



# AVALUO DE PLANES PARCIALES EN COLOMBIA Y CALCULO DE PLUSVALIA

EC. OSCAR BORRERO OCHOA  
MEDELLIN MAYO 29 DE 2015



## TEMARIO A TRATAR

- 1- Los planes parciales en Colombia (renovacion y suelo de expansion)
- 2- Avaluo de lotes en zonas de renovacion antes del Plan Parcial
- 3- Avaluo de lotes con el plan parcial
- 4- Avaluo del suelo con aprovechamiento en zonas de expansion
- 5- Calculo de plusvalias

# Bogotá D.C

## Planes Parciales De Desarrollo

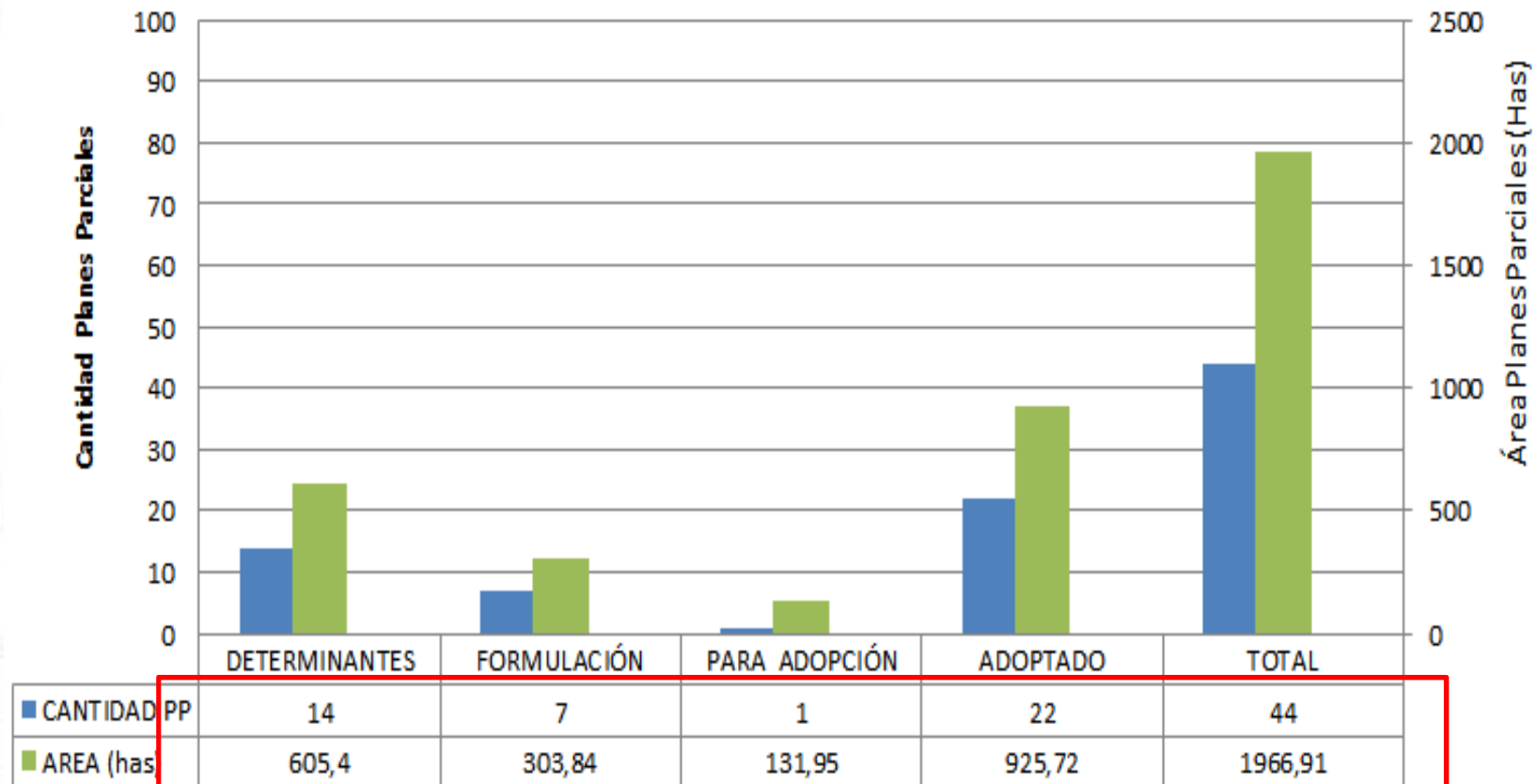
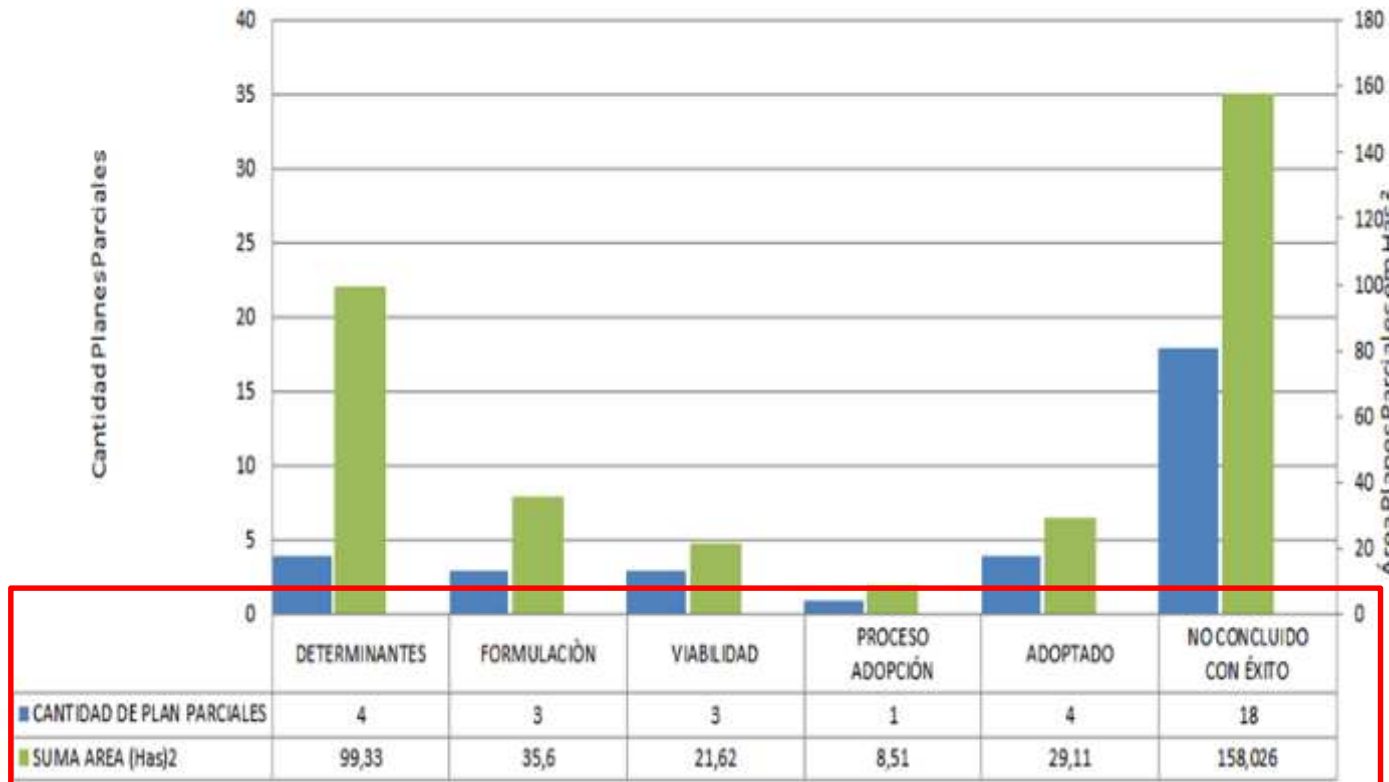


