

INFORME TÉCNICO PLAN PARCIAL BOSQUES DEL GENOVÉS

Barranquilla D.I.P de Noviembre del 2024



CONTENIDO

1. INTRODUCCIÓN	3
2. OBJETIVOS	4
3. EQUIPO DE TRABAJO	5
4. AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA.....	6
5. PLAN PARCIAL BOSQUES DEL GENOVÉS.....	7
6. NORMATIVIDAD APLICADA	¡Error! Marcador no definido.
7. METODOLOGÍA APLICADA	12
8. CONCLUSIONES	22
RESULTADO DEL VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCION URBANISTICA – P1	22
RESULTADO DEL VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA – P2.	23



1. INTRODUCCIÓN

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

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

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

A continuación, se presenta el informe resumen de los estudios de plusvalía, correspondientes al Plan Parcial Bosques del Genovés

2. OBJETIVOS

GENERAL

Calcular el mayor valor generado en los predios, generados por la revisión Acuerdo Distrital No. 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla y con el Decreto 0338 del 19 de Mayo 2017 Plan Parcial Bosques del Genovés.

ESPECÍFICOS

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

3. EQUIPO DE TRABAJO

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

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

Tabla 1. Equipo de trabajo del proyecto

4. AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA

4.1. RECOPIACION CARTOGRAFICA

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

- Shapefiles con información predial, aportada por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) con vigencia 2015 (departamento del Atlántico)
- Shapefiles con información de veredas aportada, por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) con vigencia 2015, (departamento del Atlántico)
- Shapefiles con información de zonas homogéneas físicas y geoeconómicas aportada, por la Gerencia de Gestión Catastral del Distrito de Barranquilla con vigencia 2022.
- Decreto 0212 del 28 de febrero del 2014 POT de Barranquilla.
- Decreto 0338 del 19 de Mayo 2017 Plan Parcial Bosques del Genovés.
- Índices aprobados en licencias de construcción de los planes parciales para efectos de cálculo de P2.

4.2. DIGITALIZACIÓN Y GEORREFERENCIACIÓN CARTOGRAFÍA

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

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

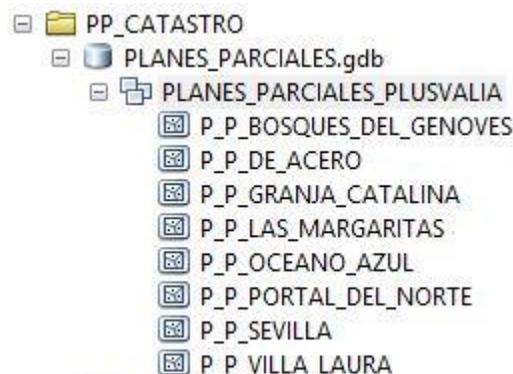
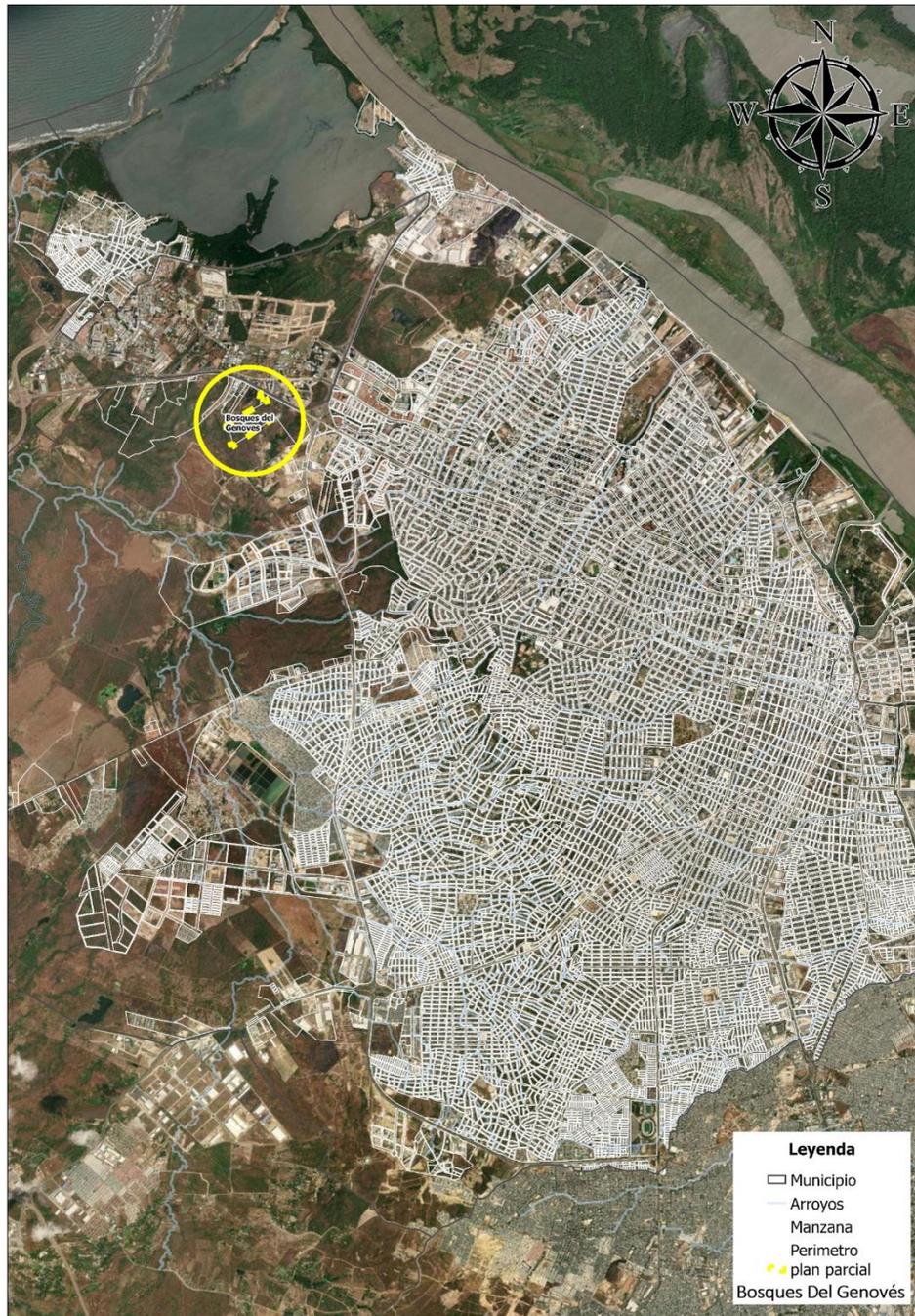


