

INFORME TÉCNICO PLAN PARCIAL SEVILLA

MUNICIPIO DE BARRANQUILLA

DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO

DEPARTAMENTO DEL ATLANTICO

ADOPTADO POR Decreto 0709 DE OCT 05-2015

Barranquilla, abril de 2023



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
	Shapefiles con información predial, aportados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) georreferenciados en sistema Magna Sirgas proyección de origen Bogotá.	7
	Decreto 0709 DE OCT 05-2015, por el cual se adopta el Plan Parcial.	7
	DTS Modificación Plan Parcial Sevilla.	7
	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 SEVILLA	8
5.1	GENERALIDADES	8
	Se encuentra localizado en el borde suroccidental del “Distrito, Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla”, sobre la Avenida Circunvalar, cercano a los límites con el municipio de Galapa, en la localidad denominada como Metropolitana.	9
5.2	LIMITES GEOGRAFICOS	9
5.3	ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS	10
5.3.1	LIMITES ARCIFINIOS	10
5.4	RESUMEN ÁREAS ÚTIL POR USO	14
5.5	CESIONES Y DENSIDADES	15
6	NORMATIVIDAD APLICADA	15
7	METODOLOGÍA APLICADA	16
7.1	PARTICIPACION DE PLUSVALIA	16
7.2	HECHOS GENERADORES	17
7.3	METODOLOGIA DE VALORACION	18
7.4	ESTUDIO DE MERCADO INMOBILIARIO	20



8	CONCLUSIONES	27
8.1	RESULTADO DEL VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA – P1	27
8.2	RESULTADO DEL VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA – P2	27
8.3	ACTUALIZACION DE CARGAS GENERALES	28
9	ANEXOS	29
9.1	Imagen 03. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO - P1 (Ver Anexo 01)	29
9.2	Imagen 07. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO LOCALES – P2 (Ver Anexo 02)	29
9.3	Imagen 08. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO VIVIENDA VIS – P2 (Ver Anexo 03)	29
9.4	Imagen 09. RESIDUAL COMERCIO- LOCALES – P2 (Ver Anexo 04)	29
9.5	Imagen 10. RESIDUAL VIVIENDA VIS – P2 (Ver Anexo 05)	29
9.6	Imagen 11. PLANO DE ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS (Ver Anexo 06)	29

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 renumerado 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 Sevilla, 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 SEVILLA.
- Analizar la situación normativa y la reglamentación urbanística según el siguiente decreto aprobatorio de planes parciales ADOPTADO POR Decreto 0709 DE OCT 05-2015.
- 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.
- Estimar la tasa de plusvalía esperada para cada área del plan parcial.

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 Sevilla:

PROFESIONAL	CARGO / PROFESION	ROLL
MAURO ROCHA HEREDIA	GERENTE GERENCIA DE GESTION CATSTRAL	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
	INGENIERO TOPOGRAFICO	
ANGEL DURAN ARTETA	PROFESIONAL SECRETARIA DE PLANEACION	P2
	ARQUITECTO	

4 DETERMINACIÓN DE LAS AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA

4.1 RECOPILOCIÓN CARTOGRÁFICA

Shapefiles con información predial, aportados por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) georreferenciados en sistema Magna Sirgas proyección de origen Bogotá.

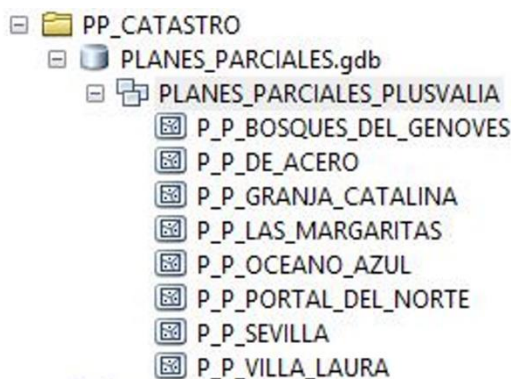
Decreto 0709 DE OCT 05-2015, por el cual se adopta el Plan Parcial.

DTS Modificación Plan Parcial Sevilla.

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 SEVILLA.
- 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.

La delimitación del área de planificación objeto de la presente modificación del Plan Parcial Sevilla, se mantiene completamente igual a la adoptada en el Decreto de la respectiva adopción, corresponde a las siguientes coordenadas desarrolladas en el sistema:

Sistema de coordenadas proyectadas:	PCS_ATL_BARRANQUILLA
Proyección:	Transverse_Mercator
False_Easting:	917264,406
False_Northing:	1699839,935
Central_Meridian:	-74,83433133
Scale_Factor:	1
Latitude_Of_Origin:	10,92318308
Unidad Lineal:	Meter

5 PLAN PARCIAL SEVILLA

5.1 GENERALIDADES

Nombre del plan parcial Plan Parcial Sevilla
Decreto de adopción: Decreto 0709
Fecha de adopción del decreto: OCT 05-2015
Norma aplicada: Acuerdo Distrital No. 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

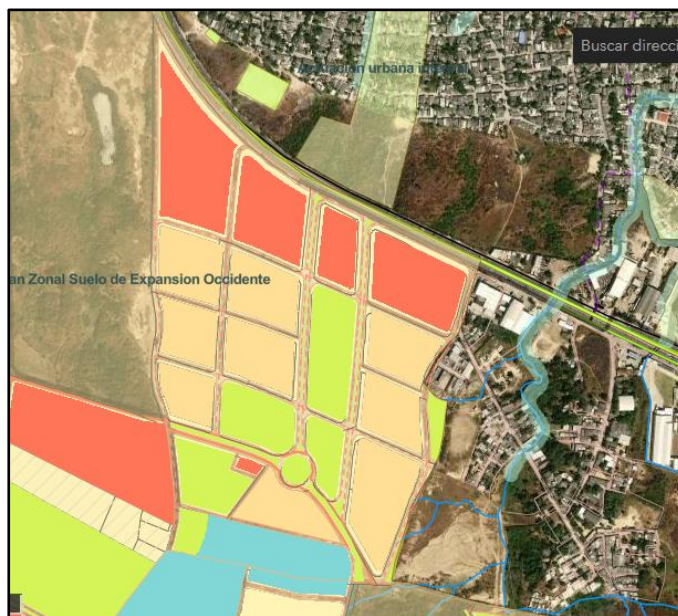


Imagen 01. PLANO LOCALIZACION PLAN PARCIAL SEVILLA

Se encuentra localizado en el borde suroccidental del “Distrito, Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla”, sobre la Avenida Circunvalar, cercano a los límites con el municipio de Galapa, en la localidad denominada como Metropolitana.



Imagen 02. PLANO LOCALIZACION DEL PLAN PARCIAL SEVILLA - BARRANQUILLA

5.2 LIMITES GEOGRAFICOS

Norte: limita con la Avenida Circunvalar

Sur: limita con los predios con referencia catastral No.

08001000600000000008000000000 y

080010003000000000804000000000.

