busca potenciar las calidades urbanísticas y dar solidez al entorno urbano permitiendo en algunos casos incrementar el potencial constructivo
Plano No. 12 — https://grupobellavista.com/Potv/Plano12TratamientosUrbanisticos.pdf
TRATAMIENTO URBANÍSTICO CONSOLIDACIÓN
Conforme con el Plano 12A- TRATAMIENTO URBANÍSTICO CONSOLIDACIÓN, el predio objeto de la consulta se encuentra en TRATAMIENTO DE CONSOLIDACIÓN en la modalidad de PLATAFORMA -(Articulo No. Del 245 del Acuerdo 287 de 2015)
La Consolidación de Plataforma (CP). Los predios urbanos urbanizados localizados en esta modalidad de tratamiento podrán incrementar moderadamente la altura máxima de construcción hasta cinco (5) pisos siempre y cuando cumplan con todas las disposiciones de volumetría, habitabilidad, cesiones urbanísticas y estacionamientos establecidos en el presente plan. (Art 268 Núm. 2 POT).
En los casos en que la norma original asigne una edificabilidad distinta a la definida en el Acuerdo 287 de 2015 (POT), el propietario podrá optar por la norma que lo favorezca. La norma original es entendida como la reglamentación mediante la cual se desarrolló inicialmente la urbanización. Este predio se encuentra ubicado en un tratamiento de consolidación, debe tenerse en cuenta lo establecido en el ARTICULO 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto 1077 del 2015
Plano No. 12A — https://grupobellavista.com/Potv/Plano12ATratamientoUrbanisticoConsolidacion.pdf


PLAN VIAL	
Conforme el Plano No.13 de PLAN VIAL, el predio cuenta con reserva vial por Vía- V4 -(Articulo No. Del 113 del Acuerdo 287 de 2015)	
Por el predio pasa una vía secundaria con las siguientes características:	Artículo 89°. - Vías Secundarias. Es el conjunto de vías cuyas especificaciones de construcción y operación las habilitan para cumplir la función de conectar Barrios y Comunas de la estructura urbana. Son vías que se consideran cargas generales y se categorizan en:
	V4. Tendrá vocación primaria para el transporte público, privado, modos de transporte no motorizado y contempla la implementación de calzadas de tipo mixto y preferencial con respecto al Sistema Estratégico de Transporte Público - SETP.

CARACTERÍSTICA			LATERALES								SC
Perfil	Tipo	Ancho Mínimo total (mt)	Franja de Control Ambiental (mt)	Andén (mt)	Ciclovía (mt)	Zona Verde o Franja de Amoblam.	Calzada paralela (mt)	Separador lateral (mt)	Calzada central (mt)	Separador Central (mt)
V4	2 calzadas	25.50	--	2.00 - 6.50	2.50 - 3.00 (ant. a3)	1.50	-	--	6.00-9.50	2.00-6.00
Nota 1	El costado Occidental contará con Paralela en los tramos que colinde con suelo de expansión urbana, el costado Oriental es el sendero turístico perimetral.									
Nota 2	El costado sobre el cuerpo hídrico tendrá andén mínimo de 7.00 arborizado, y el del costado opuesto tendrá mínimo 3.00 metros									
Nota 3	En caso de encontrarse en el trazado de la red de ciclo rutas.									
Nota 4	En un costado será el correspondiente retiro de la fuente hídrica, en el opuesto será franja ambiental de 3.00 m, en la vía VM2 la franja ambiental será voluntaria.									
Nota 5	No requiere andén, zona verde y ciclovía en el costado sobre el retiro de la fuente hídrica, se entiende incorporada en la FMA.									
Nota 6	Un costado tendrá andén (2.50) ciclovía (2.00) y FA (1.50) el otro costado tendrá andén (2.50) FA (2.00)									
Nota 7	Con excepción de la V1 y V2, todas las vías que cuenten con ciclovías con capacidad para dos carriles y ancho superior a 2.40 metros la contemplarán por uno solo de sus costados.									
Nota 8	Se recomienda en todos los casos preferiblemente bicicarril en vez de ciclovías sobre andén.									

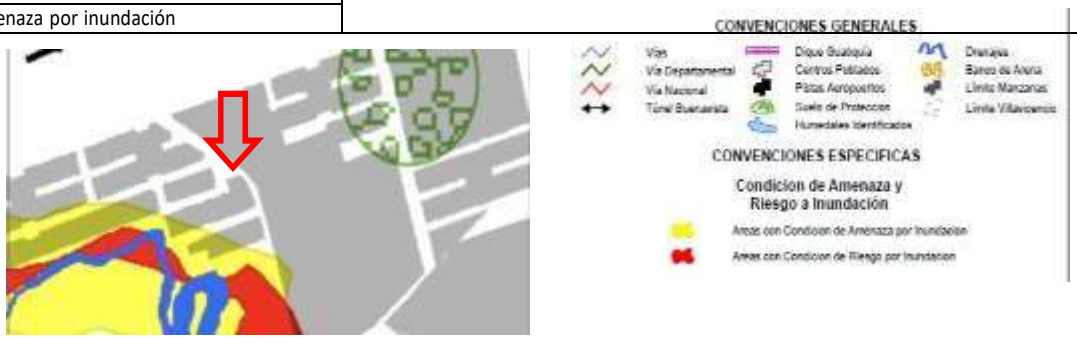
Plano No. 13	https://grupobellavista.com/Potv/Plano13%20PlanVial.pdf

HECHOS GENERADORES DE PLUSVALÍA
Conforme con el Plano No.19 el predio no se encuentra demarcado con participación en plusvalía por el **Hecho Generador No.3.** Autorización de mayor aprovechamiento

Plano No. 19	https://grupobellavista.com/Potv/Plano19HechosGeneradoresdePlusvalia.pdf

CONDICIONES GEOGRAFICAS	
SERVIDUMBRES	el predio no presenta afectación por servidumbre según Acuerdo 287 de 2015
SUELO DE PROTECCIÓN	el predio no presenta afectación, ni se encuentra en suelo de protección, Según Acuerdo 287 de 2015
CORREDOR ECOLOGICO	el predio no presenta afectación, ni se encuentra ubicado sobre un corredor ecológico Según Acuerdo 287 de 2015
PARQUES	el predio no presenta afectación, ni se encuentra en u a zona de parques, Según Acuerdo 287 de 2015

Plano No. 2A	https://grupobellavista.com/Potv/Plano02ASistemadeSoporteAmbientalSueloUrbano.pdf
Amenaza por movimientos en masa	SI - BAJA (toda amenaza es contemplada, en este predio está determinada como baja) Según Acuerdo 287 de 2015
Amenaza por avenidas torrenciales	
Amenaza por incendios forestales	
Amenaza por inundación	