Ilustración 1. Estructura GDB

5. PLAN PARCIAL BOSQUES DEL GENOVÉS

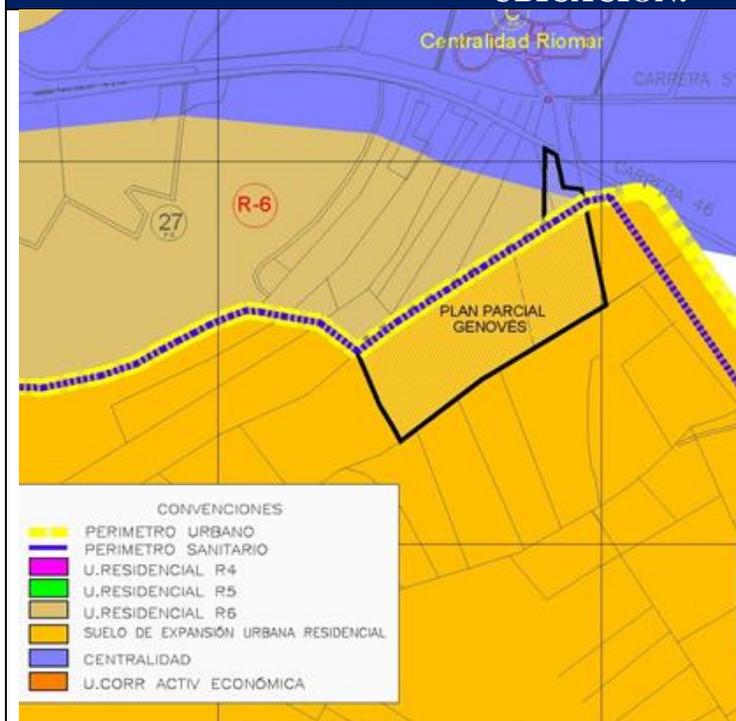


GENERALIDADES	
Nombre del plan parcial	Plan Parcial Bosques del Genovés
Decreto de adopción:	Decreto No.0388
Fecha de adopción del decreto:	19 de mayo 2017
Modificaciones:	
Norma aplicada:	Acuerdo Distrital No. 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

CONFORMACIÓN DE PREDIOS

Relación de predios	Matricula Inmobiliaria No.	Referencia Catastral
EL GENOVES	040-62830	08001000200000283000
PEATONAL GENOVES LT.4-5-Y-6	040-62828	08001000200000282000
PEATONAL GENOVES LT-1 GLOBO 2	040-269964	08001011400160002000

UBICACIÓN:



Ubicado sobre la Vía al Mar, aproximadamente a 800 m de la intersección de la Circunvalar con Vía al Mar, entre Barranquilla y Puerto Colombia, en el lado sur de la Vía al Mar, al Noroccidente de la ciudad de Barranquilla, en Suelo de Expansión Urbana Residencial.

En su entorno inmediato se encuentra: al este las urbanizaciones Villa Santos y Miramar y al norte la clínica Portoazul y el Corredor Universitario de Puerto Colombia.

CUADRO DE ÁREAS

AREAS PP	M2	HA
AREA BRUTA	175.711,00	17,57
Afectaciones	6.512,71	0,65
AREA NETA URBANIZABLE	169.198,29	16,92
AREA UTIL	86.767,61	8,68

5.1. ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS

5.1.1 LIMITES GEOGRAFICOS

Norte: limita con la carrera 46 o autopista vía al mar.

Sur: limita con los predios rurales con referencia catastral No.

080010002000000000291000000000,

080010002000000000290000000000,

080010002000000000304000000000 y

080010002000000000288000000000

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

080010114000001540002000000000.

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

080010114000001540001000000000.

5.1.2 LIMITES ARCIFINIOS

Los límites naturales o arcifinios, son los establecidos por accidentes notables de la naturaleza, tales como las montañas cordilleras, ríos, etc. Teniendo en cuenta lo anterior, podemos decir que el Plan Parcial Bosques del Genovés, 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 limita con carrera 46 o autopista vía al mar. Por el sur, limita presenta como límite con predios rurales del Distrito de Barranquilla. Por el este; limita con Avenida circunvalar y predios urbanos del Distrito de Barranquilla. Por el oeste, limita con predios urbanos y rurales del Distrito de Barranquilla.