Este: limita con el barrio las Granjas y el predio de referencia catastral No.

080010003000000000806000000000.

Oeste: limita con el predio con referencia catastral No.

080010003000000000797000000000.

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 Sevilla, 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 Sevilla presenta como límite el anillo vial de la Circunvalar, sobre esta importante vía reposan predio urbanos y rurales del mismo plan parcial. Por el sur, limita con terrenos del plan parcial Cordialidad Circunvalar, el tanque de almacenamiento de agua ubicado sobre una elevación de tierra y terrenos planos rurales del municipio de Barranquilla. Por el este; limita con los predios de la Granja. Por el oeste, limita con el Plan Parcial Cordialidad Circunvalar y predio rural del municipio de Barranquilla.

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 SEVILLA.

ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS URBANAS (VALORES CATASTRALES)	
CODIGO	VALOR (m2)
24	\$ 562.752
42	\$ 233.237
46	\$ 193.234
82	\$ 12.204

ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS RURALES (VALORES CATASTRALES)	
CODIGO	VALOR (Ha.)
01	\$ 5.200.000.000
06	\$ 2.275.000.000
07	\$ 1.950.000.000
22	\$ 780.000.000
44	\$ 78.000.000

La siguiente imagen corresponde al Plan Parcial Sevilla con las respectivas zonas homogeneas geoeconómicas.



Imagen 03. PLANO DE ZONAS HOMOGENAS GEOECONOMICAS PLAN PARCIAL SEVILLA

INFORMACION PREDIO MAYOR EXTENSION PLAN PARCIAL SEVILLA			
Código Catastral No.	Matricula inmobiliaria No.	Área predio m2	Propietario
08001000300000000802000000000	040-488881	526.200	Graciela Muvdi Abufhele, Yolanda Muvdi Abufhele, Margarita Muvdi Abufhele, Rafael Muvdi Abufhele, Elías Muvdi Abufhele, María del Rosario Muvdi Abufhele y Emilia Muvdi Abufhele

Tabla 01. CONFORMACIÓN DE PREDIOS

CAMBIOS DE REFERENCIA PLAN PARCIAL SEVILLA			
Referencia Catastral Mayor Extensión	Referencias Rurales	Referencias de predios que pasaron a urbano	Estado Predio
080010003000000000802000000000	080010004000000000207000000000		
	080010004000000000210000000000		
	080010004000000000209000000000		
	080010004000000000211000000000		
	080010004000000000223000000000		
	080010004000000000206000000000		
	080010004000000000216000000000		
	080010003000000000803000000000		
	080010004000000000010000000000	080010126000000270001400000000	ESPACIO PUBLICO
	080010004000000000212900000000	080010126000000150001900000000	CONSTRUIDO
	080010004000000000220000000000	080010126000000150001900000000	CONSTRUIDO
	080010004000000000214000000000	080010126000000170001900000000	CONSTRUIDO
		080010126000000170002000000000	CONSTRUIDO
		080010126000000160001900000000	CONSTRUIDO
		080010126000000160002000000000	EN CONSTRUCCION
		080010126000000160002000000000	EN CONSTRUCCION
		080010126000000230001900000000	CONSTRUIDO
		080010126000000190001300000000	ESPACIO PUBLICO
		080010126000000210001300000000	EN CONSTRUCCION
		080010126000000200001300000000	ESPACIO PUBLICO
		080010126000000240001300000000	ESPACIO PUBLICO
		080010126000000220001300000000	ESPACIO PUBLICO
		080010126000000230002000000000	LOTE
	080010126000000180001900000000	CONSTRUIDO	
	080010126000000250001000000000	LOTE	

Tabla 02. PREDIO CON CAMBIOS DE REFERENCIA

El Plan Parcial SEVILLA, se desarrolla en una sola U.A.U 1. A continuación el cuadro de áreas:

AREAS U.A.U.			
Areas	Total U.A.U. 1 -		
	m2	Ha	%
AREA BRUTA	506.243,77	50,62	100
AREA NETA URBANIZABLE	474.627,07	47,46	100
AREA UTIL	280.975,23	28,1	59,2

Tabla 03. Áreas U.A.U. 1

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



DISTRIBUCIÓN ESPACIAL POR MANZANAS SEGÚN PLANTAMIENTO URBANÍSTICO		
MANZANA	AREA M2	USO
Manzana 1	42.733,73	COMERCIAL
Manzana 2	27.614,30	COMERCIAL
Manzana 3	14.210,99	COMERCIAL
Manzana 4	30.072,83	COMERCIAL
Manzana 5	18.598,82	VIS MULTIFAMILIAR
Manzana 6	19.059,99	VIS MULTIFAMILIAR
Manzana 7	16.926,48	VIS MULTIFAMILIAR
Manzana 8	14.634,55	VIS MULTIFAMILIAR
Manzana 9	18.892,19	VIS MULTIFAMILIAR
Manzana 10	16.667,64	VIS MULTIFAMILIAR
Manzana 11	12.598,71	VIP MULTIFAMILIAR
Manzana 12	28.154,30	VIS MULTIFAMILIAR
Manzana 13	20.809,70	VIP MULTIFAMILIAR

Tabla 04. USOS

5.4 RESUMEN ÁREAS ÚTIL POR USO

RESUMEN ÁREAS ÚTIL POR USO	
USOS	ÁREAS M2
Comercio	114.631,85
Residencial (VIS)	32.933,97
Residencial (VIP)	33.408,41
Total:	280.974,23

Tabla 05. RESUMEN AREAS UTIL POR USO
Fuente: Documento técnico de soporte “Plan Parcial Sevilla”

5.5 CESIONES Y DENSIDADES

Según lo expuesto en el cuadro de áreas, las cesiones corresponden a más del 25%, lo que les permite acogerse al 4to. rango del que se refiere el artículo 213 del acuerdo 003 DE 2007.

“ARTÍCULO 213: Modifíquese el artículo 141 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:

DENSIDADES RESIDENCIALES Y CESIONES: Las densidades residenciales tendrán los siguientes rangos y sus respectivos porcentajes de cesión de la siguiente forma:

- 1) Primer Rango: Una (1) unidad de vivienda por hectárea neta urbanizable (1 viv/ha) a noventa y nueve unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (99 viv/ha), un porcentaje de cesión del 16% como mínimo del área neta urbanizable (Unifamiliar, Bifamiliar, Multifamiliar).
- 2) Segundo Rango: De cien unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (100 viv/ha) a ciento veinte unidades de vivienda por hectárea neta urbanizable (120 viv/ha), un porcentaje de cesión del 18% como mínimo del área neta urbanizable (Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar).
- 3). Tercer Rango: De ciento veintiuna viviendas por hectárea neta urbanizable (121 viv/ha) a ciento ochenta por hectárea neta urbanizable (180 viv/ha), un porcentaje de cesión del 22% como mínimo del área neta urbanizable (Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar).
- 4). Cuarto Rango: De ciento ochenta y una viviendas por hectárea neta urbanizable (181 viv/ha) en adelante un porcentaje de cesión del 25% como mínimo del área neta urbanizable (Unifamiliar, Bifamiliar y Multifamiliar).

