

INFORME TÉCNICO PLAN PARCIAL LAS MARGARITAS

MUNICIPIO DE BARRANQUILLA

DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO

DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

ADOPTADO POR DECRETO 0439 DE DIC 24 - 2019

Barranquilla, Septiembre 2024



TABLA DE CONTENIDO

1	INTRODUCCIÓN	4
2	OBJETIVO	5
2.1	GENERAL	5
2.2	ESPECIFICO	5
3	DETERMINACIÓN DEL EQUIPO DE TRABAJO	6
4	DETERMINACIÓN DE LAS AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA	7
4.1	RECOPIACIÓN CARTOGRÁFICA	7
	<input type="checkbox"/> Shapefiles con información predial, aportados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) georreferenciados en sistema Magna Sirgas proyección de origen Bogotá.	7
	<input type="checkbox"/> DECRETO 0439 DE DIC 24 - 2019, por el cual se adopta el Plan Parcial.	7
	<input type="checkbox"/> DTS Modificación Plan Parcial Las Margaritas.	7
	<input type="checkbox"/> Decreto 0212 de 2014 por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032, con anexos en formato PDF.	7
4.2	DIGITALIZACION Y GEOREFERENCIACION	7
5	PLAN PARCIAL LAS MARGARITAS	8
5.1	GENERALIDADES	8
5.2	LIMITES GEOGRAFICOS	9
5.3	ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS	9
5.3.1	LIMITES ARCIFINIOS	9
5.3.2	ZONAS GEOECONOMICAS	10
5.4	RESUMEN ÁREAS ÚTIL POR USO	13
5.5	CESIONES Y DENSIDADES	13
5.6	ÁREAS POR REPARTO DE CARGAS GENERALES Y LOCALES	13
6	NORMATIVIDAD APLICADA	¡Error! Marcador no definido.
7	METODOLOGÍA APLICADA	14
7.1	PARTICIPACION DE PLUSVALIA	14
7.2	HECHOS GENERADORES	15
7.3	METODOLOGIA DE VALORACION	20
7.4	ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO	22



8	CONCLUSIONES	32
8.1	RESULTADO DEL VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA – P1	32
8.2	RESULTADO DEL VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA – P2	32
8.3	ACTUALIZACION DE CARGAS GENERALES	33
9	ANEXOS	35
9.1	Imagen 03. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO - P1 (Ver Anexo 01)	35
9.2	Imagen 08. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO LOCALES – P2 (Ver Anexo 02)	35
9.3	Imagen 09. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO VIVIENDA VIS – P2 (Ver Anexo 03)	35
9.4	Imagen 10. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO BODEGAS – P2 (Ver Anexo 04)	35
9.5	Imagen 11. RESIDUAL COMERCIO – P2 (Ver Anexo 05)	35
9.6	Imagen 12. RESIDUAL VIVIENDA VIS – P2 (Ver Anexo 06)	35
9.7	Imagen 13. RESIDUAL INDUSTRIA – P2 (Ver Anexo 07)	35
9.8	Tabla 06. CARGAS GENERALES PLAN PARCIAL “LAS MARGARITAS” (Ver Anexo 08)	35
9.9	Imagen 14. TABLA SERIE EMPALME – DANE (Ver Anexo 09)	35

1 INTRODUCCIÓN

La plusvalía es 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.

2 OBJETIVO

2.1 GENERAL

- Calcular el efecto plusvalía para los predios afectados por la aprobación del Plan Parcial Las Margaritas, en la zona de expansión de la ciudad de Barranquilla.

2.2 ESPECIFICO

- Analizar la cartografía, la normativa y la reglamentación urbanística que rigen los predios que conforman el plan parcial Las Margaritas.
- Analizar la situación normativa y la reglamentación urbanística según el siguiente decreto aprobatorio de planes parciales: DECRETO 0439 DE DIC 24 – 2019.
- Identificación de las áreas exentas y generadores de plusvalía.
- Identificar las áreas del plan parcial que presentan mayor potencial de generación de plusvalía.
- Determinación del valor del mercado de los terrenos antes de la generación de plusvalía – P1.
- Determinar el valor del mercado de los terrenos afectados por el plan parcial - cálculo del P2.

3 DETERMINACIÓN DEL EQUIPO DE TRABAJO

A continuación, se expone el listado de colaboradores y las actividades que desarrollaron durante el proceso de la elaboración de la plusvalía del Plan Parcial Las Margaritas:

PROFESIONAL	CARGO / PROFESION	ROLL
MAURO ROCHA HEREDIA	ASESOR GERENCIA DE GESTION CATASTRAL	SUPERVISOR
	ARQUITECTO	
DIANA MANTILLA 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	
LORENA RUIZ GOMEZ	PERITO VALUADOR GERENCIA DE GESTION CATASTRAL	P2
	ARQUITECTO	
ROLANDO GOMEZ GUTIERREZ	PROFESIONAL UNIVERSITARIO GERENCIA DE GESTION CATASTRAL	P2
	TOPOGRAFO	
ANGEL DURAN ARTETA	PROFESIONAL SECRETARIA DE PLANEACION	P2
	ARQUITECTO	

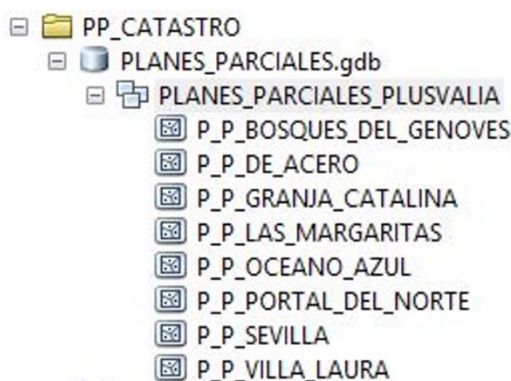
4 DETERMINACIÓN DE LAS AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA

4.1 RECOPIACIÓN CARTOGRÁFICA

- Shapefiles con información predial, aportados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) georreferenciados en sistema Magna Sirgas proyección de origen Bogotá.
- DECRETO 0439 DE DIC 24 - 2019, por el cual se adopta el Plan Parcial.
- DTS Modificación Plan Parcial Las Margaritas.
- Decreto 0212 de 2014 por el cual se adopta el plan de ordenamiento territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032, con anexos en formato PDF.

4.2 DIGITALIZACION Y GEOREFERENCIACION

Toda la información recibida y generada se estructuró dentro de una GDB y el sistema de referencia espacial definido para todas las capas es MAGNA SIRGAS Colombia-Bogotá, con la siguiente estructura. La cual se indica a continuación:



- Se utilizó como referencia la información de la Geodatabase denominada PLANES PARCIALES, dentro de la cual se encuentran los dataset con la ubicación y delimitación geográfica del Plan Parcial Las Margaritas.
- El dataset denominado PLAN_PARCIAL se encuentran la delimitación del plan parcial definida a partir de las coordenadas establecidas en el decreto y ajustadas a la capa predial y ortofoto.

A pocos metros de la Vía la Cordialidad de la Ciudad de Barranquilla, exactamente en perímetro con el Municipio de Galapa, el predio está ubicado en área de expansión urbana.

5.2 LIMITES GEOGRAFICOS

Norte: limita con el predio con referencia catastral No. 080010003000000000790000000000 y la Vía La Cordialidad.

Sur: limita con los predios del Municipio de Galapa.

Este: limita con los predios con referencia catastral No.