Plano No. 03A, 04A y 05A	https://www.curaduriasegundavillavicencio.com.co/cartografia/

PATRIMONIO		
Inmuebles de interés cultural	NO	Este predio no se encuentra catalogado como inmueble de interés cultural, ni pertenece a centros urbanos. Según Acuerdo 287 de 2015
Centros urbanos	NO	

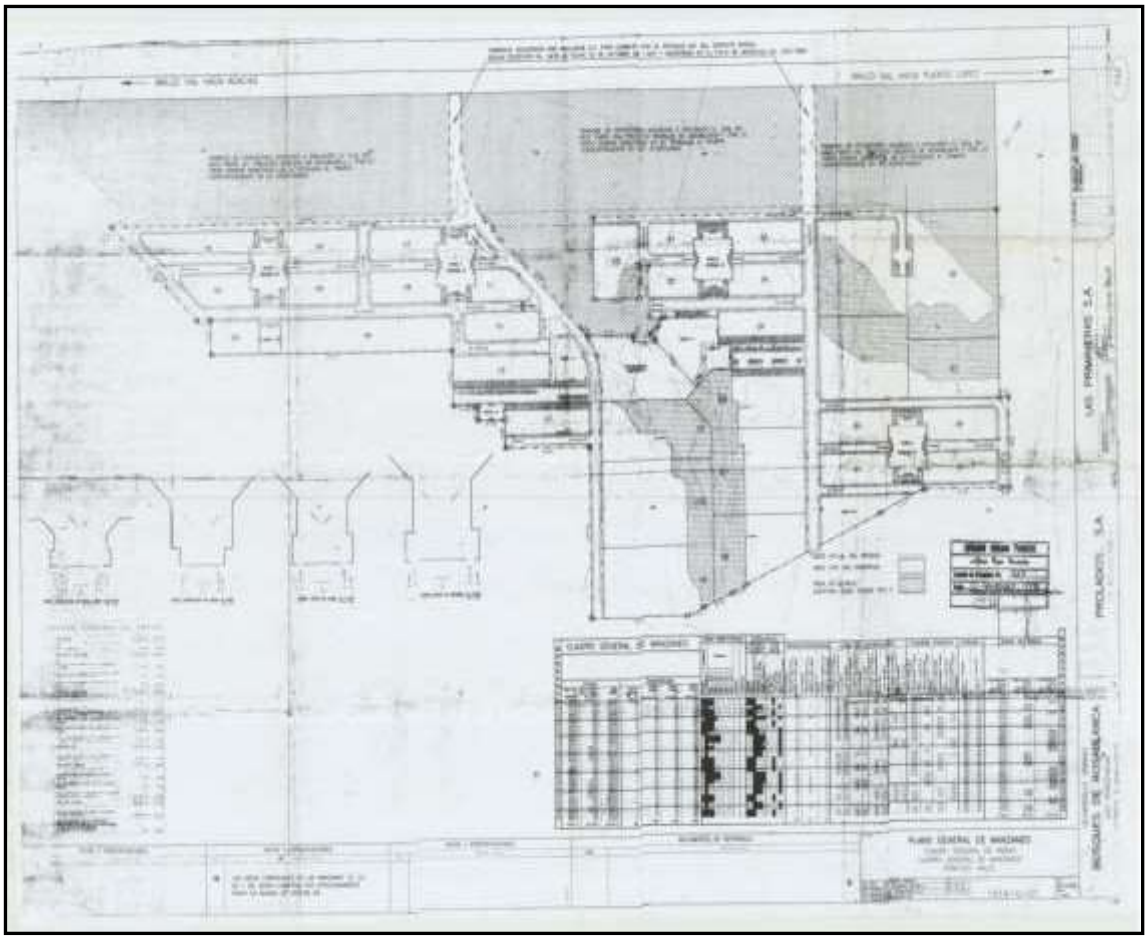


Ilustración No 4 – Plano General Loteo Bosques de Rosa Blanca.

Bosques de Rosa Blanca. Vía Pública afectada.

REGISTRO FOTOGRÁFICO

Fuente: Google Maps

Fuente: Google Maps

Fuente: Google Maps

Fuente: Google Maps

9 PROCEDIMIENTO METODOLOGICO

DETRIMENTO PATRIMONIAL

El detrimento patrimonial se entiende como la compensación económica que se debe pagar al afectado debido al uso indebido de zonas de cesión, que deberían estar destinadas a la comunidad de Villavicencio. Cuando estas áreas se utilizan para desarrollos privados como conjuntos residenciales, el urbanizador o constructor tendría que haber pagado por estas áreas desde el principio. De haberse hecho, las zonas de cesión habrían generado un impuesto predial, convirtiéndose en privadas y causando un detrimento patrimonial. La fórmula utilizada para calcular este detrimento es:

La fórmula para aplicar es la siguiente:

DETRIMENTO PATRIMONIAL = COMP. ECONÓMICA AV. COMERCIAL + IMPUESTOS PREDIALES INDEXADOS + INTERESES DE MORA +RENTAS DEJADAS DE PERCIBIR DEFLACTADAS

- Compensación económica: El valor a precio actual de las cesiones públicas para parques y equipamientos, conforme al Decreto No. 348 de 2015 (Avalúo Comercial).
- Impuestos prediales indexados: El impuesto que debió haber pagado la copropiedad o el constructor desde 2008.
- Intereses de mora: Intereses acumulados desde 2008, calculados según lo estipulado por la Secretaría de Control Físico.
- Rentas deflactadas: Las rentas que el Distrito podría haber obtenido desde 2008 por el uso o aprovechamiento de las áreas de cesión.

9.1 Cálculo de compensación económica de la zona de cesión.

Para establecer el valor del avalúo comercial de la zona de cesión, se emplearon dos métodos de valuación: el Método de Comparación o de Mercado y el Método Residual.

Método de Comparación o de Mercado: Esta técnica determina el valor comercial del bien basándose en el análisis de ofertas o transacciones recientes de propiedades similares. Las ofertas son clasificadas, analizadas e interpretadas para estimar el valor comercial (Resolución 620 de 2008 del IGAC).

Método Residual o Potencial de Desarrollo: Este método calcula el valor comercial del terreno estimando el total de las ventas proyectadas para un proyecto, restando loscostos totales y la utilidad esperada. Además, se evalúa la viabilidad comercial, considerando el principio del mayor y mejor uso, que identifica el uso más rentable del inmueble dentro de sus posibilidades legales y físicas (Resolución 620 de 2008 del IGAC).