6 NORMATIVIDAD APLICADA

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.

En el Distrito de Barranquilla por medio del 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, 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.



El Artículo 118 Decreto 0212 del 2014, Plan de Ordenamiento Territorial, dispone la obligación de formular plan parcial para las zonas de expansión urbana- De acuerdo con lo anterior fue expedido el Decreto No.0439 - 2019 “por el cual se adopta el Plan Parcial SEVILLA”. Decreto que en el Artículo 54, Parágrafo 4, sobre la inscripción del efecto de plusvalía establece:

(...) La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía.

7 METODOLOGÍA APLICADA

7.1 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.

7.2 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 0709 OCT 05-2015, por medio del cual se adopta el Plan Parcial Sevilla.

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 el caso particular del Plan Parcial Sevilla, los hechos generadores que se ven involucrados son los que incorporan de suelo de expansión urbana al suelo urbano. Es importante destacar que la autoridad competente para la supervisión de los hechos generadores de plusvalía es la Secretaría Distrital de Planeación y en el cálculo del efecto plusvalía la entidad encargada de fijar la metodología es el Instituto Geográfico Agustín Codazzi - IGAC.

7.3 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**.

7.4 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.

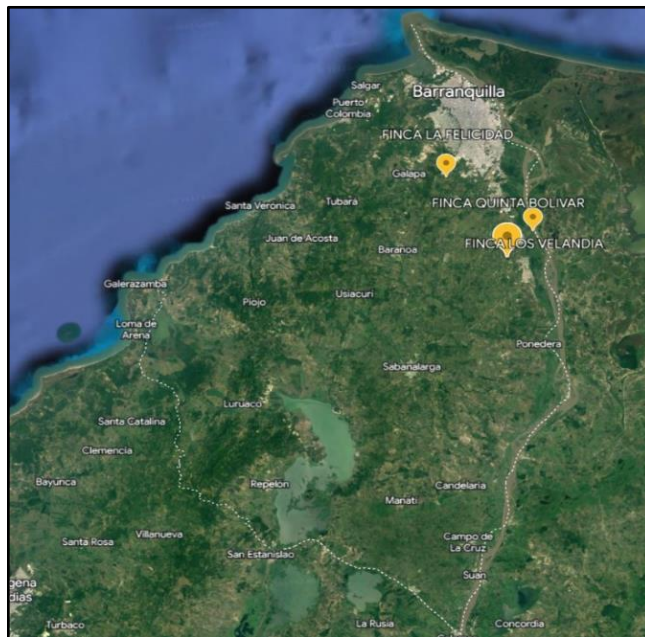


Imagen 04. PLANO LOCALIZACION MUESTRA MERCADO – P1

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://maps.google.com/maps/@10.9221162,-74.8467162,15z/data=!3m1!1e3!3m2!1s0x804230028:0144112782	086850001000000000 274000000000	06/12/2022	Finca	\$ 500.000.000	3%	\$485.000.000	2,00	https://maps.google.com/maps/@10.9221162,-74.8467162,15z/data=!3m1!1e3!3m2!1s0x804230028:0144112782	\$180.342.000	\$180.342.000	\$18.034
2	Finca la felicidad ubicada en caserio malarinbo, fincado por camera 10	087580002000000000 001000000000	07/12/2022	Finca	*****	3%	\$1.455.000.000	7,5	Finca en Verne... Malarinbo... Código: 2248078 https://maps.google.com/maps/@10.9221162,-74.8467162,15z/data=!3m1!1e3!3m2!1s0x804230028:0144112782	\$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	\$ 192.002.888.89	\$ 19.200.29
										MINIMO	\$ 180.342.000	\$ 18.034
										MAXIMO	\$ 201.666.667	\$ 20.166.67
										VALOR AJUSTADO	\$ 201.666.667	\$ 20.166.67

Imagen 05. 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 SEVILLA**, se considera aceptable un valor del suelo para el P1 de **\$ 20.000/m²**.