0800101260000001200050000000000,

0800100030000000083740000000000,

0800100030000000031590000000000,

0800100030000000021160000000000 y

08001000600000000000080000000000.

Oeste: limita con los predios con referencia catastral No.

0800100030000000007990000000000 y

0800100030000000007930000000000.

5.3 ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS

5.3.1 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 Las Margaritas, 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 Las Margaritas, presenta como límite la Vía La Cordialidad, sobre la cual tiene una porción de tierra que sirve de acceso al plan parcial. Por el sur, limita con terrenos del plan parcial Cordialidad Circunvalar y terrenos rurales del municipio de Galapa. Por el este; limita con los predios del plan parcial Cordialidad Circunvalar y otros predios. Por el oeste, limita con los predios de referencia 0800100030000000007930000000000, 0800100030000000007990000000000 y terrenos rurales del municipio de Galapa.



5.3.2 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 esta.

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.

Asimismo, y en concordancia con la norma, 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 masiva conforme a lo dispuesto en el artículo 2.2.2.6.3 del Decreto 148 de 2020.

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 LAS MARGARITAS.

ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS RURALES PLAN PARCIAL LAS MARGARITAS (VALORES CATASTRALES)	
CODIGO	VALOR (Ha.)
19	\$ 975.000.000
24	\$ 650.000.000

La siguiente imagen corresponde al Plan Parcial Las Margaritas con las respectivas zonas homogéneas geoeconómicas.



**Imagen 03. PLANO DE ZONAS HOMOGENAS GEOECONOMICAS
PLAN PARCIAL LAS MARGARITAS**

CONFORMACIÓN DE PREDIOS					
Predio No.	Matricula inmobiliaria No.	Código Catastral No.	Área predio m2	Propietario	Identificación Propietario
01.	040-281334	08001000300000000079 1000000000	26.081,31	JAIRO JARAMILLO Y OTROS	8.716.289
02.	040-281335	08001000300000000079 8000000000	103.318,09	ESCOLAR RUBIO PARRA S.A.S.	900.637.611-1
02.	040-281340	08001000300000000079 2000000000	7.128,08	ASIS SALAH DONADO	7.422.204
TOTAL ÁREA BRUTA			136.527,48	13,65Ha.	
ÁREA DE PLANIFICACIÓN:			136.527,48	13,65Ha.	

Tabla 01. CONFORMACIÓN DE PREDIOS

Fuente: Artículo 16 Decreto No.0439 del 2019 Por el cual se adopta el Plan Parcial Las Margaritas.

REFERENCIAS	ESTADO	CP
080010003000000000792000000000	LOTE (VIA)	D-Agropecuario
080010003000000000791000000000	CONSTRUIDO	C-Comercial
080010003000000000798000000000	LOTE	D-Agropecuario

Tabla 02. PREDIOS DEL PLAN PARCIAL LAS MARGARITAS

Fuente: Elaboración propia.

El Plan Parcial Las Margaritas, se desarrolla en una sola U.A.U 1

Areas	Total U.A.U. 1 -		
	m2	Ha	%
Área Bruta	136.527,50	13,65	100
Área Neta Urbanizable	131.820,30	13,18	100
Área Útil	71.638,72	7,16	54,35

Tabla 02. Áreas U.A.U. 1

Fuente: Artículo 16 Decreto No.0439 del 2019 Por el cual se adopta el Plan Parcial Las Margaritas.

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL POR MANZANAS SEGÚN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO		
ID	AREA (Mts.2)	ACTIVIDAD
Manzana 1 A	24.689,75	INDUSTRIAL
Manzana 1 B	3.360,84	INDUSTRIAL
Manzana 1 C	4.393,51	INDUSTRIAL
Manzana 1 D	11.011,35	INDUSTRIAL
Manzana 1 E	16.825,57	COMERCIAL
Manzana 3 A	5.721,65	VIS MULTIFAMILIAR
Manzana 3 B (20%)	5.636,05	VIP MULTIFAMILIAR

Tabla 03. USOS

Fuente: Documento técnico de soporte "Plan Parcial Las Margaritas"

5.4 RESUMEN ÁREAS ÚTIL POR USO

RESUMEN AREAS UTIL POR USOS	
INDUSTRIAL	43.455,45
COMERCIO	16.825,57
REIDENCIAL (VIS)	5.721,65
RESIDENCIAL (VIP)	5.636,05
TOTAL	71.638,72

Tabla 04. RESUMEN AREAS UTIL POR USO

Fuente: Documento técnico de soporte “Plan Parcial Las Margaritas”

5.5 CESIONES Y DENSIDADES

Según lo expuesto en el Decreto No. 0439-2019, en el artículo 22 y el cuadro de áreas, las cesiones corresponden a más del 25%.

5.6 ÁREAS POR REPARTO DE CARGAS GENERALES Y LOCALES

AREA	M2	Ha	%
Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio público y equipamiento colectivo	33.186,09	3,32	25%
a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	26.590,04	2,66	20,17%
b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	6.596,05	0,66	5,00%
Áreas de Cesión obligatoria para vías locales e infraestructura de servicios	26.995,49	2,70	20%
a) Vía servidumbre con andenes (lote 9)	8.029,36	0,80	30%
b) Vías locales con andenes (excluyendo afectación vial)	12.119,58	1,21	45%
c) Vías peatonales con andenes	4.798,16	0,48	18%
d) Canal de escorrentías superficial (excluyendo zona sobre afectación)	2.048,39	0,20	8%
Total, Áreas de Cesión	60.181,58	6,02	46%

Tabla 05. ÁREAS POR REPARTO DE CARGAS GENERALES Y LOCALES

6 METODOLOGÍA APLICADA

6.1 PARTICIPACION DE PLUSVALIA

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 o municipio, 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 rentabilidades.

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. 0439 de 2019, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Las Margaritas.

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:

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

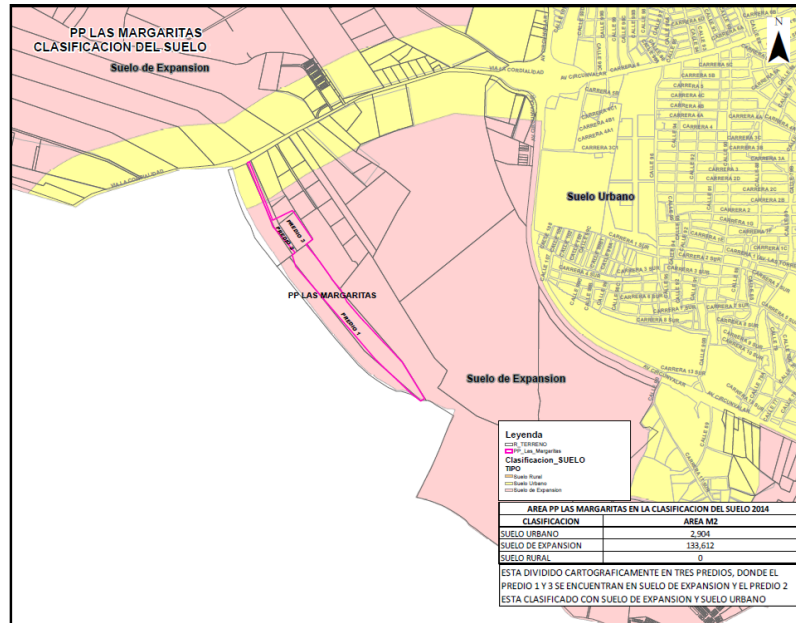
Cuando se ejecuten obras públicas consideradas como megaproyectos de infraestructura, y no se haya utilizado para su financiación la contribución de valorización, se generará participación en plusvalía, debido a tales obras, la cual se liquidará conforme a las reglas señaladas en el Artículo 87 de la Ley 388 de 1997.