GRÁFICO 1. PLANES PARCIALES DE DESARROLLO BOGOTÁ. FUENTE: DIRECCIÓN PPD. ELABORACIÓN PROPIA

PP Renovación Urbana

Estado Planes Parciales Renovación Urbana



Son cuatro (4) los **planes parciales adoptados**: Shaio, Estación Central, Proscenio y El Pedregal, adicional se encontraba en proceso de adopción el Plan Parcial Triángulo de Fenicia de 8,51 has.

# Encuentro Nacional de Avalúos

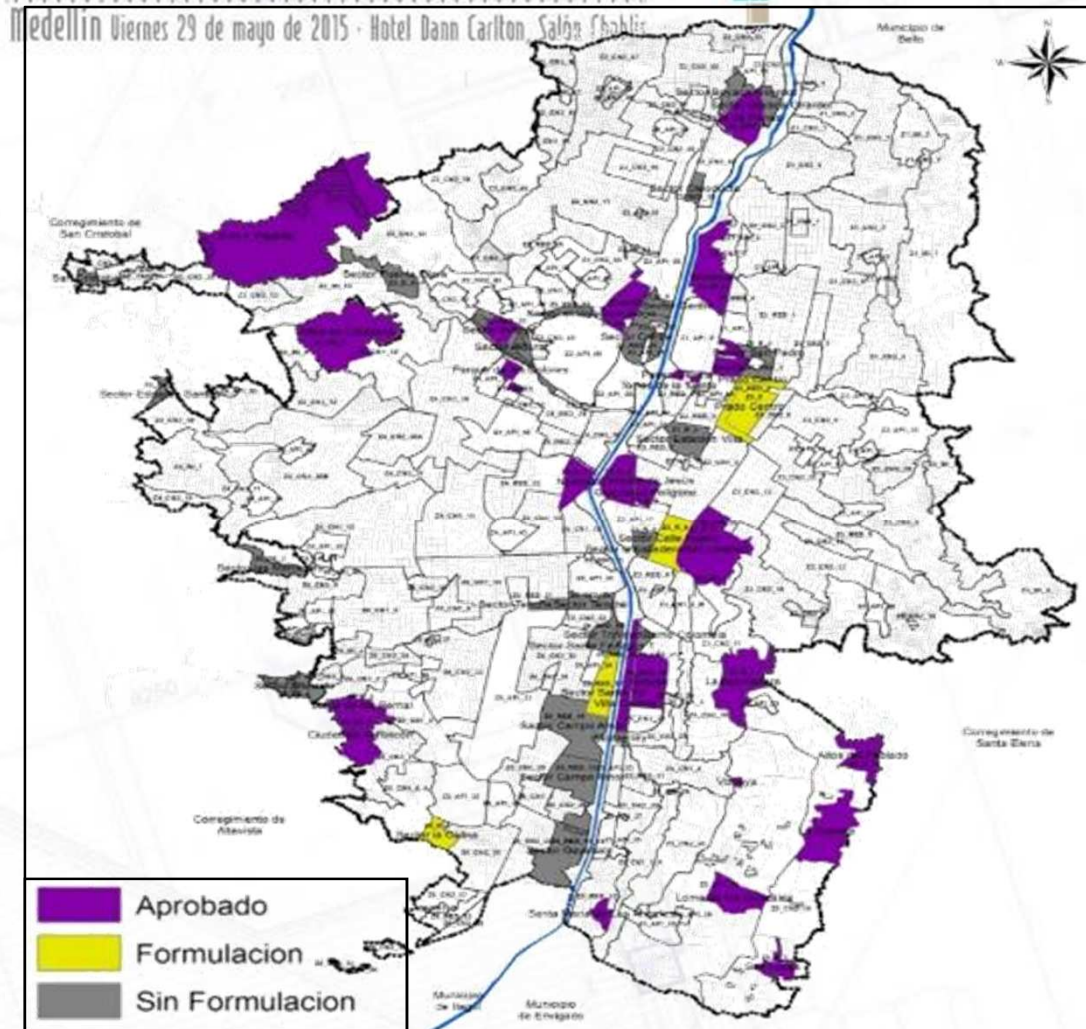


ILUSTRACIÓN 2. PLANES PARCIALES EN MEDELLÍN. FUENTE: (GARCÍA, 2013)

## Medellín

- Entre 1999 - 2013 se presentaron **(59)** planes parciales.
- Aprobados: (32).
- Con licencia y en ejecución: (20).
- Es la ciudad con más alto índice de aprobación y **ejecución.**

## Planes Parciales en Adopción

PLAN PARCIAL		TRATAMIENTO	ÁREA DE PLANIFICACIÓN m <sup>2</sup>	ÁREA NETA m <sup>2</sup>	AREA TOTAL CONSTRUIDA m <sup>2</sup> (Edificabilidad = Beneficio)
POLIGONO - NOMBRE					
Z2_D_2	ALTOS DEL POBLADO Revisión y ajuste	Desarrollo	221.700	5.770	177.558
Z2_RED_28	EVERFIT	Redesarrollo	281.700	179.900	382.740
Z5_CN1_4	VIZCAYA	Consolidación	12.758	12.758	7.588
Z1_RED_3	SEVILLA	Redesarrollo	155.934	77.372	311.650
SA_D_13	EL VERGEL	Desarrollo	229.297	125.465	109.935
Z3_CN2_13 y Z3_RED_9	LOYOLA	Desarrollo			
Z2_RED_25	INDURAL	Redesarrollo	119.513	115.686	340.500
SA_DE_5	LA FLORIDA	Desarrollo en expansión	389.045	323.255	
Z4_R_7	NARANJAL Revisión y ajuste	Renovación	210.345	85.312	116.171
Z2_DE_4	PAJARITO Revisión y ajuste	Desarrollo en expansión	2.305.176	1.881.557	1.326.325
<b>TOTAL</b>			<b>3.925.468</b>	<b>2.807.075</b>	<b>2.772.467</b>
<b>TOTAL EN HAS</b>			<b>392,5468</b>	<b>280,7075</b>	<b>277,2467</b>

Tabla 11. planes parciales adoptados Medellín. Departamento Administrativo de Planeación Medellín

## Planes Parciales en Ejecución

PLAN PARCIAL		# de Unidades de actuación que iniciaron gestión
POLIGONO - NOMBRE		
Z2_D_2	ALTOS DEL POBLADO Revisión y ajuste	3
Z2_RED_28	EVERFIT	1
Z5_CN1_4	VIZCAYA	0
Z1_RED_3	SEVILLA	1
SA_D_13	EL VERGEL	1
Z3_CN2_13 y Z3_RED_9	LOYOLA	0
Z2_RED_25	INDURAL	3
SA_DE_5	LA FLORIDA	2
Z4_R_7	NARANJAL Revisión y ajuste	1
Z2_DE_4	PAJARITO Revisión y ajuste	8

**TABLA 12.** PLANES PARCIALES EN GESTIÓN MEDELLÍN. DEPARTAMENTO ADMINISTRATIVO DE PLANEACIÓN MEDELLÍN

- En total son **20 U.A.U** que iniciaron gestión.
- Es la ciudad con más alto nivel de **gestión en el país**, tanto del sector público como del privado

Solicitud de determinantes: 3

Formulación: 3

Adoptados: 10 en Renovación, 29 en Expansión

En Ejecución: 6 en Expansión, 4 en Renovación

En total son 800 has en expansión planificadas de las cuales en ejecución son 70 Has

El nuevo POT propone aplicar la figura de desarrollo prioritario para los planes parciales de expansión