Imagen 06. DISEÑO GENERAL DEL PLANTEAMIENTO URBANISTICO – PLAN PARCIAL SEVILLA

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

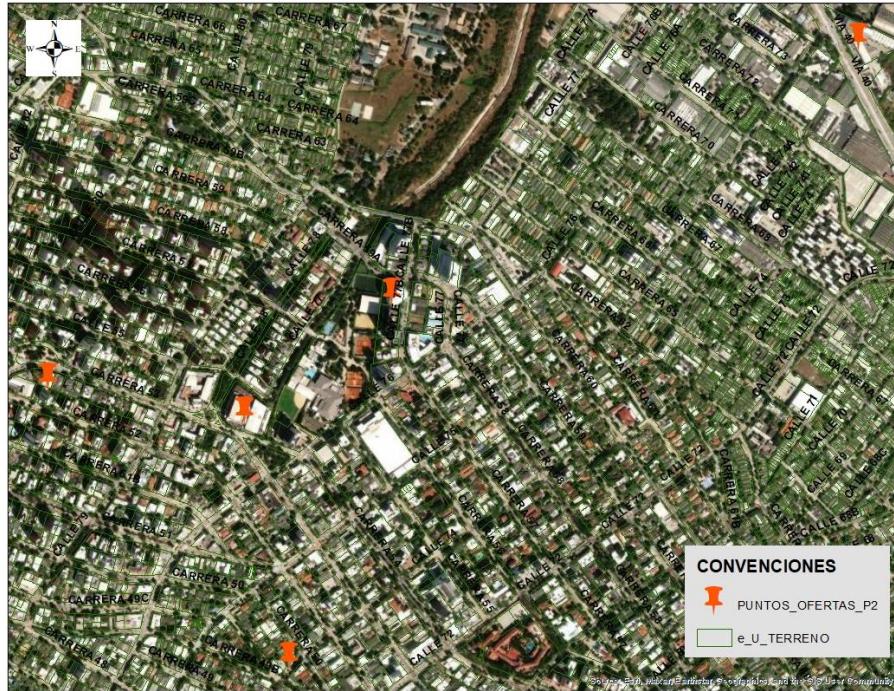


Imagen 07. PLANO LOCALIZACION MUESTRA MERCADO – LOCALES COMERCIALES - P2

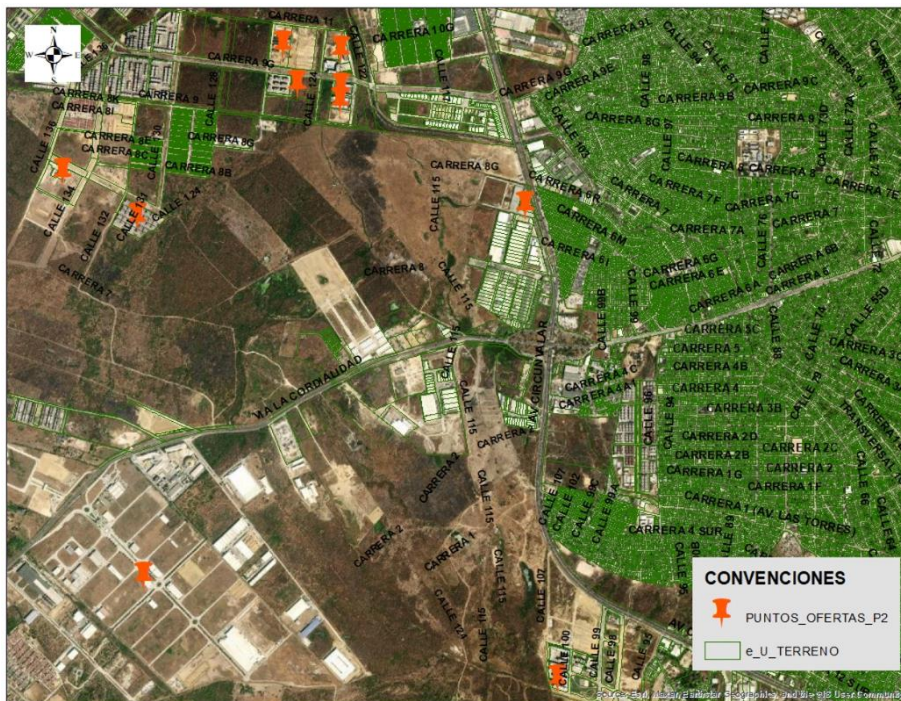


Imagen 08. PLANO LOCALIZACION MUESTRA MERCADO VIVIENDA VIS – P2

CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO LOCALES - P2													
No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	REFERENCIA CATASTRAL	VALOR PEDIDO	% NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	NUMERO DE PARQUEOS	VALOR UNITARIO PARQUEOS	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCION		OBSERVACIONES	TELEFONO FUENTE
										ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR INTEGRAL M2		
1	LOCAL COMERCIAL	Centro Comercial Frente a Parque Washinton	0800101030000008091490 0000000	\$ 235.000.000	3%	\$227.950.000	0	\$ 25.000.000	227.950.000	47	\$ 4.850.000	LOCALES COMERCIALES EN CENTRO COMERCIAL AL BORDE DE LA CIUDAD EN SECTOR EXCLUSIVO LOCALES CON VITRINA DOBLE PARA ALMACENES ÁREAS PARA CAFÉ Y RESTAURANTES TERRAZAS EXTERIORES PROBLEMAS SUBTERRANEO ESCALERAS ELÉCTRICAS ACCIONES HASTA EL SOTANO ÁREAS DESE DE NO HAYER DE ALTO FLUJO VEHICULAR CERCA DE BANCOS Y FARMACIAS. http://www.promoveinmobiliaria.com/inmuebles/venta/184-comercial-barranquilla-avda-99-piso-07-74187	Inmobiliaria Arenas 385-4000-3857777
2	LOCAL COMERCIAL	Villa Country	08001010300000035002000 0000000	\$ 300.000.000	1%	\$297.000.000	0	\$ 25.000.000	297.000.000	64	\$ 4.640.625	Local comercial ubicada en el centro de la ciudad, sobre la avenida del centro comercial Villa Country, se encuentra en un sector comercial y muy principal. Cuenta con un espacio público en la zona y área de flujo vehicular y peatonal, además de un local en el momento de mudarse y equipar. http://www.promoveinmobiliaria.com/inmuebles/venta/184-comercial-barranquilla-villa-country/865-081087	Inmobiliaria Financiar Código 9851 101107 (600) 3103333
5	LOCAL COMERCIAL	Centro Comercial Frente a Parque Washinton	0800101030000008091490 0000000	\$ 450.000.000	1%	\$445.500.000	0	\$ 25.000.000	445.500.000	92	\$ 4.842.391	LOCALES COMERCIALES EN CENTRO COMERCIAL AL BORDE DE LA CIUDAD EN SECTOR EXCLUSIVO LOCALES CON VITRINA DOBLE PARA ALMACENES ÁREAS PARA CAFÉ Y RESTAURANTES TERRAZAS EXTERIORES PROBLEMAS SUBTERRANEO ESCALERAS ELÉCTRICAS ACCIONES HASTA EL SOTANO ÁREAS DESE DE NO HAYER DE ALTO FLUJO VEHICULAR CERCA DE BANCOS Y FARMACIAS. http://www.promoveinmobiliaria.com/inmuebles/venta/184-comercial-barranquilla-avda-99-piso-07-74187	Inmobiliaria Arenas 385-4000-3857777
8	LOCAL COMERCIAL	Centro Empresarial Las Américas	08001010300000035090390 0000000	\$ 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 un sector comercial, muy para el negocio el cual tiene un buena ubicación y es muy central, con un buen flujo de tráfico. http://www.promoveinmobiliaria.com/inmuebles/venta/184-comercial-barranquilla-avenida-99-piso-07-74187	Inmobiliaria Area Financiera 385-4000-3857777
PROMEDIO ÁREAS										62	M2		
										PROMEDIO OFERTAS	\$ 4.952.690		
										DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 362.232		
										COEFICIENTE DE VARIACION	7,3%		
										LÍMITE SUPERIOR	\$ 5.315.931		
										LÍMITE INFERIOR	\$ 4.590.450		
										VALOR ADOPTADO	\$ 4.950.000		

Imagen 07. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO LOCALES – P2 (Ver Anexo 02)

CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO APARTAMENTOS VIS - P2																
No.	PROYECTO	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCION	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	NUMERO DE PARQUEOS	VALOR UNITARIO PARQUEOS	NUMERO DE DEPOSITOS	VALOR UNITARIO DEPOSITOS	ÁREA BALCÓN O TERRAZA	VALOR M2 ÁREA BALCÓN O TERRAZA	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCION		OBSERVACIONES	INDICES INTERNAS/ FUENTE
													ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR INTEGRAL M2		
2		APARTAMENTO	CONJUNTO RESIDENCIAL BARRIO DEL CARIBE CALLE 122 N 207 APARTAMENTO 1612 TORRE 1 ETAPA 1	\$ 145.691.200	\$ 145.691.200	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	145.691.200	54,73	\$ 2.662.000	Proyecto de apartamentos en conjunto cerrado, conformado por torres de 16 pisos con ascensor. Distribución en pisos del Parque de nuestras zonas comunes con piscina para adultos y niños, juegos infantiles, cancha de fútbol con medidas no reglamentarias, terraza BBQ, sala premium, gimnasio, salón comunal, zonas verdes, WS. Con acabados sencillos. http://www.construccionbar.com/proyectos/184-comercial-barranquilla	
5		APARTAMENTO	CIUDAD CARIBE	\$ 120.000.000	\$ 120.000.000	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	120.000.000	45,70	\$ 2.625.821	Apto nuevo, piso 8, estrato 2 conjunto residencial. Parquetado acabado. WS. Para el presente anuncio se descuenta el valor del Parquetado. Piscina, ascensor, zona infantil \$20.000.000 y se aplica la oferta en \$120.000.000	3 alcobas, dos baños, cocina integral, labores. Acabados básicos
6		APARTAMENTO	Sotavento Barranquilla FC cumbiar - Caribe Verde	\$ 116.000.000	\$ 116.000.000	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	116.000.000	45,50	\$ 2.549.451	En este proyecto de apartamentos conformado por torres de cinco pisos en conjunto cerrado, con parqueaderos comunitarios para propietarios y visitantes, podrá disfrutar de zonas comunes que incluyen piscina, juegos infantiles y zonas verdes, además de todas las ventajas que el Club Residencial del Sotavento tiene para sí. En la búsqueda permanente de lograr mejoras en nuestros proyectos, se determinó reubicar el proyecto Arechife en un terreno de mayor área que permita ofrecer mejores características urbanísticas y arquitectónicas que pretendan consolidar Puerta Dorada Arechife como un proyecto representativo de Ciudad Puerta Dorada. Estas mejoras, son pensadas en pro de la comodidad, buscando siempre un beneficio para toda tu familia. Además de encontrar en un sector de gran desarrollo urbano, con parques de calidad pública, vías de perfil generoso y gran potencial de valorización, busca la comodidad, el confort y el disfrute de sus habitantes. Consultar más.	http://www.construccionbar.com
11		APARTAMENTO	PUERTA DORADA ARECHIFE	\$ 168.200.000	\$ 168.200.000	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	168.200.000	55,40	\$ 3.036.104	Proyecto de apartamentos en conjunto cerrado en Caribe Verde. Proyecto se ofrece una variedad de zonas sociales que incluye gimnasio, piscinas, cancha de fútbol y salas premium, zonas verdes, juegos infantiles y más. Adquiere tu apartamento con el respaldo de unidad y con el respaldo que te brinda Constructores Bolívar. Te ofrecemos apartamento de 2 alcobas + disponible.	2 ALCOBAS http://www.ciercacioc.com
14		APARTAMENTO	Bonavento Carrera 96 con calle 127 y 128 Manzana 7 Plan parcial Caribe Verde	\$ 104.400.000	\$ 104.400.000	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	104.400.000	40,00	\$ 2.610.000	Nuevo sala de Ventas Arechife Promueve sector Puerta Dorada barrio las Grúas Sendero Norte - Sur cedido derecho antes del gobierno ordinario de la Franquicia Sur. El proyecto Baoro es un conjunto cerrado conformado 960 unidades en 24 torres de 5 pisos y 2 apartamentos por piso con 300 departamentos. El proyecto se desarrollará en cinco etapas de apartamentos de 53,3m2 conformados por los siguientes espacios: salón, comedor, cocina, zona de labores, un baño, dos habitaciones, un espacio disponible y un espacio para futuro baño. Actualmente se levanta la tercera etapa. Tus apartamentos se	2 ALCOBAS http://www.ciercacioc.com
15		APARTAMENTO	BAVIRO	\$ 120.680.000	\$ 120.680.000	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	120.680.000	47,50	\$ 2.540.832	Proyecto de apartamentos en conjunto cerrado en Caribe Verde. Proyecto se ofrece una variedad de zonas sociales que incluye gimnasio, piscinas, cancha de fútbol y salas premium, zonas verdes, juegos infantiles y más. Adquiere tu apartamento con el respaldo de unidad y con el respaldo que te brinda Constructores Bolívar. Te ofrecemos apartamento de 2 alcobas + disponible.	2 ALCOBAS http://www.construccionbar.com
18		APARTAMENTO	Barbo - Triunfo / Caribe Verde	\$ 129.900.000	\$ 129.900.000	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	129.900.000	45,00	\$ 2.886.667	Barbo es un proyecto de apartamentos de Triunfo en Caribe Verde, Barranquilla, conformado por torres de 5 pisos en conjunto. Distribución en pisos de cada tu familia las zonas sociales que el Club House de Triunfo ofrece como piscinas para adultos y niños, gimnasio, cancha múltiple y de fútbol 5, kiosco, salón de juegos, zonas verdes y más.	2 ALCOBAS http://www.construccionbar.com/proyectos/184-comercial-barranquilla-barbo
PROMEDIO ÁREAS										50	M2					
										PROMEDIO OFERTAS	\$ 2.701.524					
										DESVIACION ESTÁNDAR	\$ 187.464					
										COEFICIENTE DE VARIACION	6,9%					
										LÍMITE SUPERIOR	\$ 2.889.000					
										LÍMITE INFERIOR	\$ 2.514.040					
										VALOR ADOPTADO	\$ 2.700.000					

Imagen 08. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO VIVIENDA VIS – P2 (Ver Anexo 03)



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.

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 \$2.700.000m2.

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.

A continuación, se presentan los cálculos realizados para adoptar el valor base de m2 de Vivienda VIS y COMERCIO.

POTENCIAL DE DESARROLLO RESIDENCIAL VIS MULTIFAMILIAR			
AREA BRUTA		M2	506.244
AREA NETA URBANIZABLE		M2	474.627
AREA UTIL TOTAL PROYECTO		M2	280.975
AREA UTIL VIVIENDA VIS		M2	132.934
INDICE DE OCUPACION		%	16,5%
AREA DE OCUPACION		M2	21.934
INDICE		%	1,65
AREA TOTAL CONSTRUIDA		M2	219.341
NUMERO DE PISOS		UND	10,00
AREA OCUPADA EN PLANTA		M2	21.934
AREA VENDIBLE		M2	186.440
CIRCULACIONES Y OTROS		M2	32.901
Área Construida SIN Sótanos		M2	219.341
AREA UNIDAD TIPO		M2	54
UNIDADES RESULTANTES		UND	3.453
PARQUEOS PRIVADOS	5	UND	691
PARQUEOS VISITANTES	10	UND	345
NUMERO DE PARQUEOS RESULTANTE		UND	1.036
NUMERO DE PARQUEOS PROPUESTO		UND	1.036
AREA REQUERIDA PARA PARQUEADERO	25	M2	25.894
Área EN SOTANOS		M2	0
Área PRIMER PISO OCUPADA		M2	21.934
AREA LIBRE PRIVADA		M2	111.000
AREA PRIVADA LIBRE		M2	
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO	8%	%	17.547
AREA LIBRE exterior privada		M2	89.066
AREA TOTAL EN SOTANOS		M2	0
POTENCIAL DE DESARROLLO - RESIDENCIAL VIS RESULTANTE			
ANALISIS DE VENTAS			
VENTAS			
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE			\$ 2.700.000
PARQUEADEROS VENDIBLES			\$ 0
VALOR APARTAMENTO			\$ 145.800.000,00
VALOR EN SMLV	\$ 1.000.000		146
TOTAL VENTAS			\$503.387.710.898
ANALISIS DE COSTOS			
COSTOS DIRECTOS	100,00%		
VALOR M ² CONSTRUCCION DE ESTRATO VIS			\$ 1.310.000
Equipamiento y Plazoleta			\$200.000
VALOR M ² CONSTRUCCION PARQUEO SOTANO			\$0
VALOR M ² CONSTRUCCION EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO			\$1.200.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS	64,80%		\$326.206.668.983