5.1.3 ZONAS GEOECONOMICAS

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

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

Señala también en su artículo 2.2.2.6.2 que la determinación del valor catastral de los inmuebles será realizada a través de avalúos

puntuales o masivos por los gestores catastrales o por el instituto geográfico Agustín Codazzi.

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

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

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

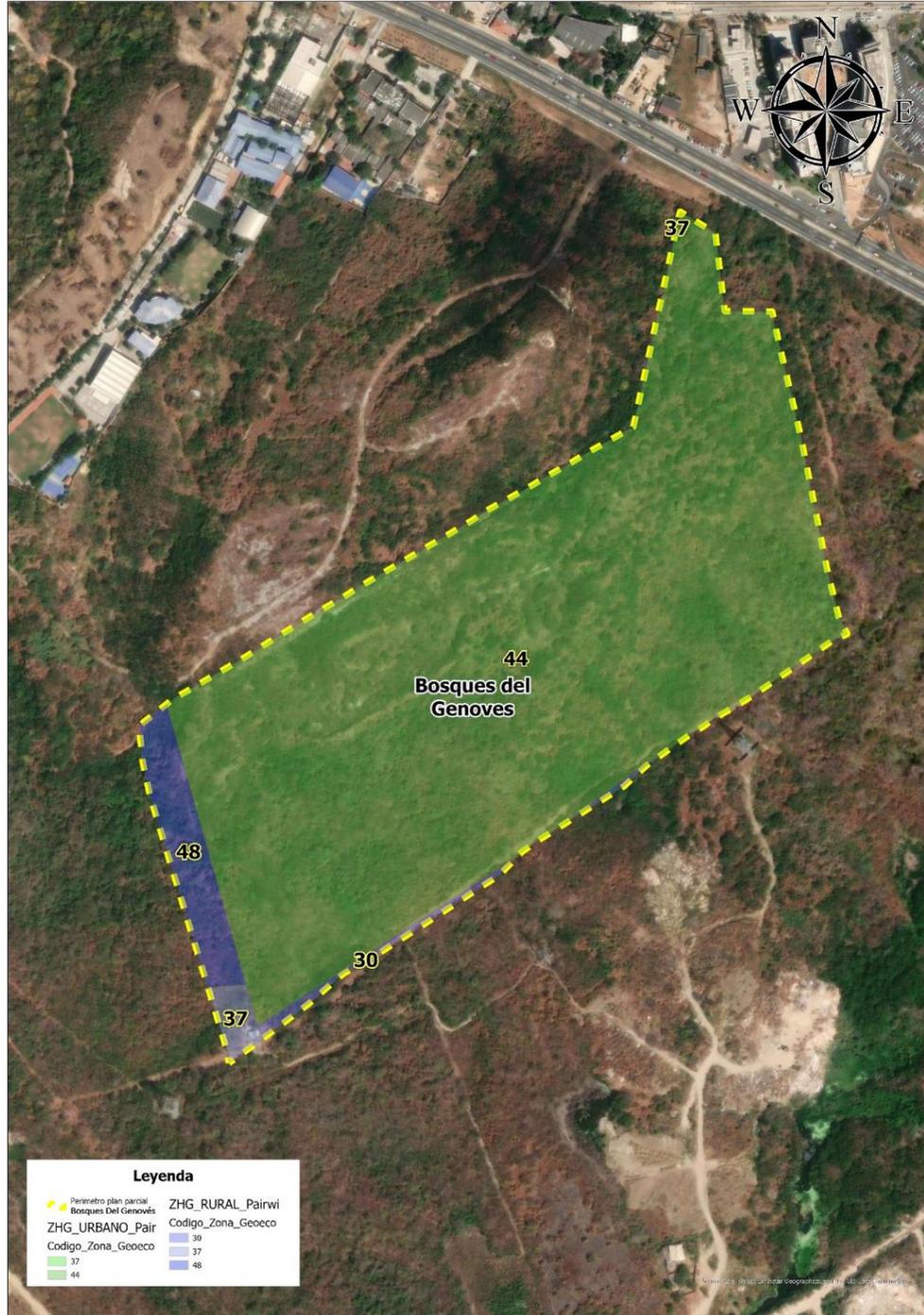
Que teniendo en cuenta lo antes reseñado las zonas homogéneas geoeconómicas indicadas en este informe son tomadas del Estudio de Zonas realizado por la Gerencia de Gestión Catastral, vigencia 2023.

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

ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS URBANAS VALORES CATASTRALES		
CODIGO_ZONA	VALOR_M2	PLAN_PARCIAL
44	\$ 212,219	BOSQUES DEL GENOVES

ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS RURALES VALORES CATASTRALES			
CODIGO_ZONA	VALOR_HECTAREA	VALOR_M2	PLAN_PARCIAL
30	\$ 390,000,000	\$ 39,000	BOSQUES DEL GENOVES
37	\$ 182,000,000	\$ 18,200	BOSQUES DEL GENOVES
48	\$ 32,500,000	\$ 3,250	BOSQUES DEL GENOVES

La siguiente imagen corresponde al Plan Parcial Bosques del Genovés con las respectivas zonas homogéneas geoeconómicas.