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 las margaritas de fecha de 19 de julio del 2024, menciona lo siguiente:

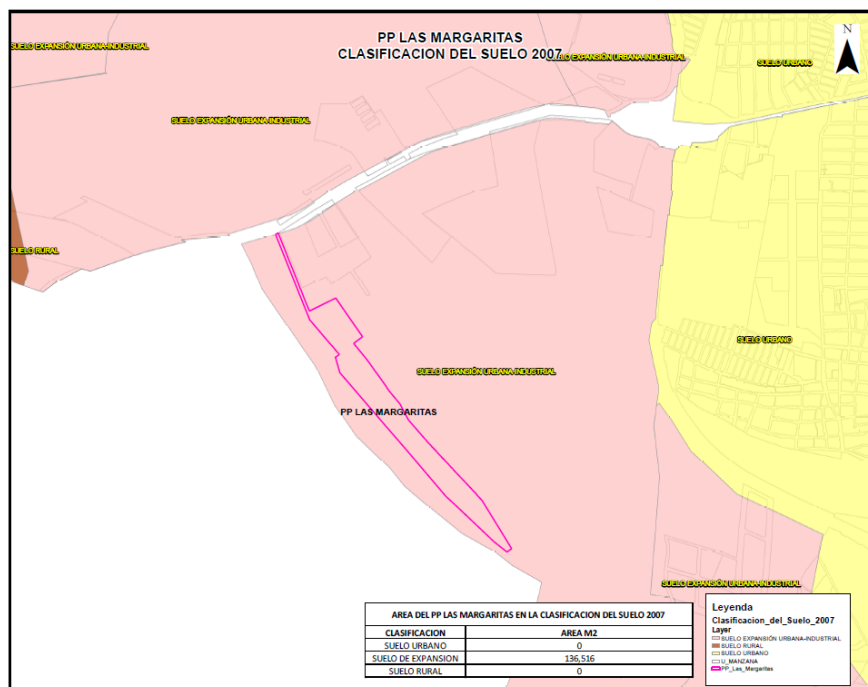
“Barranquilla adoptó el 28 de febrero de 2014 el nuevo plan de ordenamiento territorial que clasificó el suelo objeto del plan parcial, como suelo urbano con tratamiento de desarrollo (solo la vía de acceso), y suelo de expansión



urbana (totalidad del desarrollo útil), de conformidad con el plano No. G4 Clasificación General de Suelos, bajo esta norma se formuló y adoptó el Plan Parcial las Margaritas, mediante el Decreto 0439 del 24 de diciembre del 2019.



Ahora bien, la norma anterior al Decreto 0212 del 2014 son las del Acuerdo 003 del 2007, en donde la clasificación de suelo, para los predios objeto del plan parcial era la de suelo de expansión urbana, para la totalidad del plan parcial.



Es importante señalar, que para la porción de suelo de expansión urbana que ya existía con la norma anterior, es decir POT 2007, no se adoptó plan parcial alguno mientras el acuerdo 3 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 3 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.

Norma urbanística del Decreto 0439 del 24 de diciembre de 2019 que adoptó el Plan Parcial:

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

Plano de usos y aprovechamiento.

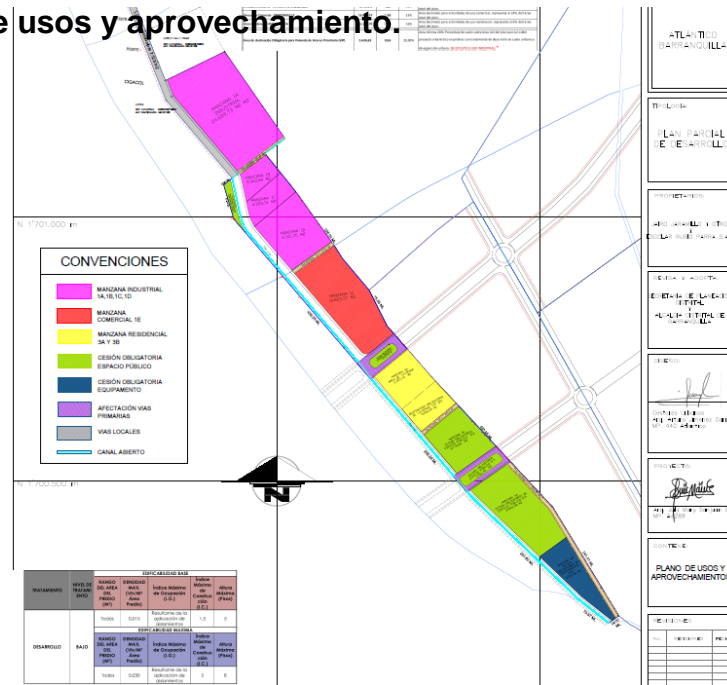


Ilustración 1. Plano de usos y aprovechamientos (Plan Parcial Las Margaritas).

- Cuadro General de Áreas

CUADRO GENERAL DE ÁREAS - PLAN PARCIAL LAS MARGARITAS			
ÁREA	M2	Ha	%
Area Bruta	136.527,50	13,65	100%
Suelos No-Urbanizables			
a) Franjas de protección redes de alta tension:	0,00	0,00	0%
Total Suelos No-Urbanizables	0,00	0,00	0%
Areas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte		0,00	0%
Total áreas vías sistema principal y de transporte (afectación vial - vías prolongadas PPCC)	4.707,20	0,47	3%
Area Neta Urbanizable	131.820,30	13,18	97%
Areas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio publico y equipamiento colectivo			
a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	26.590,04	2,66	20,17%
b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	6.596,05	0,66	5,00%
Areas de Cesión obligatoria para vías locales e infraestructura de servicios			
a) Via servidumbre con andenes (lote 9)	8.029,36	0,80	30%
b) Vías Locales con andenes (excluyendo afectación vial)	12.119,58	1,21	45%
c) Vías peatonales con andenes	4.798,16	0,48	18%
d) Canal de escorrentias superficial (excluyendo zona sobre afectación)	2.048,39	0,20	8%
Total Areas de Cesión	60.181,58	6,02	46%
Area Útil	71.638,72	7,16	54%
Área para Industria - MANZANAS 1A,1B,1C,1D	43.455,45	4,35	61%
Área para Comercio - MANZANAS 1E	16.825,57	1,68	23%
Área residencial - MANZANA 3A	11.357,70	1,14	16%
Área de destinación Obligatoria para Vivienda de Interes Prioritario (VIP)	5.636,65	0,56	20,00%