Imagen 09. RESIDUAL VIVIENDA VIS – P2 (Ver Anexo 04)

POTENCIAL DE DESARROLLO METODO RESIDUAL		
USO COMERCIAL ZONAL		M2
AREA BRUTA	506.244	M2
AREA NETA URBANIZABLE	474.627	M2
Área UTIL TOTAL	280.975	M2
Área UTIL EN COMERCIO	114.632	M2
PARTICIPACION EN Área UTIL	40,80%	M2
AREA UTIL COMERCIO	114631,85	M2
INDICE DE CONSTRUCCION	100,00%	M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN COMERCIO	114.631,85	M2
ALTURA PROPUESTA EN PISOS	2,00	M2
AREA OCUPADA EN PLANTA	57.316	M2
AREA EXTERIOR LIBRE EN PLANTA	57.316	M2
AREA VENDIBLE	80.242	M2
AREA VENDIBLE COMERCIO	80.242	M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PARQUEOS	46.808	M2
NUMERO DE PARQUEOS RESULTANTE EN SUPERFICIE	1.337	UND
ANALISIS DE VENTAS		
VENTAS		
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE LOCALES	\$ 4.950.000	
TOTAL VENTAS	\$397.199.360.250	
ANALISIS DE COSTOS		100,00%
COSTOS DIRECTOS		
VALOR M ² CONSTRUCCION DE LOCALES	\$ 1.600.000	
VALOR M ² CONSTRUCCION PARQUEO	\$300.000	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$197.453.361.625	49,71%
COSTOS INDIRECTOS 40%	\$78.981.344.650	40,00%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	\$276.434.706.275	69,60%
COSTO DE URBANISMO sobre area útil	\$200.000	
TOTAL COSTOS URBANISMO	\$22.926.370.000	5,77%
TOTAL COSTOS	\$299.361.076.275	
UTILIDAD Y LOTE	\$97.838.283.975	24,63%
UTILIDAD	\$43.691.929.628	11,00%
LOTE	\$ 54.146.354.348	13,63%
VALOR M2 AREA UTIL DEL SUELO COMERCIAL ZONAL	\$472.350	

Imagen 10. RESIDUAL COMERCIO - LOCALES – P2 (Ver Anexo 05)

8 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:

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

VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - P1
\$ 10.124.875.400

TIPO DE AREA	VALOR DEL SUELO POR M2. P1
SOBRE AREA BRUTA	\$ 20.000
SOBRE AREA NETA	\$ 21.332
SOBRE AREA UTIL	\$ 36.035

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

VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA. P2
\$ 86.882.171.309

TIPO DE AREA	VALOR DEL SUELO POR M2. P2
SOBRE AREA BRUTA	\$ 171.621
SOBRE AREA NETA	\$ 183.054
SOBRE AREA UTIL	\$ 309.216

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
\$ 76.757.295.909

TIPO DE AREA	AREA EN M2	PLUSVALIA POR M2 (\$/M2)
AREA BRUTA	506.244	\$ 151.621
AREA NETA	474.627	\$ 161.721
AREA UTIL	280.975	\$ 273.182

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	\$ 10.124.875.400	\$ 86.882.171.309	\$ 76.757.295.909

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%.

8.3 ACTUALIZACION DE CARGAS GENERALES








Este Plan Parcial no cuenta con cargas generales.

9 ANEXOS

- 9.1 Imagen 03. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO - P1 (Ver Anexo 01)
- 9.2 Imagen 07. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO LOCALES – P2 (Ver Anexo 02)
- 9.3 Imagen 08. CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO VIVIENDA VIS – P2 (Ver Anexo 03)
- 9.4 Imagen 09. RESIDUAL COMERCIO- LOCALES – P2 (Ver Anexo 04)
- 9.5 Imagen 10. RESIDUAL VIVIENDA VIS – P2 (Ver Anexo 05)
- 9.6 Imagen 11. PLANO DE ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS (Ver Anexo 06)

CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO LOCALES - 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	080010103000000800914900000000	\$ 235.000.000	3%	\$227.950.000	0	\$ 25.000.000	227.950.000	47	\$ 4.850.000	LOCALES COMERCIALES EN CENTRO COMERCIAL AL NORTE DE LA CIUDAD EN SECTOR EXCLUSIVO LOCALES CON VITRINA IDEALES PARA ALMACENES ÁREAS PARA CAFÉ Y RESTAURANTES TERRAZAS EXTERIORES PARQUEADERO SUBTERRÁNEO ESCALERAS ELÉCTRICAS ASCENSORES HASTA EL SÓTANO ÁREAS DESDE 32 M2 HASTA 92 M2 ALTO FLUJO VEHICULAR CERCA DE BANCOS Y HOTELES. https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-altos-del-prado/671-76117	Inmobiliara Arenas 3854000 - 3857777
2	LOCAL COMERCIAL	Villa Country	080010103000000350020000000000	\$ 300.000.000	1%	\$297.000.000	0	\$ 25.000.000	297.000.000	64	\$ 4.640.625	Local comercial ubicado en el norte 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/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-villa-country/9851-101107	Inmobiliara Financar Código 9851-101107 (605) 3303333
5	LOCAL COMERCIAL	Centro Comercial Frente a Parque Washinton	080010103000000800914900000000	\$ 450.000.000	1%	\$445.500.000	0	\$ 25.000.000	445.500.000	92	\$ 4.842.391	LOCALES COMERCIALES EN CENTRO COMERCIAL AL NORTE DE LA CIUDAD EN SECTOR EXCLUSIVO LOCALES CON VITRINA IDEALES PARA ALMACENES ÁREAS PARA CAFÉ Y RESTAURANTES TERRAZAS EXTERIORES PARQUEADERO SUBTERRÁNEO ESCALERAS ELÉCTRICAS ASCENSORES HASTA EL SÓTANO ÁREAS DESDE 32 M2 HASTA 92 M2 ALTO FLUJO VEHICULAR CERCA DE BANCOS Y HOTELES. https://www.metrocuadrado.com/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-altos-del-prado/671-76113	Inmobiliara Arenas 3854000 - 3857777
8	LOCAL COMERCIAL	Centro Empresarial Las Américas	080010103000000350903900000000	\$ 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, acto 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/inmueble/venta-local-comercial-barranquilla-villa-country-1-banos/9889-M3286234	Inmobiliaria Ariza y Correa 60553586210
PROMEDIO AREAS						62	M2			PROMEDIO OFERTAS		\$ 4.952.699	
											DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 363.232	
											COEFICIENTE DE VARIACIÓN	7,3%	
											LIMITE SUPERIOR	\$ 5.315.931	
											LIMITE INFERIOR	\$ 4.589.466	
											VALOR ADOPTADO	\$ 4.950.000	