# Análisis Comparativo

## Planes Parciales por Etapa

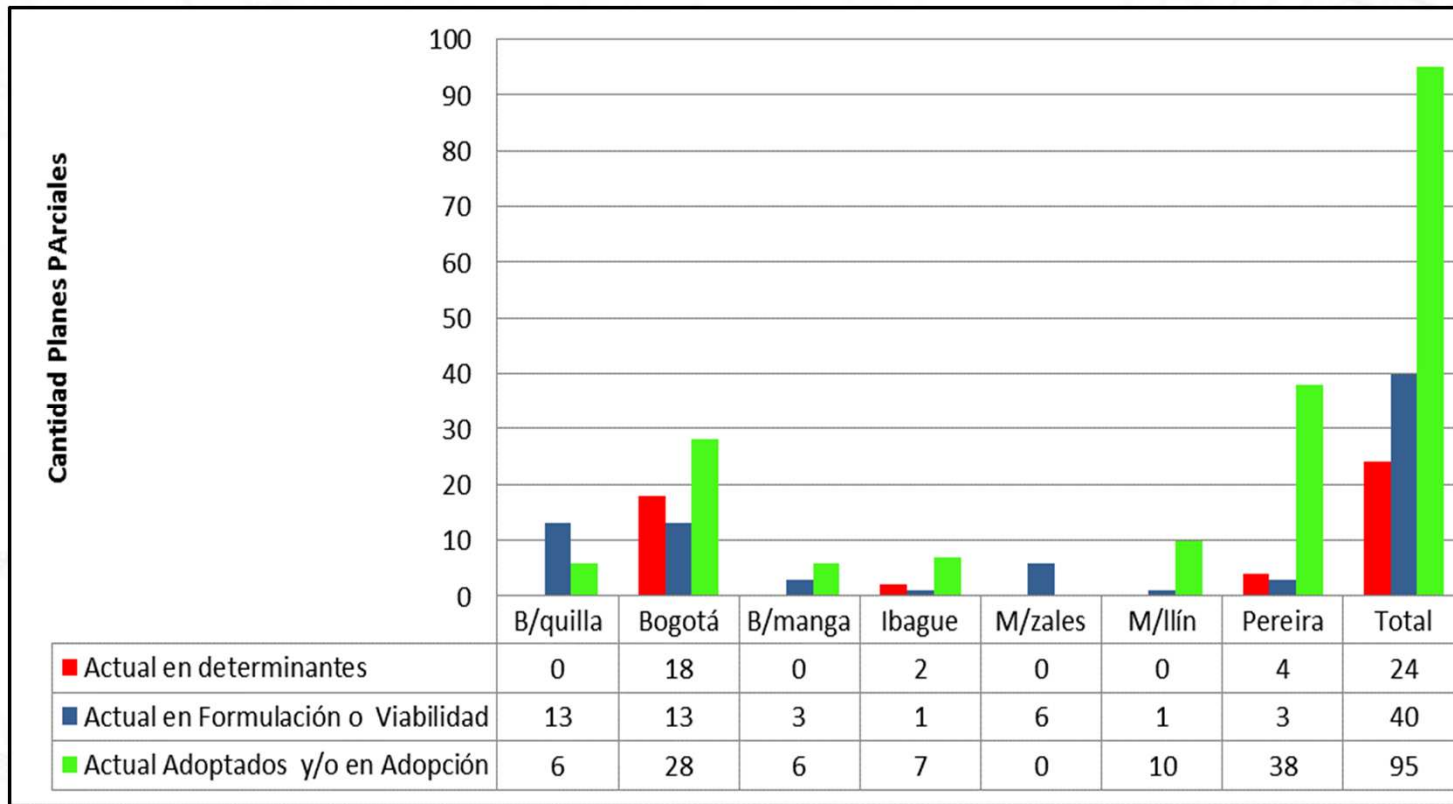
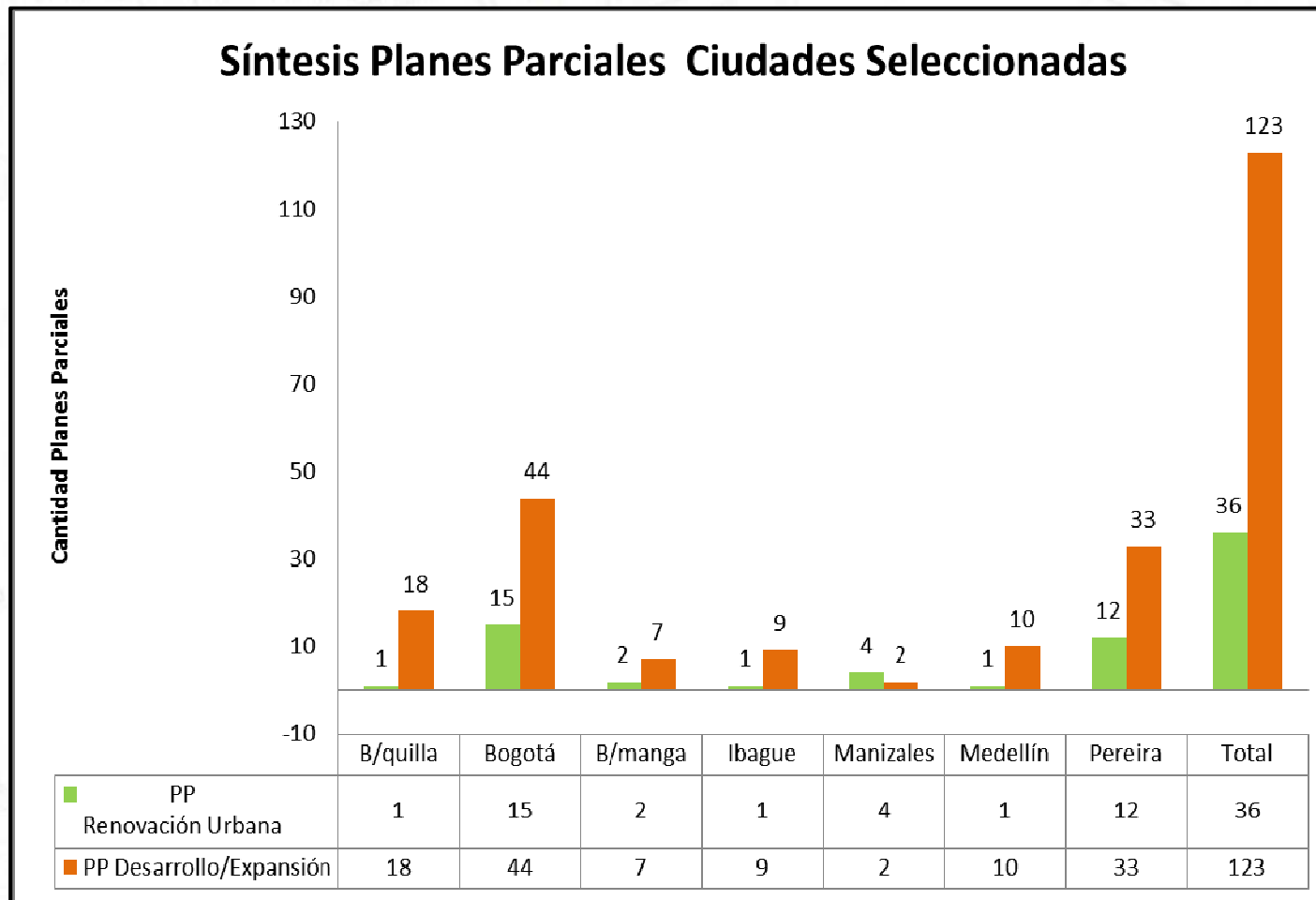