Ubicación geográfica, Ofertas, mercado

ESTUDIO DE MERCADO									
No.	PREDIO	DIRECCIÓN	TELEFONO	TIPO DE OFERTA	ÁREA CONST	VALOR VENTA $	DEPURACIÓN %(AJUSTE POR OFERTA)	VR DEPURADO	VALOR INTEGRAL SOBREÁREA PRIVADA
1	**Oferta 1**	**Calle 2 sur 18 # 68**	**3114737355 - 3142336152**	Residencial	105	$ 392.000.000	4%	$ 375.000.000	$ 3.571.429
2	**Oferta 2**	**Calle 2 sur 18 # 36**	**3103234153**	Residencial	105	$ 385.000.000	4%	$ 370.000.000	$ 3.523.810
3	**Oferta 6**	**Calle 2 sur 28 casa 5b**	**3166525222**	Residencial	98	$ 365.000.000	3%	$ 355.000.000	$ 3.622.449
6	**Oferta 9**	**Kr 30 - calle 3sur**	**3233055976 - 3142741485**	Residencial	120	$ 420.000.000	5%	$ 400.000.000	$ 3.333.333
7	**Oferta 10**	**Kr 28 - calle 3sur 35**	**3108097501- 3203405212**	Residencial	110	$ 398.000.000	5%	$ 380.000.000	$ 3.454.545

Fuente: Elaboración propia.
Mercado, valor de vivienda

ESTADÍSTICA	VALOR INTEGRAL SOBREÁREA PRIVADA M2
PROMEDIO	$3.501.113
DESVEST	$112.361
C.V	3,2%
LIMITE SUPERIO	$3.613.475
LIMITE INFERIOR	$3.388.752
ADOPTADO	**$3.501.000**

Fuente: Elaboración propia.
Estadística Ofertas de mercado

Así mismo, para determinar el valor comercial del terreno se utilizó la técnica residual conforme la normatividad vigente POT Acuerdo 287 de 2015 y la información obtenida de la licencia de construcción No 500001-2-06-0042 expedida por la Curaduría Urbana Segunda de Villavicencio, así mismo con el estudio de mercado se obtuvo el valor comercial de vivienda de $3.501.000 como se observa en la tabla de Estadística Ofertas de mercado.

A continuación, los resultados obtenidos en la técnica residual donde se define un valor m2 para el terreno de $ 1.534.000, como se muestra a continuación:

DESCRIPCION			VALOR	UNIDAD
AREA BRUTA MANZANA 11			1.449,30	M2
AFECTACIÓN VÍAL			-	
AREA NETA MANZANA 11			1.449,30	M2
AREA UTIL MANZANA 11			1.319,40	M2
INDICE MAX OUPACION		0,80	1.159,44	M2
INDICE MAX DE CONSTRUCCION	2,5		3.623,25	M2
ÁREA MINIMA DE ACTUACIÓN URBANISTICA				
PUNTOS FIJOS			-	M2
CIRCULACIONES ADICIONALES			-	M2
AREA VENDIBLE INICIAL			3.623,25	M2
CONSTRUCCION PROPUESTA				
ALTURA			2,5	PISO
AREA CONSTRUIDA			2.898,60	M2
ÁREA REAL VENDIBLE			2.856,00	
EQUIPAMIENTOS COMUNAL				
EQUIPAMIENTOS COMUNAL TOTAL	0,13		357,00	M2
Construido (min 15%)	15,0%		53,55	M2
Zonas Verdes (min 40%)	40,0%		142,80	M2
Parqueaderos Adicionales	45%		160,65	M2
DISEÑO DE AREA PRIVADA				
ÁREA DE PRIMER PISO (ÁREA MINIMA DE ACTUACIÓN URBANISTICA-AISLAMIENTOS)			1.319,40	
AREA TIPO DE CASAS	119,00	M2	119,00	M2
TOTAL DE CASAS PROPUESTOS X ÁREA VENDIBLE SIN AISLAMIENTOS			24,00	
EXIGENCIA DE PARQUEADEROS				
PRIVADOS (1 x vivienda)	1,00		24,00	UN
COMUNALES(1 X 10 viviendas)	0,11		2,00	UN
AREA REQUERIDA	22,50		93,00	M2
PARQUEADERO EN PLACA			93,00	M2
VENTAS				
VALOR CASAS	$ 3.501.000,00	M2	$ 9.998.856.000,00	
VALOR GARAJES	$ 10.000.000,00		$ 260.000.000,00	
VALOR TOTAL DE VENTAS			$ 10.258.856.000,00	
COSTOS				
COSTOS TOTALES DE CONSTRUCCION 2 PISOS	$ 1.863.000,00	M2	$ 5.320.728.000,00	
COSTO ESTACIONAMIENTO SOBRE PLACA	$ 200.000,00		$ 18.600.000,00	
COSTO EQUIPAMENTO	$ 1.000.000,00		$ 53.550.000,00	
VENTAS	3%		$ 307.765.680,00	
TOTAL COSTOS DE URBANISMO			$ 43.279.721,25	
COSTOS FINANCIEROS	4,75%		$ 487.706.121,05	
COSTOS TOTALES DEL PROYECTO			$ 6.188.349.801,05	
UTILIDAD	18,00%		1.846.594.080,00	
LOTE DE TERRENO			2.223.912.118,95	
LOTE DE TERRENO UTIL(m2)			$ 1.685.548,07	M2
LOTE DE TERRENO BRUTO(m2)			$ 1.534.473,28	M2

ESTUDIO DE MERCADO

No.	PREDIO	DIRECCIÓN	TELEFONO	TIPO DE OFERTA	EDAD (AÑOS)	ÁREA CONST	VALOR VENTA $	DEPURACIÓN % (AJUSTE POR OFERTA)	VR DEPURADO	VALOR INTEGRAL SOBRE ÁREA PRIVADA M2	FUENTE
1	Oferta 1	Calle 2 sur 18 # 68	3114737355 - 3142338152	Residencial	13	105	$ 392.000.000	4%	$ 375.000.000	$ 3.571.429	
2	Oferta 2	Calle 2 sur 18 # 36	3103234153	Residencial	13	105	$ 385.000.000	4%	$ 370.000.000	$ 3.523.810	
3	Oferta 6	Calle 2 sur 28 casa 5b	3166525222	Residencial	13	98	$ 365.000.000	3%	$ 355.000.000	$ 3.622.449	
6	Oferta 9	Kr 30 - calle 3sur	3233055976 - 3142741485	Residencial	14	120	$ 420.000.000	5%	$ 400.000.000	$ 3.333.333	
7	Oferta 10	Kr 28 - calle 3sur 35	3108097501 - 3203405212	Residencial	15	110	$ 398.000.000	5%	$ 380.000.000	$ 3.454.545	

ESTADÍSTICA	VALOR INTEGRAL SOBRE ÁREA PRIVADA M2
PROMEDIO	$3.501.110
DESVIEST	$112.261
C.V.	3,2%
LIMITE SUP	$3.613.371
LIMITE INF	$3.388.750
ADOPTADO	$3.501.110