TIPO DE POLIGONO	POLIGONO NORMATIVO DE USO		USO RESIDENCIAL				ESCALA DEL USO	USO INDUSTRIAL												USO PORTUARIO				
	NOMBRE	SIMBOLO	UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR	TRIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3		
								ALIMENTICIAS	ACEITES, DISTILERIAS Y TABACO	TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES	MADERAS Y MUEBLES	PAPEL Y CARTON	EDICION E IMPRESION	PRODUCTOS COMBUSTIBLES, QUIMICOS, EXPLOSIVOS Y DE ALTA PELIGROSIDAD	CEMENTERIAS, VIDRIOS Y SIMILARES	METALMECANICA, ARMAS, MAQUINARIA Y EQUIPO	SERVICIOS PUBLICOS	MANUFACTURERAS	PRODUCTOS DE INFORMATICA, ELECTRONICA, OPTICOS Y OTRAS	TRANSPORTE	CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO	LOGISTICA		
POLIGONOS INDUSTRIALES (PII)	Poligono Industrial Tipo 2	PII-2					LOCAL	P		P							P							
			ZONAL	P		P		P										P						
			DISTRITAL	P	P	P		P				P							P					
			METROPOLITANA/REGIONAL																					
POLIGONOS COMERCIALES (PCI)	Poligono Comercial Tipo 7	PC-7	C	C	C	C	LOCAL	C		C							C							
			ZONAL	C		C												C						
			DISTRITAL																			C		
			METROPOLITANA/REGIONAL																					
POLIGONO RESIDENCIAL (PRI)	Poligono Residencial Tipo 5	PR-5	P	P	P	P	LOCAL	C		C							C							
			ZONAL	P																				
			DISTRITAL								C													
			METROPOLITANA/REGIONAL																					

Por lo que, teniendo en cuenta el citado concepto, al comparar la norma del Acuerdo 003 POT 2007 vs la norma adoptada en el Plan Parcial con fundamento en el decreto 0212 POT del 2014, bajo las consideraciones dispuesta por la Secretaria de Planeación se concluye que una vez analizada la norma urbanística antes de la acción urbanística (acuerdo 3 de 2007) y después de la norma urbanística (Decreto 0212 de 2014) el hecho generador de plusvalía de los tres predios es el mayor aprovechamiento del suelo en edificación.

6.3 METODOLOGIA DE VALORACION

Para el cálculo de plusvalía se debe realizar la determinación del valor del suelo con la norma antes del plan parcial (P1) y posterior al mismo (P2). 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.



Definición de los métodos - RESOLUCIÓN 620 DE 2008:

Artículo 1º.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo. Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Artículo 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.”

Aplicación de los métodos - RESOLUCIÓN 620 DE 2008:

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.

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 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 llegar a la adopción del valor del **P1**, utilizamos el **Método de Comparación o de mercado** y para llegar a la adopción del valor del **P2**, utilizamos el **Método (técnica) residual**.

6.4 ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO

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.

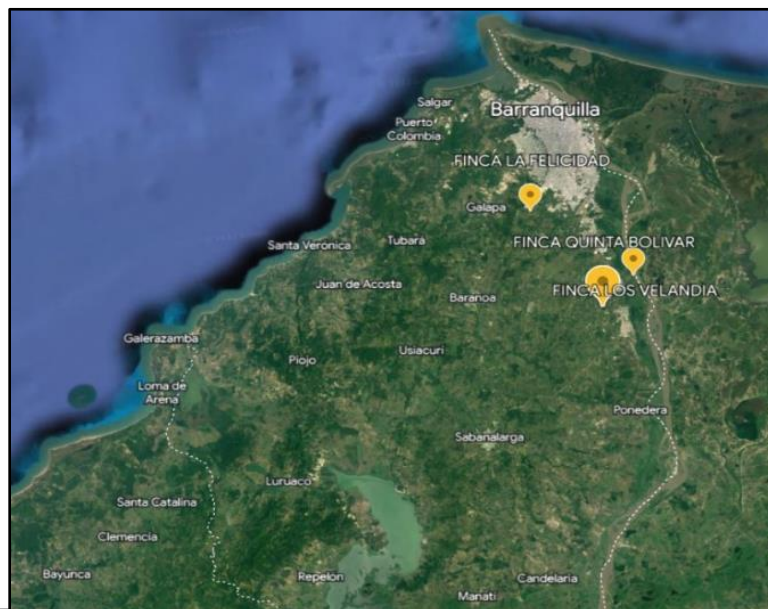


Imagen 02. PLANO LOCALIZACION MUESTRA MERCADO – P1

CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO PARA EL P1												
No.	Ubicación del predio	Referencia Catastral	Fecha	Tipo de predio	Valor oferta	% Negociación	Valor Ajustado	Área terreno Ha.	DEPURACION DE VALORES DE SUELO			
									Contacto Fuente	Valor Ha Agroforestal	Valor depurado final Ha Terreno	Valor M2 Terreno 2
1	FINCA QUINTA BOLIVAR https://goo.gl/maps/sP2y6t9H5YCVmFpL95A	086850001000000000 274000000000	06/12/2022	Finca	\$ 500.000.000	3%	\$485.000.000	2.00	https://casas.milid.com.co/ufornv/24311-296-3mch-18922162978-as79-e8ff2-20L-345C-2088-1830-281-pv0-e68b-98e-608e-424b-ba36-3235e05a888&eq_spm=REV751RPLDTRUB7L0VSUPe3CAD	\$180.342.000	\$180.342.000	\$18.034
2	Finca la felicidad ubicada en caracolí, malambo, Entrando por carretera 10	087580002000000000 001000000000	07/12/2022	Finca	*****	3%	\$1.455.000.000	7.5	Finca en Venta - - Malambo - - Córdoba, 7248078, fincasib.com.co, anacleto.arnoldo, 3043300568, 3114112762	\$194.000.000	\$194.000.000	\$19.400
3	FINCA LOS VELANDIA	086340001000000000 105000000000	12/12/2022	LOTE	*****	23%	\$847.000.000	4.2	3100080	\$201.667.000	\$201.666.667	\$20.167
										PROMEDIO	\$ 192.002.886,89	\$ 19.200,29
										DESVIACION ESTANDAR	\$ 9.697.694,42	\$ 1.080,17
										COEFICIENTE DE VARIACION	5,03%	5,83%
										LIMITE SUPERIOR	\$ 201.660.553,31	\$ 20.280,46
										LIMITE INFERIOR	\$ 182.345.224,47	\$ 18.120,12
										VALOR ADPTADO	\$ 201.661.000,00	\$ 20.000,00

Imagen 03. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO - P1 (Ver Anexo 01)

Las ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial.

Para obtener el valor del P1, se realizó una búsqueda en terreno, en la zona rural del departamento del Atlántico, de ofertas de predios o fincas en venta, donde se encontraron 16 datos, sobre esta cantidad se hicieron labores de depuración y se eligieron los datos más representativos. Para el caso, se seleccionaron tres ofertas.

Por lo tanto, se realizó un estudio del suelo rural en el Distrito de Barranquilla cuyo uso corresponde únicamente a **usos agrícolas y forestales** y el cual en concordancia con las cifras presentadas en el **INFORME DE PLUSVALÍA PARA EL PLAN PARCIAL LAS MARGARITAS**, se considera aceptable un valor del suelo para el P1 de **\$ 20.000/m2**.