Gráfico 5. Planes parciales Adoptados 2006 – 2014. Equipo Consultor

**Cantidad Planes Parciales por Ciudad**



**Gráfico 6.** Planes parciales por ciudad. Equipo Consultor

## Planes Parciales por Área

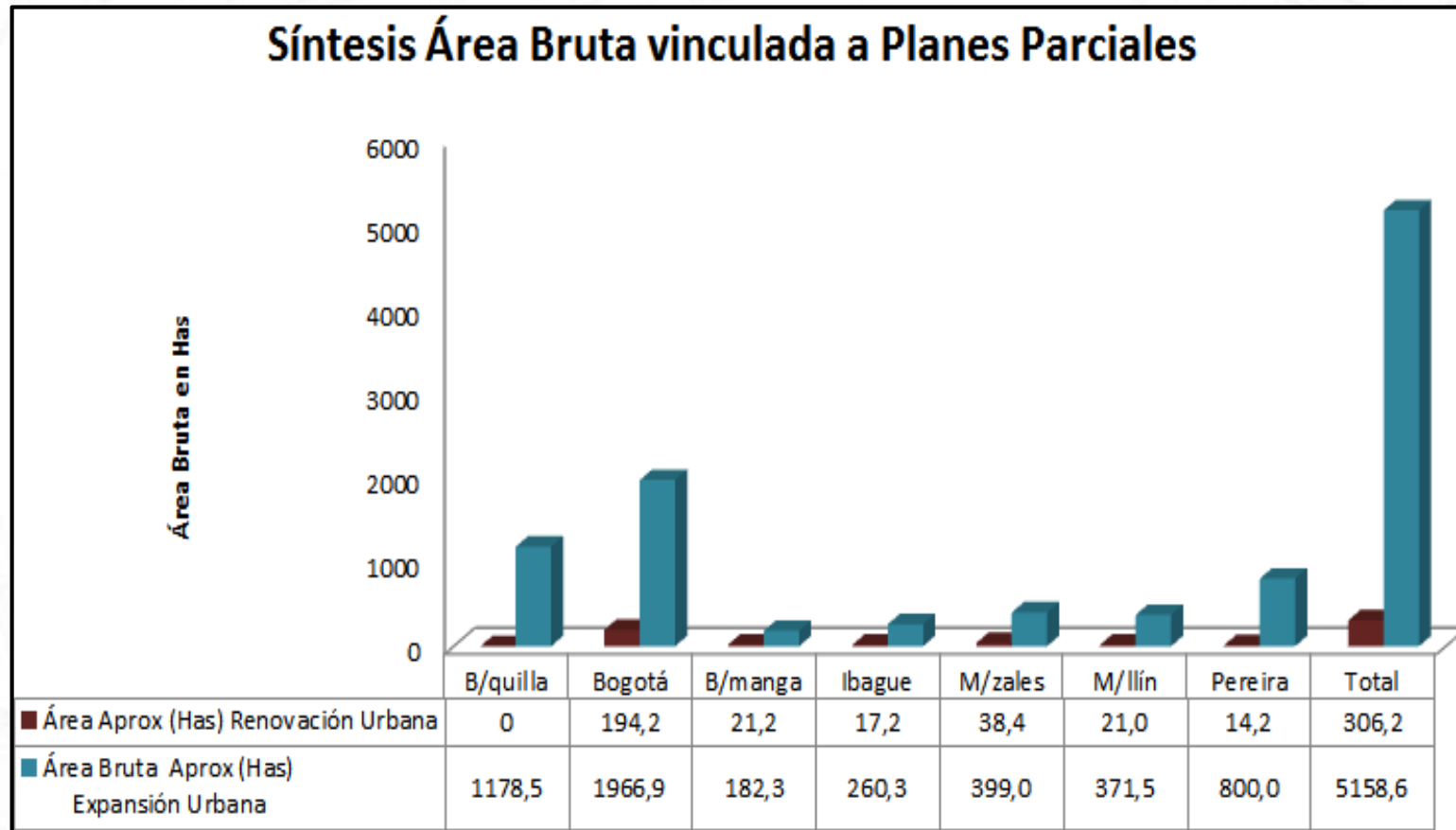


Gráfico 7. Planes parciales por tipo. Fuente: Elaboración propia

## CONCLUSIONES

### ➤ Un problema de Gestión:

El estudio concluye que el problema en la aplicación del instrumento de planes parciales **no es normativo en la aprobación sino institucional y de gestión para la ejecución.**

Aquellas ciudades en las cuales el alcalde o el jefe de planeación desean incorporar suelo de expansión o suelo de renovación urbana, son ciudades donde se logran aprobar planes parciales en corto tiempo y los requisitos para los promotores se agilizan. Por el contrario, las ciudades que no tienen este interés generan largos procesos para la aprobación de nuevo suelo desarrollable a través de planes parciales.