Entonces, el valor a compensar de la zona de cesión pública a precios de 2024 se establece de la siguiente manera:

DESCRIPCIÓN	ÁREA M2	VR UNITARIO	SUBTOTAL
AREA ZONA DE CESIÓN	323,20	$ 1.534.000	$ 495.788.889
VALOR DE COMPENSACIÓN			$ 495.788.889

9.2 Cálculo del Impuesto Predial

Para calcular la base gravable para el impuesto predial, se revisó el historial del impuesto correspondiente a una de las áreas de cesión. Se estableció el valor por metrocuadrado y se multiplicó por el área de cesión de 323,2 m². Así, se obtuvo el avalúo catastral desde 2008 hasta 2023, tal como se muestra a continuación:

AÑO GRAVABLE	VR M2 CATASTRAL	AVALUO CATASTRAL
2008	$ 43.900	$ 14.188.504,44
2009	$ 46.096	$ 14.898.120,63
2010	$ 47.478	$ 15.344.972,58
2011	$ 48.903	$ 15.805.573,83
2012	$ 121.616	$ 39.306.159,14
2013	$ 124.570	$ 40.260.989,25
2014	$ 126.968	$ 41.035.974,19
2015	$ 130.887	$ 42.302.709,68
2016	$ 134.699	$ 43.534.692,47
2017	$ 138.739	$ 44.840.524,73
2018	$ 142.901	$ 46.185.453,76
2019	$ 147.188	$ 47.571.217,20
2020	$ 151.605	$ 48.998.683,87
2021	$ 156.153	$ 50.468.722,58
2022	$ 1.133.468	$ 366.336.774,19
2023	$ 1.182.320	$ 382.125.789,25

Fuente: Elaboración propia.

De acuerdo con lo estipulado en el Artículo 40 del Acuerdo 515 de 2021, para este caso se utiliza la tarifa correspondiente al destino económico habitacional. Las tarifas se manejan en rangos de UVT del 1 al 6, tal como se detalla en la siguiente tabla:

HABITACIONALES.

Los predios con destino económico **HABITACIONAL**, ubicados en suelo urbano, las tarifas y los rangos serán los siguientes:

RANGO	AVALUO DE (UVT)	AVALUO HASTA (UVT)	TARIFA
1	0	539,8	4,0 * 1000
2	539,9	1124,7	4,2 * 1000
3	1124,8	2410	5,2 * 1000
4	2410,1	3916,2	5,7 * 1000
5	3916,3	7832,4	5,9 * 1000
6	7832,5	En adelante	6,8 * 1000

Tarifas de predial destino económico habitacional.

De acuerdo con lo anterior se realiza el cálculo del impuesto predial desde el año 2008 hasta el 2023, tomando el destino económico habitacional y los rangos de tarifa conformeal Acuerdo 515 de 2021 Art 40.

*Así se obtiene un valor total de impuestos prediales de $**6.867.712,55**

AÑO GRAVABLE	VR M2 CATASTRAL	AVALUO CATASTRAL	TARIFA IMPUESTO X MIL	IMPUESTO PREDIAL
2008	$ 43.900	$ 14.188.504,44	4	$ 56.754,02
2009	$ 46.096	$ 14.898.120,63	4	$ 59.592,48
2010	$ 47.478	$ 15.344.972,58	4	$ 61.379,89
2011	$ 48.903	$ 15.805.573,83	4	$ 63.222,30
2012	$ 121.616	$ 39.306.159,14	4,2	$ 165.085,87
2013	$ 124.570	$ 40.260.989,25	4,2	$ 169.096,15
2014	$ 126.968	$ 41.035.974,19	4,2	$ 172.351,09
2015	$ 130.887	$ 42.302.709,68	4,2	$ 177.671,38
2016	$ 134.699	$ 43.534.692,47	4,2	$ 182.845,71
2017	$ 138.739	$ 44.840.524,73	4,2	$ 188.330,20
2018	$ 142.901	$ 46.185.453,76	4,2	$ 193.978,91
2019	$ 147.188	$ 47.571.217,20	4,2	$ 199.799,11
2020	$ 151.605	$ 48.998.683,87	4,2	$ 205.794,47
2021	$ 156.153	$ 50.468.722,58	4,2	$ 211.968,63
2022	$ 1.133.468	$ 366.336.774,19	5,9	$ 2.161.386,97
2023	$ 1.182.320	$ 382.125.789,25	6,8	$ 2.598.455,37
				$ 6.867.712,55

Fuente: Elaboración propia.

9.3 Indexación de los impuestos prediales desde el año 2008 al 2023

Es necesario actualizar los montos de impuesto predial desde el año 2008 a valores presentes para corregir o ajustar los valores debido a los efectos de la inflación acumulada con el tiempo. Este proceso implica utilizar las series de empalme del DANE con el fin de calcular el factor multiplicador acumulado de cada año y obtener el valor del impuesto ajustado. A continuación, se detalla el proceso:

*Así se obtiene un valor total de impuestos prediales indexados de **$8.594.110**

IMPUESTO PREDIAL	ÍNDICE SERIE DE EMPALME (Fuente Dane)	IPC	FACTOR MULTIPLICADOR	IMPUESTO INDEXADO
$ 56.754,02	69,80	7,67	1,9443	$ 110.347,25
$ 59.592,48	70,21	2,00	1,9731	$ 117.579,90
$ 61.379,89	73,45	3,17	1,9615	$ 120.399,35
$ 63.222,30	76,19	3,73	1,8750	$ 118.542,88
$ 165.085,87	78,05	2,44	1,8076	$ 298.406,95
$ 169.096,15	79,56	1,94	1,7645	$ 298.371,84
$ 172.351,09	82,47	3,66	1,7310	$ 298.343,29
$ 177.671,38	88,05	6,77	1,6699	$ 296.700,65
$ 182.845,71	93,11	5,75	1,5641	$ 285.991,04
$ 188.330,20	96,92	4,09	1,4791	$ 278.561,23
$ 193.978,91	100,00	3,18	1,4210	$ 275.637,38
$ 199.799,11	103,80	3,80	1,3772	$ 275.163,34
$ 205.794,47	105,48	1,61	1,3268	$ 273.044,46
$ 211.968,63	111,41	5,62	1,3057	$ 276.756,92
$ 2.161.386,97	126,03	13,12	1,2362	$ 2.671.808,75
$ 2.598.455,37	137,72	9,28	1,0000	$ 2.598.455,37
$ 6.867.712,55				**$ 8.594.110,60**

Fuente: Elaboración propia.

