

RESOLUCION No. 00007
21 de julio de 2025

“POR MEDIO DE LA CUAL SE DETERMINA EL MONTO DEL EFECTO PLUSVALÍA SOBRE LOS PREDIOS QUE INTEGRAN EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO “VILLA LAURA” ADOPTADO A TRAVÉS DEL DECRETO DISTRITAL NO. 0314 DEL 01 DE JUNIO DE 2022”

El Gerente de Gestión de Ingresos de la Secretaria Distrital de Hacienda en ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales, en especial las conferidas por el artículo 81 de la ley 388 de 1997 y los artículos 185 y 187 del Estatuto Tributario Distrital, decreto 0119 del 21 de febrero de 2019, y en especial las conferidas por el decreto distrital 0141 del 05 de julio de 2023.

CONSIDERANDO

Que 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, un deber territorial, y en una de las fuentes de recursos para el financiamiento del desarrollo urbano y la generación de equidad social.

Que a través de la Ley 388 de 1997, en su capítulo IX, artículos del 73 al 90, se regula el de fondo la materia 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, en su decreto distrital, 0141 del 5 de julio de 2023, establece 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.

Que de conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 181 del Estatuto Tributario Distrital, decreto 0119 del 21 de febrero de 2019, constituyen hechos generadores del efecto plusvalía, los siguientes:

a). *La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*

b). *El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.*

c). *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.*

d). *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, esta plusvalía se liquidará conforme a las reglas señaladas en el artículo 87 de la Ley 388 de 1997.*

Que el 28 de febrero de 2014 se expidió el decreto distrital 0212 "Por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla 2012-2032" estableciéndose en el artículo 122 que en todas las áreas clasificadas como suelo de expansión urbana se deberán formular planes parciales.

Que el artículo 59 del Acuerdo 0003 de 2007-POT ajustado y revisado dispone la obligación de formular plan parcial para las zonas de expansión urbana.

Que el Decreto Distrital 0119 del 21 de febrero de 2019, "Por medio del cual se compila y renumera el Estatuto Tributario del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla", en su artículo 192 establece que la tarifa para liquidar la participación del efecto plusvalía es del 35%.

Que los predios objeto del cálculo de plusvalía, que integran el Plan Parcial de Desarrollo "VILLA LAURA" se identifican con las matrículas inmobiliarias números: 040-282549, 040-282550, 040-282551 y referencias catastrales números: 0114000001610001000000000 (referencia catastral anterior 000300000728000), 0003000000000729000000000 y 0114000001620001000000000 (referencia catastral anterior 011105050001000) respectivamente.

Este Plan Parcial de Desarrollo "Villa Laura" está localizado aproximadamente a 4 kilómetros de la intersección de la Circunvalar con La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), entre Barranquilla y el corregimiento de Juan Mina, sobre la banda sur de La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), al Suroccidente de la ciudad de Barranquilla, en 'suelo de expansión urbana', perteneciente a las Piezas de Expansión No. 1 y 3, según el Acuerdo 003 de 2007.

Que los predios con Matricula Inmobiliaria No. 040-282549, 040-282550, 040-282551 que integran el Plan Parcial de Desarrollo "Villa Laura", son propiedad de la sociedad INVERVIL SAS identificada con NIT 901.526.633 – 9. De conformidad con la información que consta en los folios de matrículas inmobiliarias ya referenciados en las anotaciones 6, 6, y 5 respectivamente.

Que el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla a través de la Gerencia de Gestión Catastral de la Secretaría Distrital de Hacienda, elaboró el documento técnico soporte del cálculo del efecto plusvalía sobre los predios que en aplicación de la decisión urbanística adoptada a través del Decreto Distrital No. 0314 del 01 de junio de 2022 Plan Parcial de Desarrollo "VILLA LAURA" resultaron beneficiados del efecto plusvalía, dando cumplimiento a lo ordenado en Artículo 80 de la Ley 388 de 1997 y en el Artículo 3 del Decreto Distrital No. 0141 del 5 de julio de 2023.