## RECOMENDACIONES

Se recomienda a los municipios usar la potestad de **elaborar a nivel de escala de ciudad** y de escala zonal (previo a los planes parciales) sistemas de reparto de cargas generales de la ciudad y zonales en los que se incorporen **las cargas generales que afectan los planes parciales** y con ello la aplicación los demás instrumentos que permiten financiar tales cargas.

Para que los planes parciales generen nuevo suelo urbano (de expansión o renovación) se requiere **exigir el reajuste del suelo** y el desarrollo del urbanismo general concertado entre todos los partícipes, y para esto se requiere una hábil gestión del promotor



## Predios de conservación y renovación urbana

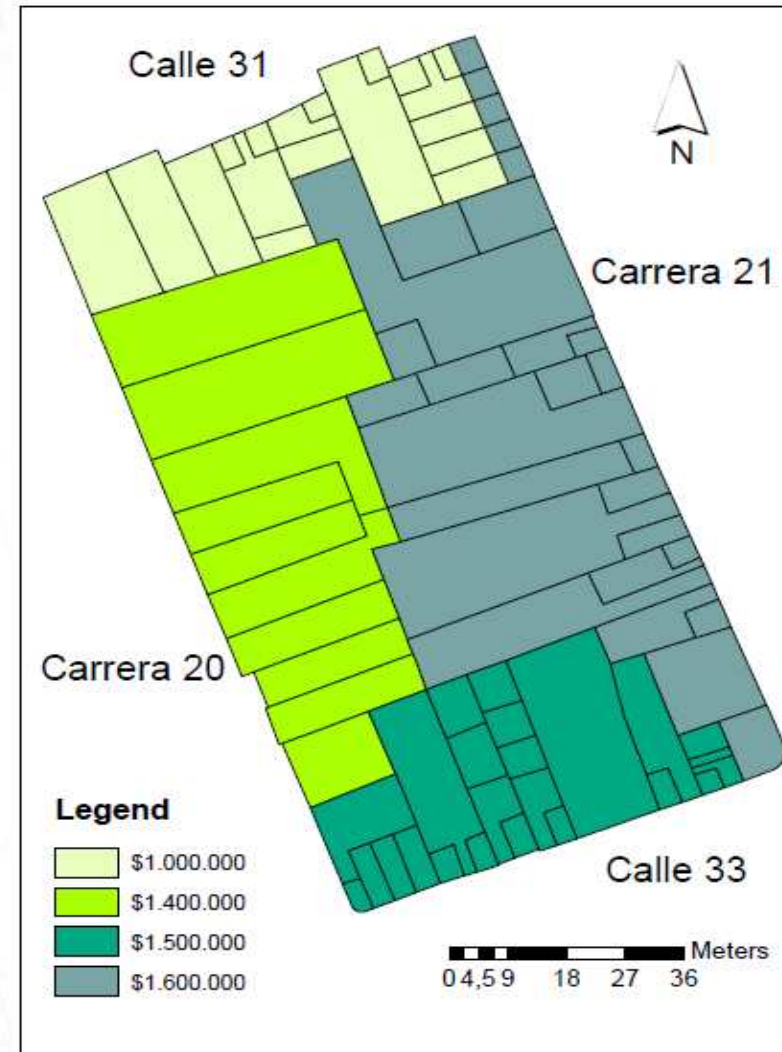
- El valor del suelo corresponderá a la diferencia del valor total del inmueble menos el costo de reposición como nuevo de la construcción aplicando la depreciación.
- **Resol 620 IGAC, Artículo 23. - Valoración de predios en áreas de renovación urbana.** La valoración de predios en áreas de renovación urbana que no cuenten con plan parcial o la norma específica para su desarrollo, **se hará con base en las normas urbanísticas vigentes** antes de la adopción del plan de ordenamiento territorial. Para la estimación del valor comercial se deberá emplear el método de renta y/o de mercado únicamente.

### AVALUO ANTES DEL PLAN PARCIAL

La determinación del valor del suelo por metro cuadrado es estipulado por el cálculo de potencial de desarrollo, método deductivo de acuerdo a los análisis por lado de manzana.

Se aplica la norma existente en la zona de acuerdo con el POT antes de aprobar el Plan Parcial

Fuente: Ejemplo tomado de avaluo realizado por Oscar Borrero para un Plan Parcial en Bucaramanga promovido por la Camara de Comercio.



# Encuentro Nacional de Avalúos

Medellín Viernes 29 de mayo de 2015 · Hotel Dann Carlton, Salón Chablis

Una vez, se obtienen los valores por lado de manzana de acuerdo al mayor y mejor uso de cada una, se procede por el método de factores a la determinación del valor por lote, al considerar:

- Factor Frente
- Factor fondo
- Factor Forma
- Factor Esquina

	Frente Tipo	Rango Fondo Tipo	Fondo tipo	
Cra 20	7,42	24	28	26,02
Calle31	10,36	18	24	21,55
Cra 21	6,58	18	22	20,08
Calle 33	6,5	21	25	23,37