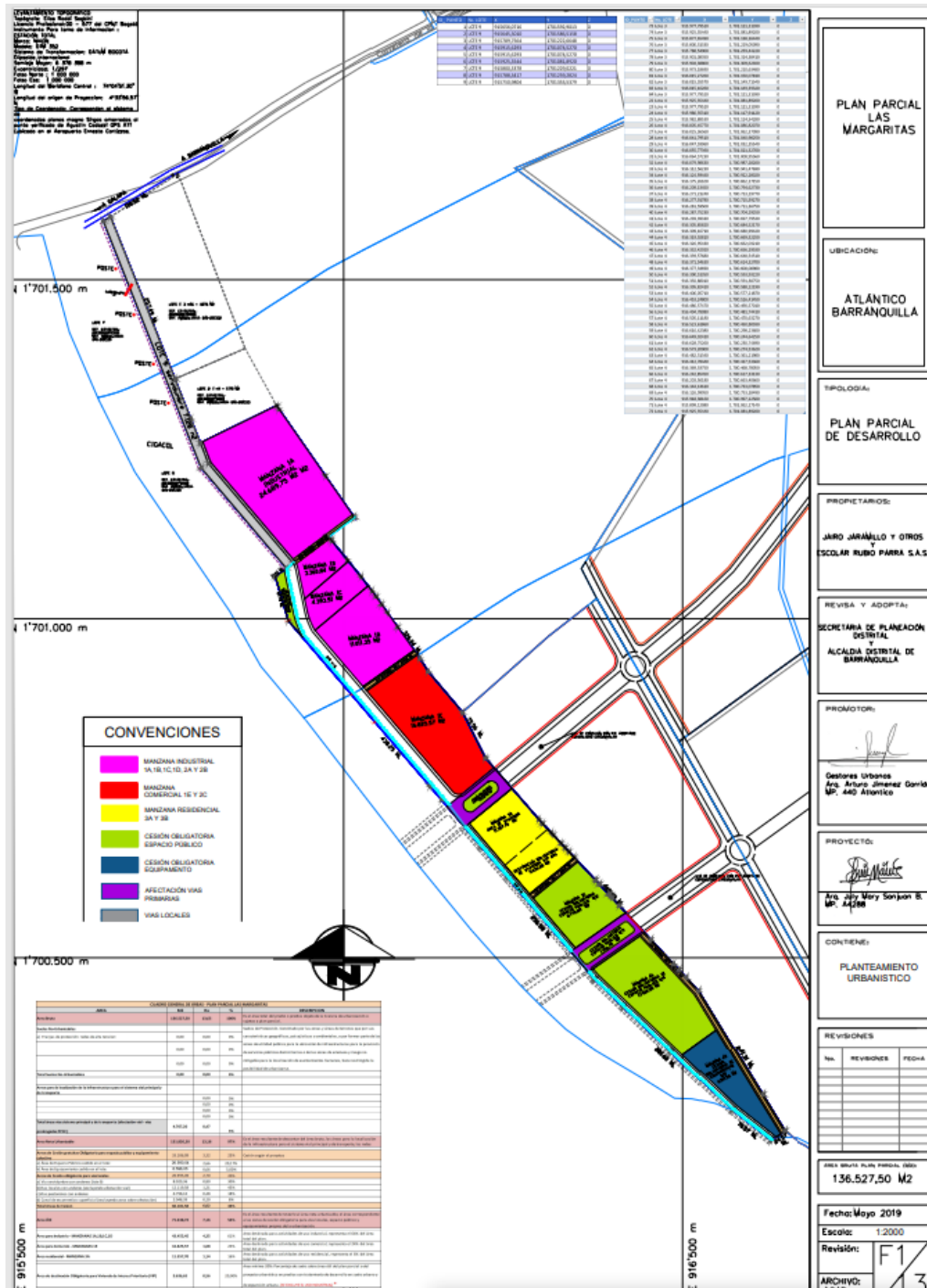


Imagen 04. DISEÑO GENERAL DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO – PLAN PARCIAL LAS MARGARITAS

Esta imagen, representa el planteamiento a desarrollar en el plan parcial, este contempla la construcción de Vivienda y Comercio.



Imagen 05 PLANO LOCALIZACION MUESTRA MERCADO – LOCALES COMERCIALES - P2



Imagen 06 PLANO LOCALIZACION MUESTRA MERCADO VIVIEDA VIS – P2



Imagen 07. PLANO LOCALIZACION MUESTRA MERCADO BODEGAS – P2

CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO LOCAL - P2														
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	NUMERO DE PARQUEOS	VALOR UNITARIO PARQUEOS	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	
										ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR INTEGRAL/M2			
1	LOCAL COMERCIAL	Centro Comercial Frente a Parque Washinton	08001010300000060091490000000	\$ 235.000.000	3%	\$227.950.000	0	\$ 25.000.000	227.950.000	47	\$ 4.850.000	LOCALS COMERCIALES EN CENTRO COMERCIAL AL NORTE DE LA CIUDAD EN SECTOR EXCLUSIVO LOCALS CON VENTANA DEZARRES PARA MANEJOS DEZARRES PARA CAFE Y RESTAURANTES TERRAZAS EXTERIORES PARQUEDERO SUBTERRANEO SEZARRES ELCTRICAS ASZARRES HASTA EL 107ANO AREAS DEZAR 32 M2 HASTA 92 M2 ALTO FLUIDO VENTANAS CERCA DE BANCOS Y HOTELS. https://www.metrocuadrado.com/inmuebles/venta-local-comercial-barranquilla-afios-del-parque73-7313	Immobilaira Arenas 3854000-3857777	
2	LOCAL COMERCIAL	Villa Country	08001010300000035002000000000	\$ 300.000.000	1%	\$297.000.000	0	\$ 25.000.000	297.000.000	64	\$ 4.640.625	Local comercial ubicado en en zona de la ciudad. Local dentro del centro comercial Villa Country, se encuentra en zonas comerciales y vías principales. Cuenta con transporte público cercano y alto flujo vehicular y peatonal. Adicional el local se ofrece el inventario de muebles y equipos. https://www.metrocuadrado.com/inmuebles/venta-local-comercial-barranquilla-villa-country/9615-10190	Immobilaira Financar Código 9651-101107 (605) 3303333	
5	LOCAL COMERCIAL	Centro Comercial Frente a Parque Washinton	08001010300000060091490000000	\$ 450.000.000	1%	\$445.500.000	0	\$ 25.000.000	445.500.000	92	\$ 4.842.381	LOCALS COMERCIALES EN CENTRO COMERCIAL AL NORTE DE LA CIUDAD EN SECTOR EXCLUSIVO LOCALS CON VENTANA EN ARIZ PARA MANEJOS DEZARRES PARA CAFE Y RESTAURANTES TERRAZAS EXTERIORES PARQUEDERO SUBTERRANEO ESCALERAS ELCTRICAS ASZARRES HASTA EL 107ANO AREAS DEZAR 32 M2 HASTA 92 M2 ALTO FLUIDO VENTANAS CERCA DE BANCOS Y HOTELS. https://www.metrocuadrado.com/inmuebles/venta-local-comercial-barranquilla-afios-del-parque73-7313	Immobilaira Arenas 3854000-3857777	
8	LOCAL COMERCIAL	Centro Empresarial Las Americas	08001010300000035090390000000	\$ 290.000.000	15%	\$246.500.000	0	\$ 25.000.000	246.500.000	45	\$ 5.477.778	Local comercial en venta, con un amplio espacio, se encuentra en excelente condiciones, apto para un negocio el cual tiene una buena ubicación y es muy central, con un fácil acceso a rutas de transportes. https://www.metrocuadrado.com/inmuebles/venta-local-comercial-barranquilla-villa-country-1-bases/9688-10190234	Immobilaira Arta y Corra 465996240	
PROMEDIO AREAS						62	M2	PROMEDIO OFERTAS		\$ 4.952.699				
										DESVIACION ESTANDAR		\$ 363.232		
										COEFICIENTE DE VARIACION		7,3%		
										LIMITE SUPERIOR		\$ 5.315.931		
										LIMITE INFERIOR		\$ 4.589.466		
										VALOR ADOPTADO		\$ 4.950.000		

Imagen 08. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO LOCALES – P2 (Ver Anexo 02)

El anexo 14, muestra el mercado de locales comerciales, el anexo 15, muestra el mercado de vivienda vis y el anexo 16 muestra el mercado de bodegas utilizado.

CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO APARTAMENTOS VIS - P2																	
Nº.	PROYECTO	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	NÚMERO DE PARQUEOS	VALOR UNITARIO PARQUEOS	NÚMERO DE DEPOSITOS	VALOR UNITARIO DEPOSITOS	ÁREA BALCON O TERRAZA	VALOR MÍNIMA BALCON O	CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	INDICADORES	TELÉFONO FUENTE	
												ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR INTEGRAL/M2				
2		APARTAMENTO	CONJUNTO RESIDENCIAL BARRIO DEL CARIBE CALLE 122 N-267 APARTAMENTO 1613 TORRE 1 ETAPA 1	\$ 145.691.260	\$ 145.691.260	0	\$ 25.000.000	0		0,0	\$ 0	145.691.260	54,73	\$ 2.662.200	Proyecto de apartamentos en conjunto cerrado, conformado por torres de 16 pisos con ascensor. Incluye en el área del Parque de Bodegas zonas comunes con piscinas para adultos y niños, juegos infantiles, cancha múltiple con medidas no reglamentarias, terraza BBQ, sala gymnasium, gimnasio, sala comunal, zonas verdes, VOS	Con acabados sencillos, 2 alcobas, baño, balcón, sala comedor, cocina, estufa, lavadero. Lo entregan en obra blanca.	https://metropoli.com.co/propiedades/1613-torre-1-etapa-1
5		APARTAMENTO	Bonaventura Carrera 90 con calle 127 y 129 Parcela 7 Parcela Caribe Verde	\$ 104.400.000	\$ 104.400.000	0	\$ 25.000.000	0		0,0	\$ 0	104.400.000	40,00	\$ 2.610.000	Edificio residencial. Pre-proyecto de 16 pisos. Para el presente se presenta el documento de venta del Departamento. Plots, ascensor, área inferior de 20.000.000 y se incluye en \$10.000.000	2 alcobas, dos baños, cocina integral, lavadero, estufa, balcón	https://www.cim.com.co/propiedades/104400000
11		APARTAMENTO	Puerta Dorada ARECIFE	\$ 168.200.000	\$ 168.200.000	0	\$ 25.000.000	0		0,0	\$ 0	168.200.000	55,40	\$ 3.036.100	Proyecto de apartamentos en conjunto cerrado, conformado por torres de 16 pisos con ascensor. Incluye en el área del Parque de Bodegas zonas comunes con piscinas para adultos y niños, juegos infantiles, cancha múltiple con medidas no reglamentarias, terraza BBQ, sala gymnasium, gimnasio, sala comunal, zonas verdes, VOS	2 alcobas, baño, balcón, sala comedor, cocina, estufa, lavadero. Lo entregan en obra blanca. Incluye en el precio los gastos de construcción que no se tiene en cuenta en el presente proyecto	https://www.cim.com.co/propiedades/168200000
		APARTAMENTO	Barriles Traveso y Caribe Verde	\$ 129.900.000	\$ 129.900.000	0	\$ 25.000.000	0		0,0	\$ 0	129.900.000	45,00	\$ 2.886.666	Proyecto de apartamentos de 16 pisos en Caribe Verde. Barranquilla, conformado por torres de 5 pisos en promedio. Distribuido en conjunto de 16 unidades en otras secciones que el Club House de Traveso ofrece zonas comunes para adultos y niños, gimnasio, cancha múltiple y de fútbol, sala, sala de juegos, zonas verdes y más.	2 alcobas	https://www.cim.com.co/propiedades/129900000
PROMEDIO ÁREAS												47	M2	PROMEDIO OFERTAS		\$ 2.798.692	
DESVIACIÓN ESTÁNDAR														\$ 193.756			
COEFICIENTE DE VARIACIÓN														7,2%			
LÍMITE SUPERIOR														\$ 2.884.948			
LÍMITE INFERIOR														\$ 2.497.135			
VALOR ADOPTADO														\$ 2.700.000			

Imagen 09. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO VIVIENDA VIS – P2 (Ver Anexo 03)

CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO BODEGAS - P2											
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACIÓN	VALOR DEPURADO	ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR INTEGRAL/M2	OBSERVACIONES	TELÉFONO FUENTE	
											1
2	BODEGA	PARQUE INDUSTRIAL ZILOG (GALAPA)	0829600200000000015100000000	\$ 661.760.000	0%	\$ 661.760.000	256	\$ 2.585.000	OFICINA OPCIONAL DE 16,74 M2 EN PRIMER PISO, ALTURA A HOMBRO 6 MT, PORTONES TIPO CORTINA 3,5 ANCHO POR 4,5 DE ALTO, CUBIERTA EN LAMINA PVC, VIGAS Y COLUMNAS EN CONCRETO REFORZADO, CONTADOR PROPIO DE ENERGIA Y CONTADOR DE AGUA PROPIO, CAPACIDAD ELECTRICA ENTREGADA 10 KVA, CONEXIÓN A LA RED DE AGUAS NEGRAS DEL PARQUE (PTAR), ILLUMINACIÓN LED EN AREA DE BODEGAS	60338832 MARTHIA VARGAS WHATAPP ZILOG https://api.whatsapp.com/send?phone=573008432&text=Hola%20Marta%20Vargas%20quiero%20mas%20informacion%20de%20esta%20propiedad	
3	BODEGA	BAQ PARQUE INDUSTRIAL CONJUNTO DE BODEGAS A UN LADO DE ESPUMADOS DEL LITORAL	080010108000000906000900000000	\$ 4.000.000.000	2%	\$ 3.920.000.000	1.500	\$ 2.613.333	Fundible Bodega-Galpon-Deposito, super estrategicamente bien ubicada, a 20 min del Aeropuerto Internacional, a 20 min del centro de la ciudad, entre los puertos de Sta Marta y Cartagena. El Parque Industrial cuenta con seguridad 24hr, servicios públicos, climatizado, energia 220KW y Telecom. Mas de 2000 mts2 de area aprovechable de trabajo	603388716 Asesoría Inmobiliaria Bn Referencia: WVV434 - https://www.pontagorquillad.com/inmuebles/607-8721-54591927-4835016074142	
4	BODEGA	BODEGA BARRANQUILLA PARQUE INDUSTRIAL		\$ 1.240.000.000	0%	\$ 1.240.000.000	587		Bodega en parque industrial. Muros en bloques a la vista a 3,00 m de altura seguido de un módulo de 6,00 m en lámina metálica hasta alcanzar los 9,00 m de altura a hombro. Ancho: 15,36 m; libras de cara a cara de columna. Cubierta con una estructura a dos aguas, en lámina de galvanneal, tipo ESAS, con tejas translúcidas para iluminación diurna en una proporción del 7% del área de almacenamiento. Longitud de eje a eje de casi 6,57 m aprox. La bodega tiene acceso de mercancía y trabajadores por la fachada principal. La bodega tiene visibilidad desde la oficina hacia la parte interna.	603388716 B. CASAS INMOBILIARIA S. ASSESORIA https://www.pontagorquillad.com/inmuebles/607-8721-54591927-1207444148-392	
5	BODEGA	BAQ PARQUE INDUSTRIAL CONJUNTO DE BODEGAS A UN LADO DE ESPUMADOS DEL LITORAL	080010108000000906000900000000	\$ 1.750.000.000	10%	\$ 1.575.000.000	528	\$ 2.981.035	Bodega de 528,34 mts con Mezzanine de 106m2 Altura de 10 mts 15 lvs de capacidad Piso industrial 3.500 psf achada a la Circunvalar	603388799 INMOBILIARIA VIVISCO https://www.pontagorquillad.com/inmuebles/607-8721-54591927-1207444148-392	
PROMEDIO ÁREAS							630	M2	PROMEDIO OFERTAS		\$ 2.691.092
DESVIACIÓN ESTÁNDAR									\$ 193.756		
COEFICIENTE DE VARIACIÓN									7,2%		
LÍMITE SUPERIOR									\$ 2.884.948		
LÍMITE INFERIOR									\$ 2.497.135		
VALOR ADOPTADO									\$ 2.700.000		

Imagen 10. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO BODEGAS – P2 (Ver Anexo 04)

Para el cálculo del P2, se hace aplicación de la Resolución 620 de 2008, en términos de las técnicas valuatorias como lo es el método o técnica residual con apoyo en el método de comparación o mercado.