Que de conformidad con el **Informe Técnico Plan Parcial de Desarrollo "VILLA LAURA" de fecha diciembre de 2024** se establecieron como límites arcifinios y zonas Homogéneas Geoeconómicas tal y como lo establece el Artículo 4 del Decreto 0141 del 5 de julio de 2023

- 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 Villa Laura, 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 Villa Laura presenta como límite con la carrera 38 o vía a Juan Mina. Por el sur, limita con predios urbanos del Sector 14 del Distrito de Barranquilla. Por el este; limita con los predios rurales del Distrito de Barranquilla. Por el oeste, limita con predios urbanos y rurales del Distrito de Barranquilla.

-ZONAS GEOECONOMICAS

Que el informe técnico de la Gerencia de Gestión Catastral se determinó lo siguiente sobre las zonas geoeconómicas:

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.

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:

ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS RURALES VALORES CATASTRALES			
	VALOR_HECTAREA	VALOR_M2	PLAN_PARCIAL
13	\$ 1,235,000,000	\$ 123.500	VILLA LAURA
36	\$ 221,000,000	\$ 22,100	VILLA LAURA

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 Villa Laura.

ZONAS HOMOGENAS GEOECONOMICAS URBANAS VALORES		
CODIGO_ZONA	VALOR_M2	PLAN PARCIAL
54	\$124.077	VILLA_LAURA
79	\$21.696	
81	\$14.916	
84	\$1.559	



HECHO GENERADOR

Que la Secretaría de Planeación en fecha de 19 de julio de 2024, profirió concepto técnico y jurídico de análisis de normatividad urbanística del plan parcial de Desarrollo Villa Laura, en donde presentó el “Análisis de la norma urbanística y determinación del hecho generador del plan parcial de desarrollo “VILLA LAURA”.

Es importante indicar que el hecho generador del tributo objeto de cálculo del efecto plusvalía en esta Resolución surgen a partir de la comparación de las normas urbanísticas del Distrito contenidas en el Acuerdo 003 de 2007 (Revisión y ajuste del POT), con los nuevos lineamientos urbanísticos generados en el Decreto Distrital 0314 del 01 de junio de 2022 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo “VILLA LAURA”

Que el Decreto Distrital 0314 del 01 de junio de 2022, la Alcaldía Distrital de Barranquilla, adopta el Plan Parcial de Desarrollo “VILLA LAURA” regulando en su Artículo 43 la participación en plusvalía:

“Artículo 43º- Participación en la plusvalía. Con la adopción del plan parcial Villa Laura se configura el hecho generador de plusvalía referente a *“la Incorporación de suelo rural o suelo de expansión urbana”* señalado por el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en el plano FR012 de la formulación del plan parcial.

Que respecto a la configuración del hecho generador de la participación en plusvalía para el plan parcial de desarrollo “VILLA LAURA” se indicó por parte de la Secretaria Distrital de Planeación, el concepto técnico de este plan señalando:

“1.2 DEFINICION DE HECHO GENERADOR

Una vez analizada la norma urbanística antes de la acción urbanística (acuerdo 3 de 2007) y después de la norma urbanística (Decreto 0212 de 2014) el hecho generador de plusvalía es el mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez y el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo”.

Que lo expuesto permite precisar que el hecho generador identificado por la Secretaría de Planeación conforme al concepto técnico y jurídico de análisis de normatividad urbanística de del plan Parcial de Desarrollo “VILLA LAURA” es el mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez y el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Que el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla a través de la Gerencia de Gestión Catastral de la Secretaría de Hacienda, elaboró el documento técnico soporte del cálculo del efecto plusvalía sobre los predios que en aplicación de la decisión urbanística adoptada a través del Decreto Distrital No. 0314 del 01 de junio de 2022 Plan Parcial de Desarrollo, VILLA LAURA resultó beneficiado, dando cumplimiento a lo ordenado en artículo 80 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 3 del Decreto Distrital No. 0141 del 5 de julio de 2023.