9.4 Cálculo de intereses de mora de los impuestos prediales.

Se deben determinar los intereses de mora de cada impuesto desde el 2008 al 2023, para este cálculo se consultan cuáles fueron las tasas de usura mensual para créditos de consumo de acuerdo con el informe de la Superintendencia financiera y se obtiene el promedio de las tasas de usura anuales, se establecen los días de mora y se aplica la siguiente fórmula para el cálculo del interés por cada año:

- Intereses: Impuesto predial indexado x tasa de interés / 365 x días de mora

*Así se obtiene un valor total de impuestos prediales indexados+ Intereses de mora de

$ 19.825.218

AÑO GRAVABLE	IMPUESTO PREDIAL INDEXADO	TASA DE INTERES	DIAS DE MORA	INTERESES	IMPUESTO MAS INTERESES
2008	$ 110.347,25	**32,36%**	5843	$ 571.627,42	$ 681.974,68
2009	$ 117.579,90	**28,76%**	5477	$ 507.424,96	$ 625.004,86
2010	$ 120.399,35	**22,73%**	5112	$ 383.284,77	$ 503.684,12
2011	$ 118.542,88	**26,75%**	4747	$ 412.406,62	$ 530.949,50
2012	$ 298.406,95	**30,82%**	4382	$ 1.104.132,22	$ 1.402.539,17
2013	$ 298.371,84	**30,66%**	4016	$ 1.006.539,51	$ 1.304.911,36
2014	$ 298.343,29	**29,17%**	3651	$ 870.505,81	$ 1.168.849,11
2015	$ 296.700,65	**28,94%**	3286	$ 773.021,76	$ 1.069.722,41
2016	$ 285.991,04	**31,33%**	2921	$ 717.053,42	$ 1.003.044,46
2017	$ 278.561,23	**32,36%**	2555	$ 630.996,89	$ 909.558,11
2018	$ 275.637,38	**30,24%**	2190	$ 500.116,46	$ 775.753,84
2019	$ 275.163,34	**28,90%**	1825	$ 397.611,02	$ 672.774,36
2020	$ 273.044,46	**27,49%**	1460	$ 300.239,69	$ 573.284,14
2021	$ 276.756,92	**25,93%**	1094	$ 215.092,60	$ 491.849,52
2022	$ 2.671.808,75	**32,33%**	729	$ 1.725.224,98	$ 4.397.033,73
2023	$ 2.598.455,37	**43,06%**	364	$ 1.115.829,42	$ 3.714.284,78
2024					$ -
TOTAL	**$ 8.594.110,60**			**$ 11.231.107,55**	**$ 19.825.218,15**

Fuente: Elaboración propia.

9.5 Cálculo de las rentas no recibidas.

Para la tasa de rentabilidad, se utilizó el estudio de mercado, con zonas cercanas a la ubicación de la Urbanización Bosques de Rosa Blanca, en el cual se determinó una tasa con el límite superior de 0,52%

MERCADO DE RENTAS							
TIPO DE INMUEBLE	VALOR PEDIDO VENTA	% DE NEGO	VALOR DEPURADO VENTA	VALOR PEDIDO RENTA	% DE NEGO	VALOR DEPURADO RENTA	TASA I
CASA	$ 270.000.000	3%	$ 263.000.000	$ 1.300.000,00	2%	$ 1.280.000,00	0,49%
CASA	$ 248.000.000	5%	$ 235.000.000	$ 1.300.000,00	4%	$ 1.250.000,00	0,53%
CASA	$ 300.000.000	7%	$ 279.000.000	$ 1.550.000,00	6%	$ 1.450.000,00	0,52%
CASA	$ 330.000.000	5%	$ 315.000.000	$ 1.600.000,00	0%	$ 1.600.000,00	0,51%
CASA	$ 280.000.000	7%	$ 260.000.000	$ 1.450.000,00	3%	$ 1.400.000,00	0,50%
CASA	$ 258.000.000	3%	$ 250.000.000	$ 1.200.000,00	0%	$ 1.200.000,00	0,48%
Avalúo	$ 281.000.000,00						

Fuente: Elaboración propia.

Tabla. Mercado tasa de rentabilidad.

PROMEDIO	$ 1.363.333
PROMEDIO TASA	0,50%
DESVIACION ESTANDAR	0,02%
COEFICIENTE DE ASIMETRIA	17,53%
COEFICIENTE DE VARIACION	4%
LIMITE SUPERIOR	0,52%
LIMITE INFERIOR	0,48%

Fuente: Elaboración propia.

A continuación, con la fórmula de renta[1]:

$\boldsymbol{A = R/i}$

Donde:

A: Avalúo comercial

R: Ingresos por canon de arrendamiento mensual

I: Tasa de rentabilidad

Para determinar el valor de renta a mayo del 2024, se tiene la siguiente información del estudio de mercado se tiene un Avaluó Comercial de $281.000.000 y la tasa 0,52%y se aplica la siguiente formula:

$$\boldsymbol{R}:\boldsymbol{A} \times \boldsymbol{i}$$

* **RENTA DE MES DE MAYO** =$281.000.000 ∗0,52 %: $1.472.538

***RENTA DE MES DE MAYO 2024** = $1.473.000

Ahora bien, indexamos los cánones de arrendamiento no percibidos desde el año 2008 a 2024, se utilizó el mismo procedimiento del cálculo de los impuestos prediales indexados.