Para la adopción del valor de m2 de locales comerciales, se tomaron datos de locales en venta en la ciudad, se verificaron, analizaron y depuraron, arrojando un valor de \$4.950.000m2.

Para la adopción del valor de m2 de vivienda vis, se tomaron datos de proyectos nuevos en venta en la ciudad, se analizaron, verificaron y depuraron, arrojando un valor de \$2.800.000m2.

Para la adopción del valor de m2 de bodega, se tomaron datos de proyectos nuevos en venta en la ciudad, se analizaron, verificaron y depuraron, arrojando un valor de \$2.700.000m2.

El plan parcial contempla la construcción de Vivienda VIP, a este tipo de vivienda, no se le realiza residual, ya que su valor es único y está estipulado por el gobierno nacional.



POTENCIAL DE DESARROLLO METODO RESIDUAL USO COMERCIAL ZONAL		
AREA BRUTA	16.825,57	M2
AREA NETA URBANIZABLE	24.678	M2
Área UTIL TOTAL	71.639	M2
Área UTIL EN COMERCIO	16.826	M2
PARTICIPACION EN Área UTIL	23,49%	%
AREA UTIL COMERCIO	136.528	M2
INDICE DE CONSTRUCCION	100,00%	%
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN COMERCIO	16.826	M2
ALTURA PROPUESTA EN PISOS	2,00	M2
AREA OCUPADA EN PLANTA	8.413	M2
AREA EXTERIOR LIBRE EN PLANTA	8.413	M2
AREA VENDIBLE	11.778	M2
AREA VENDIBLE COMERCIO	11.778	M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PARQUEOS	4.907	M2
NUMERO DE PARQUEOS RESULTANTE EN SUPERFICIE	196	M2
ANALISIS DE VENTAS		
VENTAS		
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE LOCALES	\$ 4.950.000	
TOTAL VENTAS	\$58.300.600.050	
ANALISIS DE COSTOS		100,00%
COSTOS DIRECTOS		
VALOR M ² CONSTRUCCION DE LOCALES	\$ 1.500.000	
VALOR M ² CONSTRUCCION PARQUEO	\$390.000	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$27.152.263.588	46,57%
COSTOS INDIRECTOS 40%	\$10.860.905.435	40,00%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	\$38.013.169.023	65,20%
COSTO DE URBANISMO sobre area util	\$150.000	
TOTAL COSTOS URBANISMO	\$2.523.835.500	4,33%
TOTAL COSTOS	\$40.537.004.523	
UTILIDAD Y LOTE	\$17.763.595.528	30,47%
UTILIDAD	\$7.579.078.007	13,00%
LOTE	\$ 10.184.517.521	17,47%
VALOR M2 AREA UTIL SUELO COMERCIO ZONAL	\$605.300	

Imagen 11. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO COMERCIO – P2 (Ver Anexo 05)

POTENCIAL DE DESARROLLO VIVIENDA VIS MULTIFAMILIAR			
AREA BRUTA		M2	136.528
AREA NETA URBANIZABLE		M2	131.820
AREA UTIL		M2	71.639
AREA UTIL VIVIENDA VIS		M2	5.722
INDICE DE OCUPACION		%	11,8%
AREA DE OCUPACION		M2	675
INDICE		%	0,94
AREA TOTAL CONSTRUIDA		M2	5.401,65
NUMERO DE PISOS		UND	8,00
AREA OCUPADA EN PLANTA		M2	675
AREA VENDIBLE		M2	4.591,4
CIRCULACIONES Y OTROS		M2	810
Área Construida SIN Sótanos		M2	5.402
AREA UNIDAD TIPO		M2	54
UNIDADES RESULTANTES		UND	85
PARQUEOS PRIVADOS	5	UND	17
PARQUEOS VISITANTES	10	UND	9
NUMERO DE PARQUEOS RESULTANTE		UND	26
NUMERO DE PARQUEOS PROPUESTO		UND	26
AREA REQUERIDA PARA PARQUEADERO		25	638
Área EN SOTANOS		M2	0
Área PRIMER PISO OCUPADA		M2	675
AREA LIBRE PRIVADA		M2	5.046
AREA PRIVADA LIBRE		M2	
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO	8%	%	432
AREA LIBRE exterior privada		M2	4.371
AREA TOTAL EN SOTANOS		M2	0
POTENCIAL DE DESARROLLO - VIVIENDA TIPO 5 I.C. RESULTANTE			
ANALISIS DE VENTAS			
VENTAS			
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE			\$ 2.800.000
PARQUEADEROS VENDIBLES			\$ 0
VALOR APARTAMENTO			\$ 151.200.000,00
VALOR EN SMM	1.000.000		\$ 151
TOTAL VENTAS			\$12.855.929.354
ANALISIS DE COSTOS			
COSTOS DIRECTOS			
VALOR M ² CONSTRUCCION DE ESTRATO VIS	100,00%		\$ 1.100.000
Equipamiento y Plazoleta			\$300.000
VALOR M ² CONSTRUCCION PARQUEO SOTANO			\$0
VALOR M ² CONSTRUCCION EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO			\$1.200.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS	60,45%		\$7.771.745.759
ANALISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
GENERALES			
LICENCIA	0,50%	C.D	38.858.729
SEGUROS	0,15%	C.D	11.657.619
IMPUESTOS	0,10%	C.D	7.771.746
SERVICIOS	0,25%	C.D	19.429.364
HONORARIOS			
TOPOGRAFIA	0,04%	C.D	3.108.698
ESTUDIO DE SUELOS	0,15%	C.D	11.657.619
DISEÑO	1,00%	C.D	77.717.458
DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D	19.429.364
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,18%	C.D	13.989.142
DISEÑO ELECTRICO	0,18%	C.D	13.989.142
PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,22%	C.D	17.097.841
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	8,00%	C.D	621.739.661
GERENCIA DE OBRA	2,50%	VTAS	321.398.234
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	VTAS	385.677.881
NOTARIALES	0,30%	VTAS	38.567.788
FINANCIEROS	3,00%	VTAS	385.677.881
TOTAL INDIRECTOS	25,58%	C.D	1.987.768.166
TOTALES PROYECTO			
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION (C.D. +C.I.)	75,91%		9.759.513.925
TOTAL COSTOS URBANISMO		\$150.000	858.247.500
TOTAL COSTOS PROYECTO	82,59%		10.617.761.425
UTILIDAD Y LOTE			2.238.167.930
UTILIDAD			1.028.474.348
LOTE			1.209.693.581
VALOR M2 AREA UTIL URBANIZADA			361.424
VALOR M2 AREA UTIL SIN URBANIZAR			211.424