7. METODOLOGÍA APLICADA

7.1. PARTICIPACIÓN DE PLUSVALÍA

De acuerdo con el artículo 73 de la Ley 388 de 1.997: “NOCIÓN. De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital”. Por ello el Instituto Geográfico Agustín Codazzi IGAC determina la metodología para valorar el suelo y estimar la plusvalía por cambio de norma, en el caso específico de los planes parciales, lo que sintetiza en la Resolución 762 de 1998 y luego en la Resolución 620 de 2008.

En el artículo citado de la Ley 388 de 1.997 es posible entrever que los beneficios son iguales al mayor valor del suelo generado por la nueva normativa. La Ley citada indica que los beneficios generan plus valores 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 plus valor del suelo se pagará al distrito de Barranquilla, pero si además de este 35% se pagan cargas generales y el mayor valor del suelo para el propietario es mínimo, no existe interés económico y por tanto no habrá proyecto, ya que no interesa participar en un plan parcial que genera cero rentabilidad.

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

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 No. 0388 del 19 de mayo 2017, mediante el cual se adopta el Plan Parcial Bosques del Genovés.

Los documentos estipulan los hechos generadores por medio de los cuales se puede cambiar el uso y destino económico del suelo por otro más rentable, o bien, permitiendo la ampliación

del área edificable, previa autorización del Distrito y coherencia con el Plan de Ordenamiento Territorial vigente a la fecha.

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

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

Para el caso particular del Plan Parcial Bosques de Genovés, el hecho generador que se ve involucrado es el de mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez. 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.

En virtud de lo anterior, para el análisis de las normas y la definición del hecho generador, la Secretaría de Planeación Distrital remitió informe técnico de fecha 19 de julio del 2024, en el cual se desarrolla en detalle el comparativo de norma lo cual sustenta el presente procedimiento de cálculo.

En dicho informe se concluyen los siguientes aspectos:

- 1- Que el hecho generador corresponde a mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.
- 2- Que las normas a comparar para el cálculo de plusvalía son las del Acuerdo 003 del 2007 como norma anterior vs Decreto 0388 del 2017 mediante el cual fue adoptado el plan parcial, el cual fue formulado con fundamento en las normas del Acuerdo 003 del 2007.
- 3- Que a pesar de que el plan parcial fue radicado antes de la adopción del POT 2014, pero adoptado después de este, el artículo 669 que incluyó el régimen de transición, permitió mantener la norma del acuerdo 003 del 2007 para su formulación.
- 4- Que el Acuerdo 003 del 2007 clasificó el suelo en donde se encuentra el plan parcial como suelo de expansión urbana y una pequeña porción en suelo urbano.
- 5- Que en virtud del artículo 2.2.2.1.4.1.6 del decreto nacional 1077 del 2015, el cual determina que en los suelos de expansión mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales, por lo tanto, al comparar la norma inicial como suelo de expansión sin plan parcial con usos agrícolas y forestales contra el decreto 0388 del 2017 en donde se habilitó el suelo para un mayor y mejor aprovechamiento edificable se evidencia la configuración del hecho generador "mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez" en 2 de los predios que conforman el área de planificación del plan parcial.

- 6- Que para el caso del predio 3 que se encontraba en suelo urbano NO EXISTE hecho generador de plusvalía ya que no hubo mayor aprovechamiento pues se permitían hasta 20 pisos con cesiones del 25%, es decir la misma norma adoptada en el plan parcial.

Cabe aclarar, que tal y como lo resume el numeral 6 del presente capítulo, en la parte que venía como suelo urbano no se tuvo en cuenta dentro del cálculo ya que allí no se configuró hecho generados, por lo tanto se excluyó la manzana comercial del ejercicio, ya que dicha manzana se encuentra localizada justo en esa porción de suelo urbano.

7.3. METODOLOGIA VALUATORIA

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

Definición del método de comparación o de mercado:

***Artículo 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.*

Aplicación del método de comparación o de mercado:

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

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

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

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

Definición del método (técnica) residual:

***Artículo 4º. Método (técnica) residual.** Es el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación*

urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo.

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la factibilidad comercial del proyecto, es decir la real posibilidad de vender lo proyectado.

Así mismo, el artículo 14 de la Resolución 620, establece que se debe calcular tasa interna de retorno TIR y el valor presente neto VPN, para determinar si el ejercicio potencial se encuentra acorde a la realidad de inmobiliaria. De esta manera, a continuación, se transcribe el artículo 14 de la resolución 620.

Artículo 14º.- Método (técnica) residual. *En desarrollo de este método (técnica) se debe tener en cuenta:*

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

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

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

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

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

7.4. ESTUDIO D E MERCADO

Para el cálculo del P1, se hace aplicación de la Resolución 620 de 2008, en términos de las técnicas valuatorias como lo es el método de comparación o mercado que indica “Artículo 1o.- Método de comparación o de mercado. Es la técnica valuatoria que busca establecer el valor comercial del bien, a partir del estudio de las ofertas o transacciones recientes, de bienes semejantes y comparables al del objeto de avalúo.