[1] https://antiguo.igac.gov.co/es/contenido/resolucion-620-de-2008

*Así se obtiene un valor total de rentas dejadas de percibir desde el 2008 de

$282.711.941

AÑO	MES	RENTA MENSUAL	ÍNDICE SERIE DE EMPALME (Fuente Dane)	IPC	FACTOR MULTIPLICADOR	CANON DEFLACTADO
2007			64,82			
2008	1	$ 657.866	65,51		2,205	$ 1.450.513,37
2008	2	$ 657.866	66,50		2,182	$ 1.435.235,49
2008	3	$ 657.866	67,04		2,149	$ 1.413.868,82
2008	4	$ 657.866	67,51		2,132	$ 1.402.480,26
2008	5	$ 657.866	68,14		2,117	$ 1.392.716,29
2008	6	$ 657.866	68,73		2,097	$ 1.379.839,69
2008	7	$ 657.866	69,06		2,079	$ 1.367.994,72
2008	8	$ 657.866	69,19		2,070	$ 1.361.457,82
2008	9	$ 657.866	69,06		2,066	$ 1.358.899,79
2008	10	$ 657.866	69,30		2,070	$ 1.361.457,82
2008	11	$ 657.866	69,49		2,062	$ 1.356.742,81
2008	12	$ 657.866	69,80	7,67%	2,057	$ 1.353.033,20
2009	1	$ 712.516	70,21		2,048	$ 1.458.923,45
2009	2	$ 712.516	70,80		2,036	$ 1.450.403,89
2009	3	$ 712.516	71,15		2,019	$ 1.438.317,19
2009	4	$ 712.516	71,38		2,009	$ 1.431.241,84
2009	5	$ 712.516	71,39		2,002	$ 1.426.630,11
2009	6	$ 712.516	71,35		2,002	$ 1.426.430,27
2009	7	$ 712.516	71,32		2,003	$ 1.427.229,95
2009	8	$ 712.516	71,35		2,004	$ 1.427.830,30
2009	9	$ 712.516	71,28		2,003	$ 1.427.229,95
2009	10	$ 712.516	71,19		2,005	$ 1.428.631,55
2009	11	$ 712.516	71,14		2,008	$ 1.430.437,66
2009	12	$ 712.516	71,20	2,00%	2,009	$ 1.431.443,03
2010	1	$ 727.058	71,69		2,007	$ 1.459.425,26
2010	2	$ 727.058	72,28		1,994	$ 1.449.450,11
2010	3	$ 727.058	72,46		1,977	$ 1.437.618,68
2010	4	$ 727.058	72,79		1,972	$ 1.434.047,45
2010	5	$ 727.058	72,87		1,963	$ 1.427.546,07
2010	6	$ 727.058	72,95		1,961	$ 1.425.978,85
2010	7	$ 727.058	72,92		1,959	$ 1.424.415,06
2010	8	$ 727.058	73,00		1,960	$ 1.425.001,08
2010	9	$ 727.058	72,90		1,958	$ 1.423.439,43
2010	10	$ 727.058	72,84		1,960	$ 1.425.392,02
2010	11	$ 727.058	72,98		1,962	$ 1.426.566,15
2010	12	$ 727.058	73,45	3,17%	1,958	$ 1.423.829,52

AÑO	MES	RENTA MENSUAL	ÍNDICE SERIE DE EMPALME (Fuente Dane)	IPC	FACTOR MULTIPLICADOR	CANON DEFLACTADO
2011	1	$ 750.860	74,12		1,946	$ 1.461.033,32
2011	2	$ 750.860	74,57		1,928	$ 1.447.826,46
2011	3	$ 750.860	74,77		1,917	$ 1.439.089,41
2011	4	$ 750.860	74,86		1,911	$ 1.435.240,03
2011	5	$ 750.860	75,07		1,909	$ 1.433.514,52
2011	6	$ 750.860	75,31		1,904	$ 1.429.504,43
2011	7	$ 750.860	75,42		1,898	$ 1.424.948,84
2011	8	$ 750.860	75,39		1,895	$ 1.422.870,56
2011	9	$ 750.860	75,62		1,896	$ 1.423.436,76
2011	10	$ 750.860	75,77		1,890	$ 1.419.107,34
2011	11	$ 750.860	75,87		1,886	$ 1.416.297,97
2011	12	$ 750.860	76,19	3,73%	1,884	$ 1.414.431,23
2012	1	$ 779.952	76,75		1,876	$ 1.463.062,82
2012	2	$ 779.952	77,22		1,862	$ 1.452.387,71
2012	3	$ 779.952	77,31		1,851	$ 1.443.547,74
2012	4	$ 779.952	77,42		1,849	$ 1.441.867,24
2012	5	$ 779.952	77,66		1,846	$ 1.439.818,61
2012	6	$ 779.952	77,72		1,840	$ 1.435.369,00
2012	7	$ 779.952	77,70		1,839	$ 1.434.260,89
2012	8	$ 779.952	77,73		1,839	$ 1.434.630,07
2012	9	$ 779.952	77,96		1,839	$ 1.434.076,37
2012	10	$ 779.952	78,08		1,833	$ 1.429.845,52
2012	11	$ 779.952	77,98		1,830	$ 1.427.648,01
2012	12	$ 779.952	76,19	2,44%	1,833	$ 1.429.478,80
2013	1	$ 799.459	78,28		1,876	$ 1.499.654,39
2013	2	$ 799.459	78,63		1,826	$ 1.459.615,07
2013	3	$ 799.459	78,79		1,818	$ 1.453.118,00
2013	4	$ 799.459	78,99		1,814	$ 1.450.167,13
2013	5	$ 799.459	79,21		1,809	$ 1.446.495,35
2013	6	$ 799.459	79,39		1,804	$ 1.442.477,82
2013	7	$ 799.459	79,43		1,800	$ 1.439.207,31
2013	8	$ 799.459	79,50		1,799	$ 1.438.482,54
2013	9	$ 799.459	79,73		1,798	$ 1.437.215,95
2013	10	$ 799.459	79,52		1,793	$ 1.433.069,96
2013	11	$ 799.459	79,35		1,797	$ 1.436.854,48
2013	12	$ 799.459	79,56	1,94%	1,801	$ 1.439.932,80
2014	1	$ 815.275	79,95		1,796	$ 1.464.544,24
2014	2	$ 815.275	80,45		1,788	$ 1.457.400,12
2014	3	$ 815.275	80,77		1,777	$ 1.448.342,32
2014	4	$ 815.275	81,14		1,769	$ 1.442.604,18
2014	5	$ 815.275	81,53		1,761	$ 1.436.025,87
2014	6	$ 815.275	81,61		1,753	$ 1.429.156,62
2014	7	$ 815.275	81,73		1,751	$ 1.427.755,66
2014	8	$ 815.275	81,90		1,749	$ 1.425.659,36
2014	9	$ 815.275	82,01		1,745	$ 1.422.700,11
2014	10	$ 815.275	82,14		1,743	$ 1.420.791,85
2014	11	$ 815.275	82,25		1,740	$ 1.418.543,21
2014	12	$ 815.275	82,47	3,66%	1,738	$ 1.416.646,07