CUADRO DE MERCADO INMOBILIARIO APARTAMENTOS VIS - P2																	
No.	PROYECTO	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	NUMERO DE PARQUEOS	VALOR UNITARIO PARQUEOS	NUMERO DE DEPOSITOS	VALOR UNITARIO DEPOSITOS	ÁREA BALCÓN O TERRAZA	VALOR M2/ÁREA BALCÓN O TERRAZA	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	ENIDADES INTERNAS/ FU	
													ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR INTEGRAL/M2			
2		APARTAMENTO	CONJUNTO RESIDENCIAL BRISAS DEL CARIBE CALLE 122 9-207 APARTAMENTOS 1612 TORRE 1 ETAPA 1	\$ 145.691.260	\$ 145.691.260	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	145.691.260	54,73	\$ 2.662.000	Proyecto de apartamentos en conjunto cerrado, conformado por torres de 16 pisos con ascensor. Disfruta en Brisas del Parque de nuestras zonas comunes con piscina para adultos y niños, juegos infantiles, cancha múltiple con medidas no reglamentarias, terrazas BBQ, sala premium, gimnasio, salón comunal, zonas verdes. VIS	Con acabados sencillos. https://www.constructorbolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla	
5		APARTAMENTO	CIUDAD CARIBE	\$ 120.000.000	\$ 120.000.000	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	120.000.000	45,70	\$ 2.625.821	Apto nuevo - piso 8, estrato 2 Conjunto residencial. Parquedero escriturado. VIS Para el presente ejercicio se descuenta el valor del Parquedero - Piscina, ascensor, zona infantil \$20.000.000 y se deja la oferta en \$120.000.000	3 alcobas, dos baños, cocina integral, labores. Acabados básicos	
6		APARTAMENTO	Sotavento Barranquilla / CI rrunvalar - Caribe Verde	\$ 116.000.000	\$ 116.000.000	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	116.000.000	45,50	\$ 2.549.451	En este proyecto de apartamentos conformado por torres de cinco pisos en conjunto cerrado, con parquederos comunales para propietarios y visitantes, podrás disfrutar de zonas comunes que incluyen portería, juegos infantiles y bellas zonas verdes, además de todas las ventajas que el Club Residencial de Sotavento tiene para ti.	https://www.constructorbolivar.com/areas-avanzada/barranquilla	
11		APARTAMENTO	PUERTA DORADA ARRECIFE	\$ 168.200.000	\$ 168.200.000	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	168.200.000	55,40	\$ 3.036.101	En la búsqueda permanente de lograr mejoras en nuestros proyectos, se determinó reubicar el proyecto Arrecife en un terreno de mayor área que pudiera ofrecer mejores características urbanísticas y arquitectónicas que pretendían consolidar Puerta Dorada Arrecife como un proyecto representativo de ciudad Puerta Dorada. Estas mejoras, son pensadas en pro de tu comodidad, buscando siempre un beneficio para toda tu familia. Además de encontrarse en un sector de gran desarrollo urbano, con parques de cesión pública, vías de perfil generoso y gran potencial de valorización, busca la comodidad, el confort y el disfrute de una habitación. Construye 1000.	3 ALCOBAS https://www.estrenarvivienda.com/puerta-dorada-marisma/66810	
14		APARTAMENTO	Bonavento Carrera 9G con calles 127 y 129 - Manzana 7 Plan parcial Caribe Verde	\$ 104.400.000	\$ 104.400.000	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	104.400.000	40,00	\$ 2.610.000	Proyecto de apartamentos en conjunto cerrado en Caribe Verde. Bonavento te ofrece una variedad de zonas sociales que incluye gimnasio, piscinas, cancha de fútbol 3, salas premium, zonas verdes, juegos infantiles y más. Adquiere tu apartamento con o sin respaldo que te brinda Constructora Bolívar. Te ofrecemos apartamento de 2 alcobas + disponible.	2 ALCOBAS https://www.ciencuadras.com/proyecto-de-vivienda/constructora-bolivar-bonavento-barranquilla-1393	
15		APARTAMENTO	BAVARO	\$ 120.680.000	\$ 120.680.000	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	120.680.000	47,50	\$ 2.540.630	Nueva Sala de Ventas Avenida Circunvalar, sector Puerta Dorada Barrio las Granjas Sentido Norte - Sur costado derecho antes del cementerio Jardines de la Eternidad Sur. El proyecto Bávaro es un conjunto cerrado conformado 960 unidades en 24 torres de 5 pisos y 8 apartamentos por piso con 300 parquederos comunales para todo el conjunto. El proyecto se desarrollará en cinco etapas de apartamentos de 50.3m ² conformados por los siguientes espacios: salón, comedor, cocina, zona de labores, un baño, dos habitaciones, un espacio disponible y un espacio para futuro baño. Actualmente se lanzó de la tercera etapa.	2 ALCOBAS https://www.estrenarvivienda.com/bavaro-apartamentos/57269	
18		APARTAMENTO	Barloa - Trivento / Caribe Verde	\$ 129.900.000	\$ 129.900.000	0	\$ 25.000.000	0	\$ 0	0,0	\$ 0	129.900.000	45,00	\$ 2.886.667	Barloa es un proyecto de apartamentos de Trivento en Caribe Verde, Barranquilla, conformado por torres de 5 pisos sin ascensor. Disfruta en compañía de toda tu familia las zonas sociales que el Club house de Trivento ofrece como piscinas para adultos y niños, gimnasio, cancha múltiple y de fútbol 5, kiosko, salón de juegos, zonas verdes y más.	2 ALCOBAS https://www.constructorbolivar.com/proyectos-vivienda/barranquilla/barloa-trivento	
							PROMEDIO AREAS	50	M2			PROMEDIO OFERTAS	\$ 2.701.524				
													DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 187.484			
													COEFICIENTE DE VARIACIÓN	6,9%			
													LIMITE SUPERIOR	\$ 2.889.009			
													LIMITE INFERIOR	\$ 2.514.040			
													VALOR ADOPTADO	\$ 2.700.000			