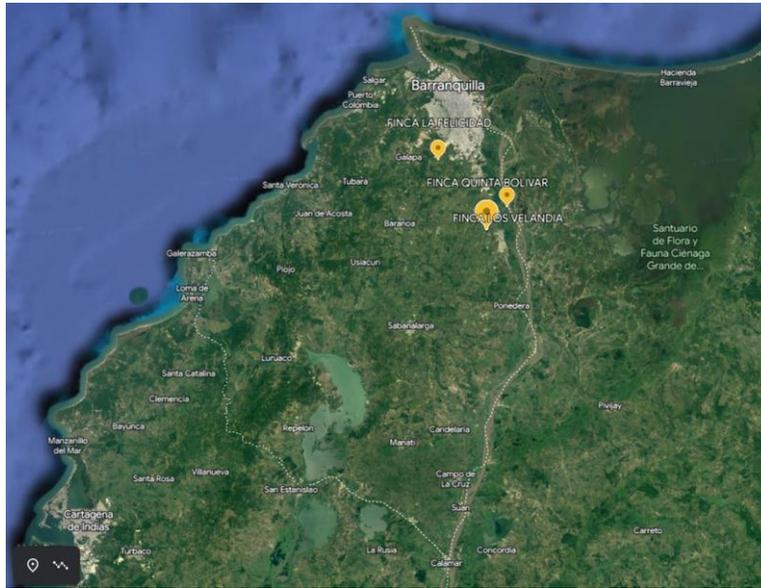


Ilustración 2. Ubicación de ofertas en el plano

Tales ofertas o transacciones deberán ser clasificadas, analizadas e interpretadas para llegar a la estimación del valor comercial, a continuación se presenta cuadro con el ejercicio para el cálculo del P1:

OFERTAS ÁREAS MAYORES A 2 HAS											
No.	Ubicación del predio	Referencia Catastral	Fecha	Valor oferta	% Negociación	Valor Ajustado	Área terreno Ha	Observaciones	Contacto Fuente	DEPURACIÓN DE VALORES DE SUELO	
										Valor depurado final Ha Terreno	Valor M2 Terreno 2
1	FINCA QUINTA BOLIVAR https://goo.gl/maps/p2y6Y9YCVmFpL9SA	08685000100000000274000000000	06/12/2022	\$ 500,000,000	3%	\$485,000,000	2.00	Ubicada cerca variante Palmar de Varela y vía Polonuevo - Santo Tomás. Esta propiedad ofrece 2 hectáreas, tiene zonas construidas como cabanías, casa, jagüey, zona de huerta.	https://casas.mitula.com.co/adform/24301756-3ae0-1a922162477e-ac79-c8f226f346c7?page=1&pos=0&t_sec=1&t_or=2&t_lang=es&t_c=304c-800b-424b-b4e5-3235e05a6888&req_s=mt=REVTSJRPUDTBUS7UVWU0%3D	\$180,342,000	\$18,034
7	Finca la felicidad ubicada en caracolí, malambo. Entrando por carrera 10	08758000200000000001000000000	07/12/2022	\$ 1,500,000,000	3%	\$1,455,000,000	7.5	hermosa y amplia finca ubicada en caracolí, malambo, tiene un total de 7.5 de hectáreas, zona rural, , antigüedad de 15 a 30 años	Finca en Venta -- Malambo I Código: 7248078. (fincaquiz.com.co) - angelis.angelis.304330558:3114112762	\$194,000,000	\$19,400
16	FINCA LOS VELANDIA	0863400010000000001050000000000	12/12/2022	\$ 1,100,000,000	23%	\$847,000,000	4.2	Lote ubicado a orillas del río Magdalena, al lado de un astillero y con conexión al nuevo malecón excelente ubicación y con excelente precio, ubicado en sabana grande con límites de sitio nuevo, vía al puerto. http://www.dooms.com.co/d4/4994549_venta-de-lotes-en-municipio-sabana-grande.html?utm_source=LFull-connect&utm_medium=referral	3100080	\$201,666,667	\$20,167
PROMEDIO										\$192,002,889	\$19,200
DESVIACION ESTANDAR										\$9,657,694	\$1,080
COEFICIENTE DE VARIACION										5.03%	5.63%
LIMITE SUPERIOR										\$201,660,553	\$20,280
LIMITE INFERIOR										\$182,345,224	\$18,120
VALOR ADPTADO											\$20,000

Anexo 1. Cálculo de valor para punto muestra P1

Por lo tanto, se realizó un estudio del suelo rural en municipios del departamento del Atlántico aledaños a Barranquilla, cuyo uso corresponde únicamente a **usos agrícolas y forestales** y el cual, en concordancia con las cifras presentadas en el Informe Plusvalía para el Plan Parcial Bosques del Genoves, se considera aceptable un valor del suelo para el p1 de **\$ 20.000/m2**.