Que, de conformidad con lo expuesto, y para la determinación del efecto plusvalía, se cuenta con informe técnico elaborado por la Gerencia de Gestión Catastral de la Secretaría de Hacienda, donde se describe el procedimiento adelantado para su cálculo, para lo cual se aplicó el método de comparación de mercado y el método (técnica residual) especificando:

“**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.

Para el cálculo de la plusvalía se tendrá en cuenta lo planteado en el artículo 2.2.1.4.1.6 del Decreto Nacional 1077 de las 2015 actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbano.

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 Villa Laura, se considera aceptable un valor del suelo para el p1 de \$ 20.000/m².

VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA P1	
\$ 2.172.914.000	

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

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.



VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCIÓN URBANISTICA P2
\$25,080,451,947

TIPO DE AREA	VALOR DEL SUELO POR M2 (P1)
SOBRE AREA BRUTA	\$ 230,846
SOBRE AREA NETA	\$ 250,419
SOBRE AREA UTIL	\$ 502,164

Teniendo en cuenta que la radicación en legal y en debida forma del plan parcial de Desarrollo "VILLA LAURA" fue previo a la entrada en vigor del Decreto 0212 de 2014, por lo que la norma anterior a este es el Acuerdo 003 de 2007.

La Secretaria de Planeación, del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla mediante Concepto Técnico y Jurídico de la normatividad del Plan de desarrollo "VILLA LAURA" adiado el 19 de julio de 2024 en el cual indican: *"Bajo la norma del Acuerdo 3 de 2007, que es la norma anterior al POT vigente de Barranquilla, los aprovechamientos urbanísticos de los predios del plan parcial eran de usos agrícolas y forestales pues no adoptó plan parcial alguno y por lo tanto mantuvo la norma de usos agrícolas y forestales.*

Ahora bien, con la norma del decreto 0212 de 2014, que determinó ese suelo como de expansión urbana sobre los predios objeto del análisis , el promotor del plan parcial pudo tramitar un plan parcial que le otorgara norma urbanística a los predios, y en virtud del artículo 669 del Decreto 0212 de 2014 , el plan parcial pudo continuar su formulación y llegar a la adopción con las normas urbanísticas de aprovechamientos urbanísticos, usos permitidos y obligaciones urbanísticas del acuerdo 3 de 2007"

Que, de conformidad con lo establecido en los artículos 3 y 4 del Decreto Distrital 0141 del 5 de julio de 2023: *"La Gerencia de Gestión de Ingresos, con base en los informes técnicos, liquidará el efecto plusvalía del inmueble, de conformidad con lo determinado por el artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y las normas reglamentarias"*

Que, en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado a los inmuebles identificados con Matricula Inmobiliaria No. 040-282549, 040-282550,

040-282551 y referencias catastrales 0114000001610001000000000, 0003000000000729000000000, 0114000001620001000000000, respectivamente, que corresponde al Plan Parcial de Desarrollo "VILLA LAURA" que se encuentran localizado aproximadamente a 4 km de la intersección de la Circunvalar con La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), entre Barranquilla y el corregimiento de Juan Mina, sobre la banda sur de La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), al Suroccidente de la ciudad de Barranquilla, en 'suelo de expansión urbana', perteneciente a las Piezas de Expansión No. 1 y 3.

Matrícula Inmobiliaria	Valor del suelo antes de la acción urbanística \$/m2 (P1)	Valor del suelo después de la acción urbanística \$/m2(P2) UA2	Plusvalía diciembre de 2024 M2	Total m ² Área bruta
040-282549 040-282550 040-282551	\$20.000	\$ 230,846	\$ 210.846	108,645.70

ARTICULO SEGUNDO: En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio/distrito se hace exigible en oportunidad posterior de acuerdo con lo establecido en el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997 y lo determinado por el Artículo 8 del Decreto Distrital 0141 del 05 de julio de 2023 y la determinación del efecto de plusvalía que se liquida en esta resolución, será ajustado cada año por la Gerencia de Gestión de Ingresos de acuerdo con la variación del índice de precios al consumidor (IPC) a partir del momento en que quede en firme el presente acto.