AÑO	MES	RENTA MENSUAL	ÍNDICE SERIE DE EMPALME (Fuente Dane)	IPC	FACTOR MULTIPLICADOR	CANON DEFLACTADO
2015	1	$ 846.248	83,00		1,733	$ 1.466.542,43
2015	2	$ 846.248	83,96		1,722	$ 1.457.177,76
2015	3	$ 846.248	84,45		1,702	$ 1.440.516,36
2015	4	$ 846.248	84,90		1,692	$ 1.432.158,13
2015	5	$ 846.248	85,12		1,683	$ 1.424.567,18
2015	6	$ 846.248	85,21		1,679	$ 1.420.885,27
2015	7	$ 846.248	85,37		1,677	$ 1.419.384,51
2015	8	$ 846.248	85,78		1,674	$ 1.416.724,31
2015	9	$ 846.248	86,39		1,666	$ 1.409.952,83
2015	10	$ 846.248	86,98		1,654	$ 1.399.997,15
2015	11	$ 846.248	87,51		1,643	$ 1.390.500,74
2015	12	$ 846.248	88,05	6,77%	1,633	$ 1.382.079,24
2016	1	$ 907.699	89,19		1,623	$ 1.473.348,83
2016	2	$ 907.699	90,33		1,602	$ 1.454.516,92
2016	3	$ 907.699	91,18		1,582	$ 1.436.160,35
2016	4	$ 907.699	91,63		1,567	$ 1.422.772,15
2016	5	$ 907.699	92,10		1,560	$ 1.415.784,83
2016	6	$ 907.699	92,54		1,552	$ 1.408.559,87
2016	7	$ 907.699	93,02		1,544	$ 1.401.862,59
2016	8	$ 907.699	92,73		1,536	$ 1.394.628,73
2016	9	$ 907.699	92,68		1,541	$ 1.398.990,23
2016	10	$ 907.699	92,62		1,542	$ 1.399.744,97
2016	11	$ 907.699	92,73		1,543	$ 1.400.651,74
2016	12	$ 907.699	93,11	5,75%	1,541	$ 1.398.990,23
2017	1	$ 963.076	94,07		1,535	$ 1.478.281,89
2017	2	$ 963.076	95,01		1,519	$ 1.463.195,78
2017	3	$ 963.076	95,46		1,504	$ 1.448.719,36
2017	4	$ 963.076	95,91		1,497	$ 1.441.890,08
2017	5	$ 963.076	96,12		1,490	$ 1.435.124,87
2017	6	$ 963.076	96,23		1,487	$ 1.431.989,46
2017	7	$ 963.076	96,18		1,485	$ 1.430.352,56
2017	8	$ 963.076	96,32		1,486	$ 1.431.096,14
2017	9	$ 963.076	96,36		1,484	$ 1.429.016,06
2017	10	$ 963.076	96,37		1,483	$ 1.428.422,86
2017	11	$ 963.076	96,55		1,483	$ 1.428.274,64
2017	12	$ 963.076	96,92	4,09%	1,480	$ 1.425.611,88
2018	1	$ 1.004.146	97,53		1,475	$ 1.480.731,40
2018	2	$ 1.004.146	98,22		1,465	$ 1.471.470,19
2018	3	$ 1.004.146	98,45		1,455	$ 1.461.133,04
2018	4	$ 1.004.146	98,91		1,452	$ 1.457.719,53
2018	5	$ 1.004.146	99,16		1,445	$ 1.450.940,12
2018	6	$ 1.004.146	99,31		1,441	$ 1.447.282,04
2018	7	$ 1.004.146	99,18		1,439	$ 1.445.096,04
2018	8	$ 1.004.146	99,30		1,441	$ 1.446.990,19
2018	9	$ 1.004.146	99,47		1,439	$ 1.445.241,57
2018	10	$ 1.004.146	99,59		1,437	$ 1.442.771,56
2018	11	$ 1.004.146	99,70		1,435	$ 1.441.033,11
2018	12	$ 1.004.146	100,00	3,18%	1,434	$ 1.439.443,20

AÑO	MES	RENTA MENSUAL	ÍNDICE SERIE DE EMPALME (Fuente Dane)	IPC	FACTOR MULTIPLICADOR	CANON DEFLACTADO
2019	1	$ 1.037.126	100,60		1,429	$ 1.482.260,77
2019	2	$ 1.037.126	101,18		1,421	$ 1.473.420,25
2019	3	$ 1.037.126	101,62		1,413	$ 1.464.974,07
2019	4	$ 1.037.126	102,12		1,406	$ 1.458.630,95
2019	5	$ 1.037.126	102,44		1,400	$ 1.451.489,20
2019	6	$ 1.037.126	102,71		1,395	$ 1.446.955,06
2019	7	$ 1.037.126	102,94		1,391	$ 1.443.151,37
2019	8	$ 1.037.126	103,03		1,388	$ 1.439.926,92
2019	9	$ 1.037.126	103,26		1,387	$ 1.438.669,09
2019	10	$ 1.037.126	103,43		1,384	$ 1.435.464,62
2019	11	$ 1.037.126	103,54		1,382	$ 1.433.105,26
2019	12	$ 1.037.126	103,80	3,80%	1,380	$ 1.431.582,74
2020	1	$ 1.078.094	104,24		1,377	$ 1.484.404,25
2020	2	$ 1.078.094	104,94		1,371	$ 1.478.138,53
2020	3	$ 1.078.094	105,53		1,362	$ 1.468.278,64
2020	4	$ 1.078.094	105,70		1,354	$ 1.460.069,75
2020	5	$ 1.078.094	105,36		1,352	$ 1.457.721,48
2020	6	$ 1.078.094	104,97		1,356	$ 1.462.425,60
2020	7	$ 1.078.094	104,97		1,362	$ 1.467.859,02
2020	8	$ 1.078.094	104,96		1,362	$ 1.467.859,02
2020	9	$ 1.078.094	105,29		1,362	$ 1.467.998,86
2020	10	$ 1.078.094	105,23		1,357	$ 1.463.397,86
2020	11	$ 1.078.094	105,08		1,358	$ 1.464.232,26
2020	12	$ 1.078.094	105,48	1,61%	1,360	$ 1.466.322,43
2021	1	$ 1.095.735	105,91		1,355	$ 1.484.664,96
2021	2	$ 1.095.735	106,58		1,349	$ 1.478.637,15
2021	3	$ 1.095.735	107,12		1,341	$ 1.469.341,91
2021	4	$ 1.095.735	107,76		1,334	$ 1.461.934,84
2021	5	$ 1.095.735	108,84		1,326	$ 1.453.252,23
2021	6	$ 1.095.735	108,78		1,313	$ 1.438.831,87
2021	7	$ 1.095.735	109,14		1,314	$ 1.439.625,49
2021	8	$ 1.095.735	109,62		1,310	$ 1.434.876,86
2021	9	$ 1.095.735	110,04		1,304	$ 1.428.593,87
2021	10	$ 1.095.735	110,06		1,299	$ 1.423.141,23
2021	11	$ 1.095.735	110,60		1,299	$ 1.422.882,61
2021	12	$ 1.095.735	111,41	5,62%	1,292	$ 1.415.935,45
2022	1	$ 1.160.982	113,26		1,283	$ 1.489.341,99
2022	2	$ 1.160.982	115,11		1,262	$ 1.465.014,93
2022	3	$ 1.160.982	116,26		1,242	$ 1.441.469,82
2022	4	$ 1.160.982	117,71		1,229	$ 1.427.211,35
2022	5	$ 1.160.982	118,70		1,214	$ 1.409.630,37
2022	6	$ 1.160.982	119,31		1,204	$ 1.397.873,56
2022	7	$ 1.160.982	120,27		1,198	$ 1.390.726,60
2022	8	$ 1.160.982	121,50		1,188	$ 1.379.625,77
2022	9	$ 1.160.982	122,63		1,176	$ 1.365.659,19
2022	10	$ 1.160.982	123,51		1,165	$ 1.353.075,03
2022	11	$ 1.160.982	124,46		1,157	$ 1.343.434,47
2022	12	$ 1.160.982	126,03	13,12%	1,148	$ 1.333.180,07