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

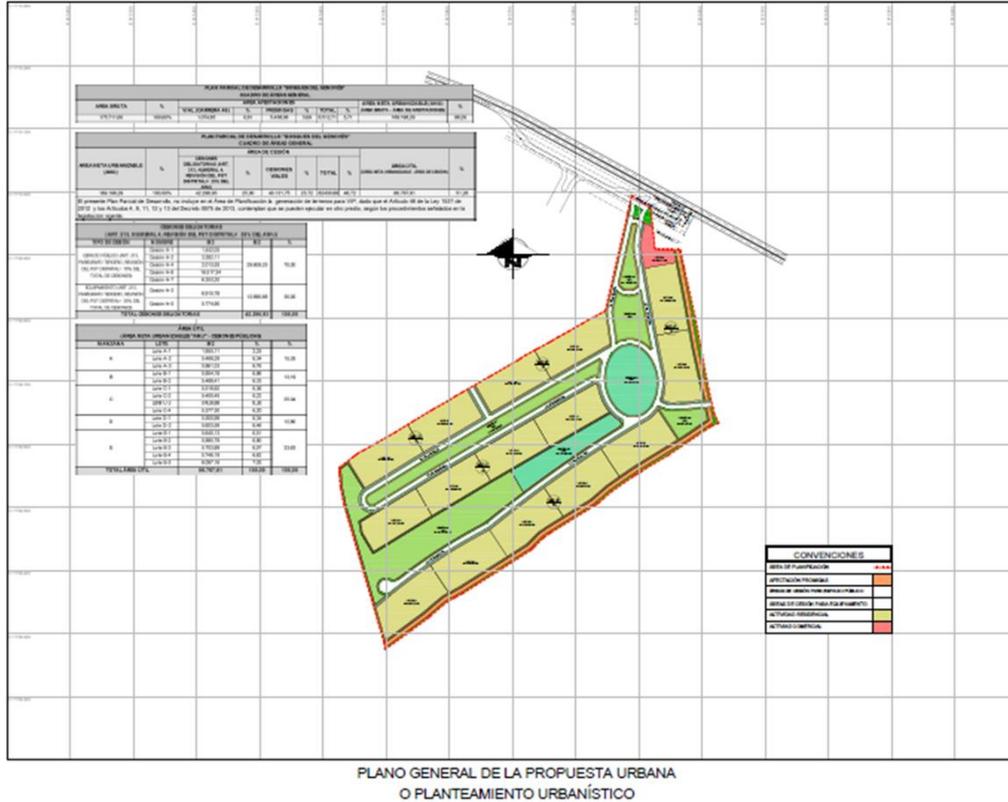


Ilustración 3. Análisis de norma para residual P2

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

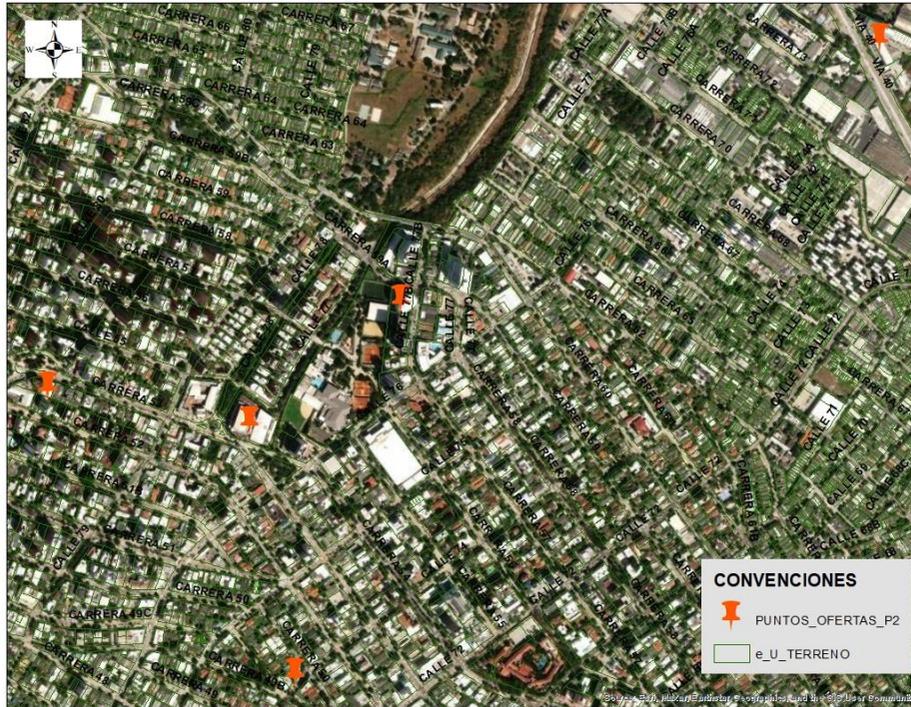


Ilustración 4. Ubicación de ofertas locales comerciales P2 en el Plano.

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO PROPIEDAD INMOBILIARIA

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	VALOR PEDIDO	%NEGOCIACION	VALOR DEPURADO	NUMERO DE PARQUEOS	VALOR UNITARIO PARQUEOS	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN		OBSERVACIONES	TELÉFONO FRENTE
										ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR INTEGRAL/M2		
1	LOCAL COMERCIAL	Centro Comercial Frente a Parque Washinton	08001010300000080091490000000	\$ 235.000.000	3%	\$227.950.000	0	\$ 25.000.000	227.950.000	47	\$ 4.850.000	Immobilifera Arenas 3854000 - 3857777	
2	LOCAL COMERCIAL	Villa Country	08001010300000035002000000000	\$ 300.000.000	1%	\$297.000.000	0	\$ 25.000.000	297.000.000	64	\$ 4.640,825	Immobilifera Financiar Código 9851-101507 (603) 3303333	
5	LOCAL COMERCIAL	Centro Comercial Frente a Parque Washinton	08001010300000080091490000000	\$ 450.000.000	1%	\$445.500.000	0	\$ 25.000.000	445.500.000	92	\$ 4.842,391	Immobilifera Arenas 3854000 - 3857777	
8	LOCAL COMERCIAL	Centro Empresarial Las Américas	08001010300000035090390000000	\$ 290.000.000	15%	\$246.500.000	0	\$ 25.000.000	246.500.000	45	\$ 5.477,778	Immobilifera Financiar Código 9851-101507 (603) 3303333	
PROMEDIO AREAS						62	M2						
PROMEDIO OFERTAS											\$ 4.952,699		
DESVIACION ESTÁNDAR											\$ 363,232		
COEFICIENTE DE VARIACION											7,34%		
LIMITE SUPERIOR											\$ 5.315,931		
LIMITE INFERIOR											\$ 4.589,466		
VALOR ADOPTADO											\$ 5.200,000		