Imagen 12. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO VIVIENDA VIS – P2 (Ver Anexo 06)

POTENCIAL DE DESARROLLO USO INDUSTRIAL		
AREA BRUTA	136.528	M2
AREA NETA URBANIZABLE	131.820	M2
AREA UTIL	71.639	M2
AREA UTIL EN INDUSTRIA	43.455	M2
INDICE DE CONSTRUCCION	100,00%	%
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN INDUSTRIA	43.455,45	M2
ALTURA PROPUESTA EN PISOS	2,00	UND
AREA OCUPADA EN PLANTA	21.727,73	M2
AREA EXTERIOR LIBRE EN PLANTA	21.727,73	M2
AREA VENDIBLE	43.455,45	M2
AREA VENDIBLE BODEGAS	43.455,45	M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PARQUEOS	10.863,86	M2
NUMERO DE PARQUEOS RESULTANTE	434,55	M2
ANALISIS DE VENTAS		
VENTAS		
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE BODEGAS	\$ 2.700.000	
TOTAL VENTAS	\$117.329.715.000	
ANALISIS DE COSTOS		100,00%
COSTOS DIRECTOS		
VALOR M ² CONSTRUCCION DE BODEGAS	\$ 1.400.000	
VALOR M ² CONSTRUCCION PARQUEO	\$300.000	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$64.096.788.750	54,63%
COSTOS INDIRECTOS 40 %	\$19.229.036.625	30,00%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	\$83.325.825.375	71,02%
COSTO DE URBANISMO sobre area util	\$150.000	
TOTAL COSTOS URBANISMO	\$6.518.317.500	
TOTAL COSTOS	\$89.844.142.875	
UTILIDAD Y LOTE	\$27.485.572.125	23,43%
UTILIDAD	\$11.732.971.500	10,00%
LOTE	\$ 15.752.600.625	13,43%
VALOR M ² TERRENO AREA UTIL INDUSTRIAL	\$362.500	

Imagen 13. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO VIVIENDA VIS – P2 (Ver Anexo 07)

7 CONCLUSIONES

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 se refiere al artículo 4 y 14 de la Resolución 620 – IGAC, encontrando los siguientes resultados:

7.1 RESULTADO DEL VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA – P1

VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - P1
\$ 2.730.550.000

TIPO DE AREA	VALOR DEL SUELO POR M2. P1
SOBRE AREA BRUTA	\$ 20.000
SOBRE AREA NETA	\$ 20.714
SOBRE AREA UTIL	\$ 38.116

7.2 RESULTADO DEL VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA – P2

VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA. P2
\$ 21.364.183.455

TIPO DE AREA	VALOR DEL SUELO POR M2. P2
SOBRE AREA BRUTA	\$ 156.483
SOBRE AREA NETA	\$ 162.071
SOBRE AREA UTIL	\$ 298.221

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
\$ 18.633.633.455

TIPO DE AREA	AREA EN M2	PLUSVALIA POR M2 (\$/M2)
AREA BRUTA	915.017	\$ 136.483
AREA NETA	798.262	\$ 141.356
AREA UTIL	500.036	\$ 260.106

UNIDAD DE GESTION	VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCION URBANISTICA. P1	VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA. P2	PLUSVALIA TOTAL P2 - P1
UG1	\$ \$ 2.730.550.000	\$ 21.364.183.455	\$ 18.633.633.455

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 Distrito, que de acuerdo con su estatuto tributario corresponde al 35%.

7.3 ACTUALIZACION DE CARGAS GENERALES

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

Cargas Generales	Unidad	Cantidad	Valor Unitario	Participación PP	Costo de la carga PP
Vías Parkway's (sin incluir el separador que es una carga local del proyecto)	M2	4.079,79	401.812,86 1	100,00%	1.639.312.083,41
Redes matrices servicios públicos (red Hidrosanitaria desde el punto de conexión cordialidad - circunvalar hasta el plan parcial)	Global	1	2.365.658.728,00	100,00%	2.365.658.728,00
TOTAL					4.004.970.811,41

Tabla 06. CARGAS GENERALES PLAN PARCIAL “LAS MARGARITAS” (Ver Anexo 08)
Fuente: Tomado del DTS Plan Parcial Las Margaritas

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)																					
Índices - Serie de empalme																					
2003 - 2022																					
Base Diciembre de 2018 = 100,00																					
Mes	2003	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	
Enero	50,42	53,54	56,45	59,02	61,80	65,51	70,21	71,69	74,12	76,75	78,28	79,95	83,00	89,19	94,07	97,53	100,00	104,24	105,91	113,25	
Febrero	50,98	54,18	57,02	59,41	62,53	66,50	70,80	72,28	74,57	77,22	78,63	80,45	83,96	90,33	95,01	98,22	101,19	104,54	106,58	115,11	
Marzo	51,51	54,71	57,46	59,83	63,29	67,04	71,15	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	52,10	54,96	57,72	60,09	63,85	67,51	71,38	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	52,36	55,17	57,95	60,29	64,05	68,14	71,39	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	52,33	55,51	58,18	60,48	64,12	68,73	71,35	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	52,26	55,49	58,21	60,73	64,23	69,06	71,32	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	52,42	55,51	58,21	60,96	64,14	69,19	71,35	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	52,53	55,67	58,46	61,14	64,20	69,06	71,28	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	52,56	55,66	58,60	61,05	64,20	69,30	71,19	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	52,75	55,82	58,66	61,19	64,51	69,49	71,14	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	53,07	55,99	58,70	61,33	64,82	69,80	71,20	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 variables, obedece al sistema de aproximación y redondeo.
Actualizado el 5 de Octubre de 2022

Imagen 14. TABLA SERIE EMPALME – DANE (Ver Anexo 09)

Para realizar la indexación de los valores, se utilizó la Tabla Total, Índice de Precios al Consumidor – Índices Serie de empalme 2003 - 2022, del DANE, actualizado el 5-10-2022.

La indexación al IPC desde la fecha del plan parcial hasta la fecha del cálculo de plusvalía en 2022 es la siguiente:

FECHA : DICIEMBRE 2019 A SEPTIEMBRE 2022			
Indexación del valor de las Cargas Generales			
AÑO	VALOR	IPC	VALOR TERRENO
DIC. 2019	\$ 4.004.970.811	103,8	
SEP. 2022		122,63	\$ 4.731.498.753

Tabla 07. TABLA INDEXACION

8 ANEXOS

- 8.1 Imagen 03. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO - P1 (Ver Anexo 01)
- 8.2 Imagen 08. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO LOCALES – P2 (Ver Anexo 02)
- 8.3 Imagen 09. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO VIVIENDA VIS – P2 (Ver Anexo 03)
- 8.4 Imagen 10. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO BODEGAS – P2 (Ver Anexo 04)
- 8.5 Imagen 11. RESIDUAL COMERCIO – P2 (Ver Anexo 05)
- 8.6 Imagen 12. RESIDUAL VIVIENDA VIS – P2 (Ver Anexo 06)
- 8.7 Imagen 13. RESIDUAL INDUSTRIA – P2 (Ver Anexo 07)
- 8.8 Tabla 06. CARGAS GENERALES PLAN PARCIAL “LAS MARGARITAS” (Ver Anexo 08)
- 8.9 Imagen 14. TABLA SERIE EMPALME – DANE (Ver Anexo 09)