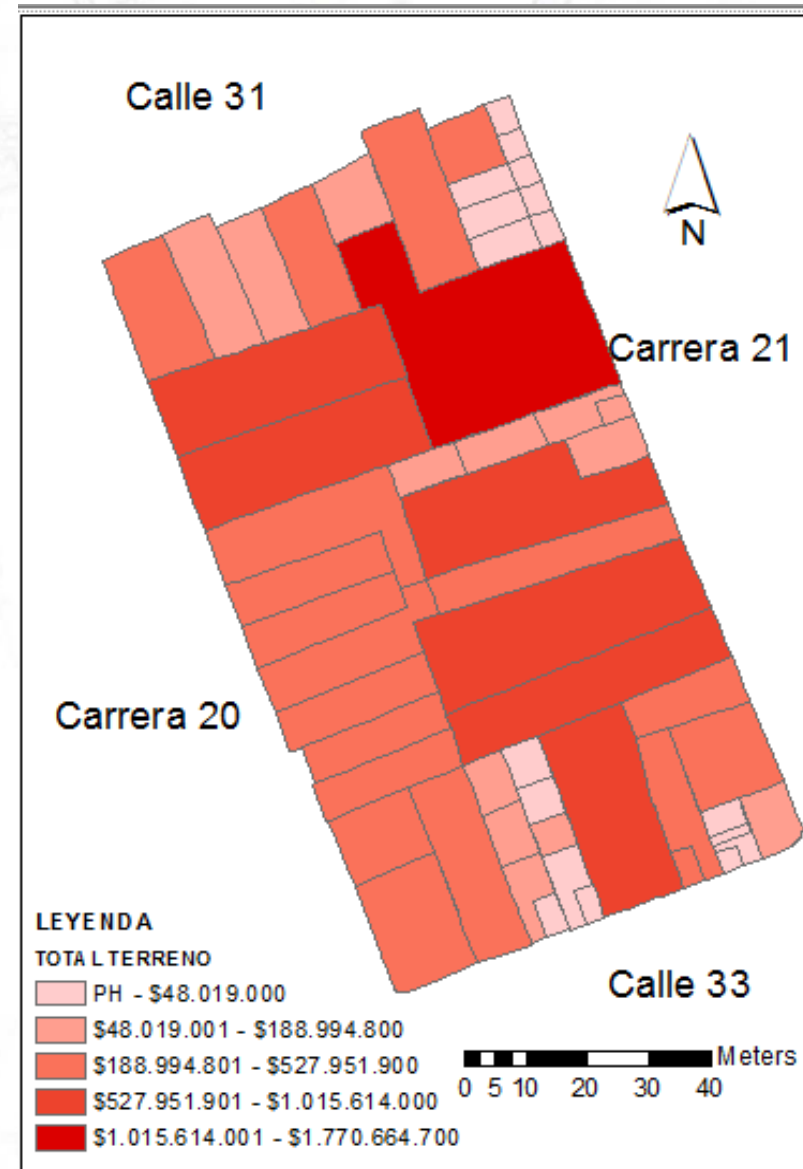


# Encuentro Nacional de Avalúos

Medellín Viernes 29 de mayo de 2015 · Hotel Dann Carlton, Salón Chablis



Con dichos factores se obtiene el valor por metro cuadrado de terreno de cada uno de los inmuebles, y al multiplicarlo por el área correspondiente se obtiene el valor total de terreno, tal como se observa en la ilustración 2.



# Encuentro Nacional de Avalúos

Medellín Viernes 29 de mayo de 2015 · Hotel Dann Carlton, Salón Chablis



Para cada una de las unidades constructivas se diligencia ficha de calificación con la cuál a partir de costos directos es indirectos por prototipo, se determina el valor a nuevo

a partir de diferentes prototipos de vivienda se establece el valor a nuevo de cada construcción y posterior se procede a depreciación por edad y estado de conservación de acuerdo al método de Fitto y Corvini.

Descripción	Unifamiliar Medio Medio	Unifamiliar Mínimo1	Unifamiliar Medio Bajo	Bodega Popular
Directo	\$900.000	\$640.977	\$1.055.379	\$882.500
Valor incluido indirectos	\$1.080.000	\$769.172	\$1.266.455	\$1.059.000