Anexo 2. Cálculo de valor para Local comercial P2



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

ANEXO ESTUDIO DE MERCADO PROPIEDAD HORIZONTAL

No.	TIPO DE INMUEBLE	DIRECCIÓN	VALOR PEDIDO	VALOR DEPURADO	VALOR UNITARIO PARQUEOS	VALOR UNIDAD PRIVADA	CONSTRUCCIÓN	
							ÁREA PRIVADA EN M2	VALOR INTEGRAL/M2
1	APARTAMENTO	PARDELA	\$ 298,000,000	\$ 298,000,000	\$ 25,000,000	298,000,000	70.28	\$ 4,240,182
2	APARTAMENTO	ESMERALDA	\$ 338,365,000	\$ 338,365,000	\$ 25,000,001	338,365,000	76.50	\$ 4,423,072
3	APARTAMENTO	ZAFIRO	\$ 270,400,000	\$ 270,400,000	\$ 25,000,002	270,400,000	67.00	\$ 4,035,821
4	APARTAMENTO	FLAMINGO	\$ 282,200,000	\$ 282,200,000	\$ 25,000,003	282,200,000	63.00	\$ 4,479,365
							PROMEDIO OFERTAS	\$ 4,294,610
							DESVIACIÓN ESTÁNDAR	\$ 200,475
							COEFICIENTE DE VARIACIÓN	4.7%
							LIMITE SUPERIOR	\$ 4,495,085
							LIMITE INFERIOR	\$ 4,094,135
							VALOR ADOPTADO	\$ 4,094,135

Anexo 3. Cálculo de valor para apartamento NO VIS comercial P2

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

VALORACION DE CARGAS GENERALES REDES MATRICES

SIMULACIÓN URBANO-FINANCIERA POR CONSTRUCCIÓN Y VENTA			
ESTRUCTURA DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PROYECTO INMOBILIARIO			
PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DEL GENOVÉS			
Valor predios (\$35.142.200.000,00 + 8,64 % de Plusvalía) (Ver 7.1.1 Plusvalía)	\$ 38.179.066.350	\$ 50.743.986.150	3,71%
Costos directos de Urbanización (86.767,61 M2 x \$144.811,18)	\$ 12.564.919.800		
Costos de construcción directos e indirectos		\$ 1.001.302.847.656	73,19%
Utilidad neta		\$ 315.966.591.194	23,10%
* Valor Proyecto		\$ 1.368.013.425.000	100,00%

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO BOSQUES DE GENOVÉS Cuadro I				
MALLA VIAL CARGAS LOCALES				
Reparto de Cargas Locales	Área (M2)	Área (Ha)	Vr. M2	Costo Total
Área de Cesión para vías locales (vehiculares y peatonales)	40,131.75	4.01	222,140.00	8,914,866,945.00
Subtotal				8,914,866,945.00
Área y costo total Cargas Locales del proyecto	40,131.75	4.01		8,914,866,945.00

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

 **DANE**
INFORMACIÓN PARA TODOS

 **GOBIERNO DE COLOMBIA**

Total, Índice de Precios al Consumidor (IPC)

**Índices - Serie de empalme
2010 - 2022**

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

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

Ilustración 6. Índices IVP DANE

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO			
METODO DE ACTUALIZACION MEDIANTE IPC			
AÑO	VALOR M2	IPC	VALOR INDEXADO
2015	\$ 12,564,919,800	84.45	
2022		122.63	\$ 18,245,543,103

ANÁLISIS DEL VALOR DEL SUELO			
METODO DE ACTUALIZACION MEDIANTE IPC			
AÑO	VALOR M2	IPC	VALOR INDEXADO
2015	\$ 8,914,866,945	84.45	
2022		122.63	\$ 12,945,294,653