AÑO	MES	RENTA MENSUAL	ÍNDICE SERIE DE EMPALME (Fuente Dane)	IPC	FACTOR MULTIPLICADOR	CANON DEFLACTADO
2023	1	$ 1.336.306	128,27		1,134	$ 1.515.391,54
2023	2	$ 1.336.306	130,40		1,114	$ 1.488.928,01
2023	3	$ 1.336.306	131,77		1,096	$ 1.464.607,33
2023	4	$ 1.336.306	132,80		1,085	$ 1.449.379,95
2023	5	$ 1.336.306	133,38		1,076	$ 1.438.138,53
2023	6	$ 1.336.306	133,78		1,072	$ 1.431.884,81
2023	7	$ 1.336.306	134,45		1,068	$ 1.427.603,50
2023	8	$ 1.336.306	135,39		1,063	$ 1.420.489,37
2023	9	$ 1.336.306	136,11		1,056	$ 1.410.627,05
2023	10	$ 1.336.306	136,45		1,050	$ 1.403.165,06
2023	11	$ 1.336.306	137,09		1,047	$ 1.399.668,72
2023	12	$ 1.336.306	137,72	9,28%	1,043	$ 1.393.134,41
2024	1	$ 1.473.000	138,98		1,038	$ 1.528.617,19
2024	2	$ 1.473.000	140,49		1,028	$ 1.514.758,67
2024	3	$ 1.473.000	141,48		1,017	$ 1.498.477,90
2024	4	$ 1.473.000	142,32		1,010	$ 1.487.992,37
2024	5	$ 1.473.000	142,92		1,000	$ 1.473.000,00
		TOTAL DE RENTAS				$ 282.711.941,96

Fuente: Elaboración propia.

10 RESULTADOS

Aplicando los resultados obtenidos, se realiza el cálculo del detrimento patrimonial por un valor de **SETECIENTOS NOVENTA Y OCHO MILLONES TRESCIENTOS VEINTISÉIS MIL CUARENTA Y NUEVE PESOS $798.326.049.**

CALCULO DEL DETRIMENTO PATRIMONIAL DE LA ZONA DE CESIÓN		
COMPENSACION ECONOMICA AREA CESIÓN	$	495.788.889,21
IMPUESTOS PREDIALES INDEXADOS 2008-2023	$	8.594.110,60
INTERESES DE MORA IMPUESTOS 2008-2023	$	11.231.107,55
RENTAS DEJADAS DE PERCIBIR 2008- 2024	$	282.711.941,96
TOTAL DETRIMENTO PATRIMONIAL	$	798.326.049,32

11 CONCLUSIONES

El cálculo del detrimento patrimonial en áreas de cesión pública tipo A es un proceso que abarca varios factores, como la compensación económica basada en el avalúo comercial, los impuestos prediales ajustados por inflación, los intereses por mora y los ingresos perdidos. Este análisis detallado facilita una evaluación más precisa del impacto económico resultante del uso inapropiado de estas áreas.

El estudio del caso en Villavicencio demuestra cómo el análisis detallado que la normativa urbanística, incluyendo el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), es fundamental para determinar las condiciones específicas de uso y aprovechamiento de las áreas de cesión. Se logro identificar una zona de cesión pública en esta urbanización que nos permitió estimar el cálculo del detrimento patrimonial al Municipio, sería importante que las entidades competentes identificaran esta problemática con el fin de recuperar dichas áreas que son de uso público.

La gestión adecuada de las áreas de cesión pública es crucial para el desarrollo urbano sostenible y para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos. La investigación destaca los desafíos en la planificación urbana y subraya la necesidad de fortalecer los mecanismos de control y seguimiento en el desarrollo inmobiliario. El estudio enfatiza la importancia de cumplir con la normativa vigente en la asignación de estas áreas. La falta de supervisión por parte de las entidades competentes ha permitido que se utilicen con fines privados, en lugar de su propósito público. Por lo tanto, es fundamental que las autoridades locales implementen controles más estrictos para garantizar la correcta entrega y uso de estas áreas.

Finalmente, el ejercicio nos permitió aplicar los conocimientos adquiridos en nuestra formación académica.

12. BIBLIOGRAFIA

(s/f). Información del Municipio. Gobernador.co. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de https://historico.villavicencio.gov.co/MiMunicipio/Paginas/Informacion-del-Municipio.aspx

(S/f). Gobernador.co. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de https://www.villavicencio.gov.co/acuerdos/acuerdo_515_2021.html

(S/FB). Gobernador.co. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.villavicencio.gov.co/acuerdos/acuerdo_292_2016.html

S/fc). Gobernador.co. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.villavicencio.gov.co/acuerdos/acuerdo_287_2015.html

Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad [LEY_1801_2016] . (s/f). Senado de la República de Colombia. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1801_2016.html

Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad [LEY_0769_2002] . (s/f). Senado de la República de Colombia. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0769_2002.html

Villavicencio - Concesión Vial de los Llanos. (2017, 1 de noviembre). Concesión Vial de los Llanos. https://cllanos.co/villavicencio/

Bitajor. (s/f). Constituciónccolombia.com. Constituciónccolombia.com. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de https://www.constitucioncolombia.com/titulo-2/capitulo-3/articulo-63

(s/f). Gobernador.co. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de https://www.funcionpublica.gov.co/eva/gestornormativo/norma.php?i=238

(S/f-d). Gov.co. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_1600_2005.html

(S/f-e). Gov.co. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_1538_2005.html

(S/f-f). Gov.co. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_1504_1998.html

(S/f-g). Gov.co. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/decreto_1052_1998.html

(S/f-h). Gov.co. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de

http://www.minvivienda.gov.co/sites/default/files/Decreto_348_2015.pdf

Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad [LEY_1673_2013] . (s/f). Senado de la República de Colombia. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_1673_2013.html

Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad [LEY_0472_1998] . (s/f). Senado de la República de Colombia. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0472_1998.html

Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad [LEY_0810_2003] . (s/f). Senado de la República de Colombia. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0810_2003.html

Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad [LEY_0361_1997] . (s/f). Senado de la República de Colombia. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0361_1997.html

Leyes desde 1992 - Vigencia expresa y control de constitucionalidad [LEY_0388_1997] . (s/f). Senado de la República de Colombia. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0388_1997.html

(S/f-i). Gov.co. Recuperado el 22 de agosto de 2024, de http://www.secretariasenado.gov.co/senado/basedoc/ley_0009_1989.html