POTENCIAL DE DESARROLLO METODO RESIDUAL COMERCIO		
USO COMERCIAL ZONAL		M2
AREA BRUTA	506.244	M2
AREA NETA URBANIZABLE	474.627	M2
Área UTIL TOTAL	280.975	M2
Área UTIL EN COMERCIO	114.632	M2
PARTICIPACION EN Área UTIL	40,80%	M2
AREA UTIL COMERCIO	114631,85	M2
INDICE DE CONSTRUCCION	100,00%	M2
AREA TOTAL CONSTRUIDA EN COMERCIO	114.631,85	M2
ALTURA PROPUESTA EN PISOS	2,00	M2
AREA OCUPADA EN PLANTA	57.316	M2
AREA EXTERIOR LIBRE EN PLANTA	57.316	M2
AREA VENDIBLE	80.242	M2
AREA VENDIBLE COMERCIO	80.242	M2
AREA TOTAL DE CONSTRUCCION PARQUEOS	46.808	M2
NUMERO DE PARQUEOS RESULTANTE EN SUPERFICIE	1.337	UND
ANALISIS DE VENTAS		
VENTAS		
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE LOCALES	\$ 4.950.000	
TOTAL VENTAS	\$397.199.360.250	
ANALISIS DE COSTOS		100,00%
COSTOS DIRECTOS		
VALOR M ² CONSTRUCCION DE LOCALES	\$ 1.600.000	
VALOR M ² CONSTRUCCION PARQUEO	\$300.000	
TOTAL COSTOS DIRECTOS	\$197.453.361.625	49,71%
COSTOS INDIRECTOS 40%	\$78.981.344.650	40,00%
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION	\$276.434.706.275	69,60%
COSTO DE URBANISMO sobre area útil	\$200.000	
TOTAL COSTOS URBANISMO	\$22.926.370.000	5,77%
TOTAL COSTOS	\$299.361.076.275	
UTILIDAD Y LOTE	\$97.838.283.975	24,63%
UTILIDAD	\$43.691.929.628	11,00%
LOTE	\$ 54.146.354.348	13,63%
VALOR M2 AREA UTIL DEL SUELO COMERCIAL ZONAL	\$472.350	

CALCULO DE TIR Y VPN ART 14 RESOL 620	EGRESOS CAPITAL	INGRESOS CAPITAL	FLUJO DE CAJA
Lote	54.146		Miles de pesos
Capital	74.840		
Utilidad		43.692	
0	54.146		-54.146
1	24.947		-24.947
2	24.947		-24.947
3	24.947		-24.947
4			0
5			0
6			0
7			0
8			0
9			0
10			0
11			0
12			0
13			0
14			0
15			0
16			0
17			0
18			0
19			0
20			0
21			0
22			0
23		128.987	128.987
24		43.692	43.692
	128.987	172.679	
			Mensual
T.I.R. del inversionista			1,33%
V.P.N.			\$3.584
TIR ANUAL			17,16%

POTENCIAL DE DESARROLLO RESIDENCIAL VIS MULTIFAMILIAR			
AREA BRUTA		M2	506.244
AREA NETA URBANIZABLE		M2	474.627
AREA UTIL TOTAL PROYECTO		M2	280.975
AREA UTIL VIVIENDA VIS		M2	132.934
INDICE DE OCUPACION		%	16,5%
AREA DE OCUPACION		M2	21.934
INDICE		%	1,65
AREA TOTAL CONSTRUIDA		M2	219.341
NUMERO DE PISOS		UND	10,00
AREA OCUPADA EN PLANTA		M2	21.934
AREA VENDIBLE		M2	186.440
CIRCULACIONES Y OTROS		M2	32.901
Área Construida SIN Sótanos		M2	219.341
AREA UNIDAD TIPO		M2	54
UNIDADES RESULTANTES		UND	3.453
PARQUEOS PRIVADOS	5	UND	691
PARQUEOS VISITANTES	10	UND	345
NUMERO DE PARQUEOS RESULTANTE		UND	1.036
NUMERO DE PARQUEOS PROPUESTO		UND	1.036
AREA REQUERIDA PARA PARQUEADERO	25	M2	25.894
Área EN SOTANOS		M2	0
Área PRIMER PISO OCUPADA		M2	21.934
AREA LIBRE PRIVADA		M2	111.000
AREA PRIVADA LIBRE		M2	
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO	8%	%	17.547
AREA LIBRE exterior privada		M2	89.066
AREA TOTAL EN SOTANOS		M2	0

POTENCIAL DE DESARROLLO - RESIDENCIAL VIS RESULTANTE

ANALISIS DE VENTAS		
VENTAS		
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE		\$ 2.700.000
PARQUEADEROS VENDIBLES		\$ 0
VALOR APARTAMENTO		\$ 145.800.000,00
VALOR EN SMLV	\$ 1.000.000	146
TOTAL VENTAS		\$503.387.710.898

ANALISIS DE COSTOS		
COSTOS DIRECTOS	100,00%	
VALOR M ² CONSTRUCCION DE ESTRATO VIS		\$ 1.310.000
Equipamiento y Plazoleta		\$200.000
VALOR M ² CONSTRUCCION PARQUEO SOTANO		\$0
VALOR M ² CONSTRUCCION EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO		\$1.200.000
TOTAL COSTOS DIRECTOS	64,80%	\$326.206.668.983

ANALISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
GENERALES			
LICENCIA	0,50%	C.D	1.631.033.345
SEGUROS	0,15%	C.D	489.310.003
IMPUESTOS	0,10%	C.D	326.206.669
SERVICIOS	0,25%	C.D	815.516.672
HONORARIOS			
TOPOGRAFIA	0,04%	C.D	130.482.668
ESTUDIO DE SUELOS	0,15%	C.D	489.310.003
DISEÑO	1,00%	C.D	3.262.066.690
DISEÑO ESTRUCTURAS	0,25%	C.D	815.516.672
DISEÑO HIDROSANITARIO	0,18%	C.D	587.172.004
DISEÑO ELECTRICO	0,18%	C.D	587.172.004
PRESUPUESTO PROGRAMACION	0,22%	C.D	717.654.672
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	8,00%	C.D	26.096.533.519
GERENCIA DE OBRA	2,50%	VTAS	12.584.692.772
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3,00%	VTAS	15.101.631.327
NOTARIALES	0,30%	VTAS	1.510.163.133
FINANCIEROS	4,00%	VTAS	20.135.508.436
TOTAL INDIRECTOS	26,14%	C.D	85.279.970.590
TOTALES PROYECTO			
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION (C.D. +C.I.)	81,74%		411.486.639.573
TOTAL COSTOS URBANISMO		\$180.000	23.928.114.600
TOTAL COSTOS PROYECTO	86,5%		435.414.754.173
UTILIDAD Y LOTE			67.972.956.725
UTILIDAD			\$35.237.139.763
LOTE			32.735.816.962
VALOR M2 AREA UTIL URBANIZADA			\$426.256
VALOR M2 AREA UTIL SIN URBANIZAR			\$246.256

CALCULO DE TIR Y VPN ART 14 RESOL 620	EGRESOS CAPITAL	INGRESOS CAPITAL	FLUJO DE CAJA
Lote	32.736		Miles de pesos
Capital	108.854		
Utilidad		35.237	
0	32.736		-32.736
1	36.285		-36.285
2	36.285		-36.285
3	36.285		-36.285
4			0
5			0
6			0
7			0
8			0
9			0
10			0
11			0
12			0
13			0
14			0
15			0
16			0
17			0
18			0
19		141.590	141.590
20		35.237	35.237
	141.590	176.827	
			Mensual
T.I.R. del inversionista			1,27%
V.P.N.			\$1.587
TIR ANUAL			16,29%



Imagen 11. PLANO DE ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS (Ver Anexo 06)