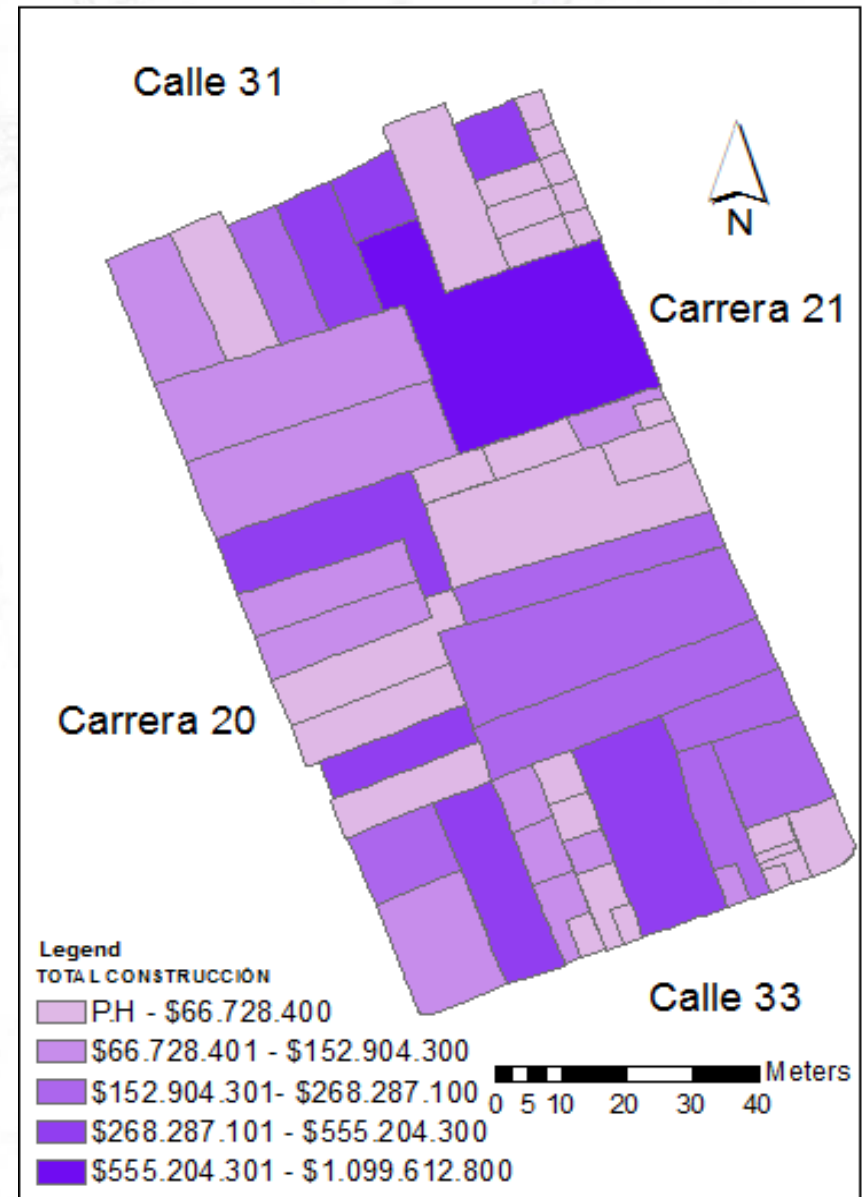
Descripción	Local y Oficinas	Multifamiliares Medio - Bajo	Multifamiliar medio
Directo	\$979.000	\$864.420	\$965.500
Valor incluido indirectos	\$1.174.800	\$1.037.304	\$1.158.600

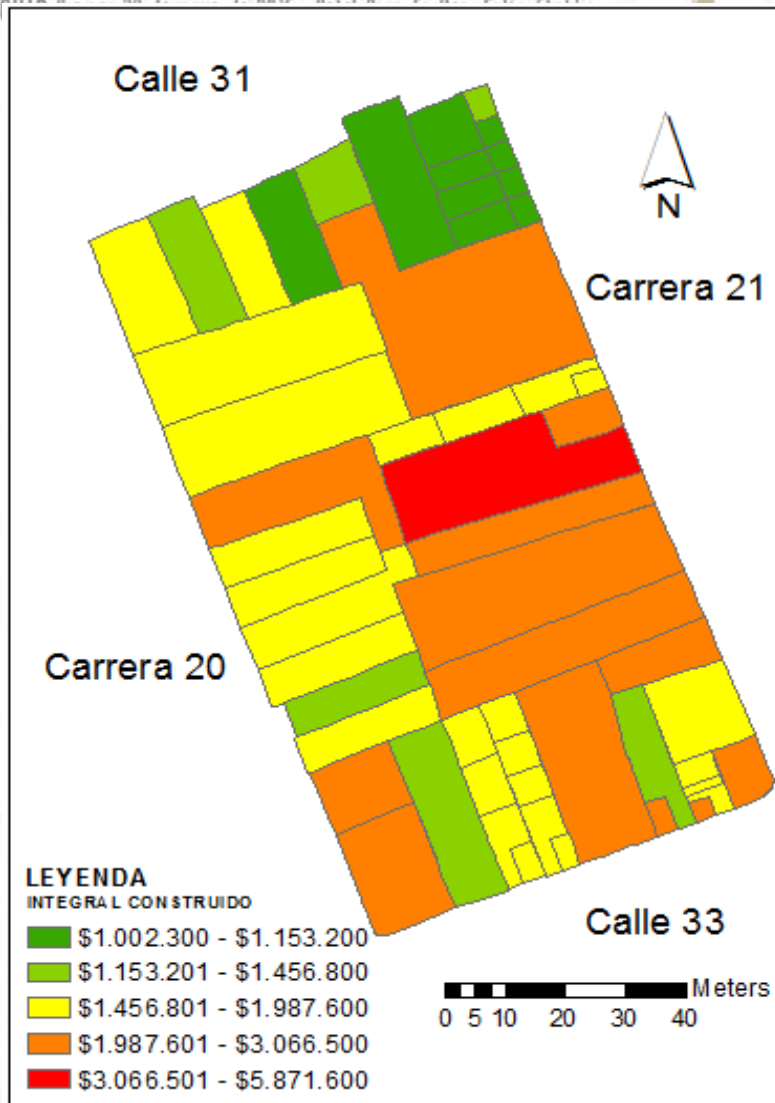
# Encuentro Nacional de Avalúos

Medellín Viernes 29 de mayo de 2015 · Hotel Dann Carlton, Salón Chablis



Una vez se obtiene el valor por metro cuadrado depreciado de cada construcción se multiplica por el área respectiva para obtener el valor total de la construcción, lo que arroja los resultados que se presentan en la ilustración 3:





Con dichos valores finales es posible obtener dos formas de testeo, el primero de ellos correspondiente al valor integral de terreno y el valor integral de construcción que corresponden a dividir el valor total del inmueble entre el área de terreno y el área construida, para obtener los siguientes valores

Integral construido promedio 2.255.000

# Encuentro Nacional de Avalúos

Medellín Viernes 29 de mayo de 2015 · Hotel Dann Carlton, Salón Chablis



Integral terreno  
promedio  
1.862.000

Los que superen este  
promedio son lotes  
caros por la  
construcción que  
tienen