CUADRO 4			
POTENCIAL DE DESARROLLO			
VIVIENDA NO VIS MULTIFAMILIAR ESTRATOS 3 Y4			
AREA BRUTA			175,711
AREA NETA URBANIZABLE			169,198
AREA UTIL			86,768
INDICE DE OCUPACION			28.1%
AREA DE OCUPACION			23,813
INDICE construccion			6.33
AREA TOTAL CONSTRUIDA			536,473.90
NUMERO DE PISOS			21.00
AREA OCUPADA EN PLANTA			25,546
AREA VENDIBLE			452,364.0
CIRCULACIONES Y OTROS			84,110
Área Construida SIN Sótanos			536,474
AREA UNIDAD TIPO			84
UNIDADES RESULTANTES			5,400
PARQUEADEROS TOTALES			7,200
PARQUEOS VISITANTES			1,800
PARQUEOS RESIDENTES			5,400
NUMERO DE PARQUEOS PROPUESTO			7,200
AREA REQUERIDA PARA PARQUEADERO			81,000
Área EN SOTANOS			65,644
Área PRIMER PISO CON PARQUEO			15,356
AREA LIBRE PRIVADA			61,221
EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO			43,200
AREA LIBRE exterior privada			45,865
AREA TOTAL EN SOTANOS			65,644
CUADRO 4 - CONT			
POTENCIAL DE DESARROLLO - VIVIENDA TIPO 5 I.C. RESULTANTE			
ANALISIS DE VENTAS			
VENTAS			
VALOR VENTA CADA M ² VENDIBLE			\$ 4,094,135
PARQUEADEROS VENDIBLES			\$ 0
VALOR APARTAMENTO			\$ 343,907,340.00
VALOR ESTACIONAMIENTOS			\$ 0.00
TOTAL VENTAS			\$1,857,099,636,000
ANALISIS DE COSTOS			
COSTOS DIRECTOS			
	100.00%		
VALOR M ² CONSTRUCCION DE ESTRATO 4			\$ 1,935,000
Equipamiento y Plazoleta			\$0
VALOR M ² CONSTRUCCION PARQUEO SOTANO			\$1,000,000
VALOR M ² CONSTRUCCION EQUIPAMIENTO COMUNAL CONSTRUIDO			\$1,600,000
TOTAL COSTOS DIRECTOS			\$1,172,840,746,500
ANALISIS DE COSTOS INDIRECTOS			
GENERALES			
LICENCIA	0.50% C.D		5,864,203,733
SEGUROS	0.15% C.D		1,759,261,120
IMPUESTOS	0.10% C.D		1,172,840,747
SERVICIOS	0.25% C.D		2,932,101,866
HONORARIOS			
TOPOGRAFIA	0.04% C.D		469,136,299
ESTUDIO DE SUELOS	0.15% C.D		1,759,261,120
DISEÑO	0.50% C.D		5,864,203,733
DISEÑO ESTRUCTURAS	0.25% C.D		2,932,101,866
DISEÑO HIDROSANITARIO	0.18% C.D		2,111,113,344
DISEÑO ELECTRICO	0.18% C.D		2,111,113,344
PRESUPUESTO PROGRAMACION	0.22% C.D		2,580,249,642
HONOR. CONSTRUCC. DELEGADA	8.00% C.D		93,827,259,720
GERENCIA DE OBRA	2.50% VTAS		46,427,490,900
COSTOS VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.00% VTAS		55,712,989,080
NOTARIALES	0.30% VTAS		5,571,298,908
FINANCIEROS	4.00% VTAS		74,283,985,440
TOTAL INDIRECTOS	26.04% C.D		305,378,610,860
TOTALES PROYECTO			
TOTAL COSTOS DE CONSTRUCCION (C.D. +C.I.)	79.60%		1,478,219,357,360
TOTAL COSTOS URBANISMO		\$210,281	18,245,543,103
TOTAL COSTOS PROYECTO	80.6% N		1,496,464,900,463
UTILIDAD Y LOTE			360,634,735,537
UTILIDAD			\$204,280,959,960
LOTE			156,353,775,577
VALOR M2 AREA UTIL URBANIZADA			\$2,012,264
VALOR M2 AREA UTIL SIN URBANIZAR			\$1,801,983



INDICE DE CONSTRUCCION PROMEDIO A UTIL			
AREA NETA URBANIZABLE TOTAL	169,198	VALOR M ² PROMEDIO	VALOR TOTAL
Área UTIL NO VIS MULTIFAMILIAR	84,813	\$ 1,801,983	\$ 152,830,700,202
subtotal vivienda	84,813	\$ 1,801,983	\$ 152,830,700,202
comercio	0	\$ 0	\$ 0
subtotal otros usos	0	\$ 0	\$ 0
TOTAL BENEFICIOS PLAN PARCIAL	84,813	\$ 1,801,983	\$ 152,830,700,202
promedio por ANU		\$ 903,264	
PROMEDIO SOBRE A.BRUTA /M²		\$ 869,784	\$ 152,830,700,202

Una vez, realizado el ejercicio del método o técnica residual, tal como lo señala la Resolución 620 del IGAC, en concordancia con las cifras presentadas en el Informe Plusvalía para el Parcial Bosques del Genovés, se considera aceptable un valor del suelo para el P2 de **\$ 869.784/m²**.

8. CONCLUSIONES

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

RESULTADO DEL VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCION URBANISTICA – P1

VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCION URBANISTICA. P1
\$ 3.514.220.000

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

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

VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA. P2	
\$ 152.830.700.202	

TIPO DE AREA	VALOR DEL SUELO POR M2. P2
SOBRE AREA BRUTA	\$ 869.784
SOBRE AREA NETA	\$ 903.264
SOBRE AREA UTIL	\$ 1.801.903

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
\$ 149.316.480.202

TIPO DE AREA	AREA EN M2	PLUSVALIA POR M2 (\$/M2)
AREA BRUTA	175.711,00	\$ 849.784
AREA NETA	169.198,29	\$ 882.494
AREA UTIL	84.813,00	\$ 1.760.548

UND. GESTION	VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCION URBANISTICA. P1	VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA. P2	PLUSVALIA TOTAL P2 - P1
UG1	\$ 3.514.220.000	\$ 152.830.700.202	\$ 149.316.480.202

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

ANEXOS

ANEXO 1: ESTUDIO DE MERCADO P1

ANEXO 2: ESTUDIO DE MERCADO LOCALES P2

ANEXO 3: ESTUDIO DE MERCADO APARTAMENTO NO VIS P2