ARTICULO TERCERO: Para fines de publicidad frente a terceros, de conformidad con el artículo 7 del Decreto Distrital No 0141 del 05 de julio de 2023, una vez en firme la liquidación del efecto plusvalía contenida en esta Resolución, se ordenará su inscripción en los folios de matrículas inmobiliarias; 040-282549, 040-282550, 040-282551.

ARTICULO CUARTO: El Estudio Técnico soporte elaborado en la Gerencia de Gestión Catastral hace parte integral de la presente Resolución, y para todos los efectos reposa a disposición de los particulares en la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaría de Hacienda Distrital y se publicara en nuestra sede electrónica, en <https://barranquilla.gov.co/hacienda/normatividad-plusvalia>

ARTICULO QUINTO: Notificar por correo a la dirección de los predios la presente resolución en los términos del Artículo 5 del Decreto Distrital 0141 del 05 de julio de 2023, Artículos 565 y 566 del Estatuto Tributario Nacional, por remisión expresa del

Artículo 227 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 0119 del 21 de febrero de 2019. De conformidad con lo establecido en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 65 del Código de Procedimiento y de lo Contencioso Administrativo, la presente resolución se publicará de manera adicional en la Gaceta Distrital y en nuestra sede electrónica en <https://barranquilla.gov.co/hacienda/normatividad-plusvalia>. De manera subsidiaria si se devuelve el correo, se publicará un aviso en el sitio de publicación en la página web. En tres ediciones dominicales consecutivas en un diario de amplia circulación en el Distrito de Barranquilla. Así mismo, se publicará mediante la fijación de edicto en un lugar visible y de fácil acceso al público en la sede de la Gerencia de Gestión de Ingresos. El edicto se fijará a más tardar el día hábil siguiente al día de la primera publicación en diario de amplia circulación en el Distrito y se desfijará en el día hábil siguiente a la última publicación del diario de amplia circulación en el Distrito.

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	NOMBRE PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN
km 4 de la intersección de la Circunvalar con La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), entre Barranquilla y el corregimiento de Juan Mina, sobre la banda sur de La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), al Suroccidente de la ciudad de Barranquilla, en 'suelo de expansión urbana', perteneciente a las Piezas de Expansión No. 1 y 3. HDA LT 1. HIROSHIMA LOTE 1	040-282549	INVERVIL SAS	901.526.633 -9
km 4 de la intersección de la Circunvalar con La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), entre Barranquilla y el corregimiento de Juan Mina, sobre la banda sur de La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), al Suroccidente de la ciudad de Barranquilla, en 'suelo de expansión urbana', perteneciente a las Piezas de Expansión No. 1 y 3. HDA LT 2. HIROSHIMA LOTE 2	040-282550	INVERVIL SAS	901.526.633 -9

DIRECCIÓN	MATRICULA INMOBILIARIA	NOMBRE PROPIETARIO	IDENTIFICACIÓN
km 4 de la intersección de la Circunvalar con La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), entre Barranquilla y el corregimiento de Juan Mina, sobre la banda sur de La Vía a Juan Mina (Carretera del Algodón), al Suroccidente de la ciudad de Barranquilla, en 'suelo de expansión urbana', perteneciente a las Piezas de Expansión No. 1 y 3. HDA LT 3 HIROSHIMA LOTE 3	040-282551	INVERVIL SAS	901.526.633 - 9

ARTICULO SEXTO: De conformidad con lo establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011, aplicable por la referencia normativa realizada en el Artículo 6 del Decreto Distrital 0141 del 05 de julio del 2023, contra el presente acto procede el recurso de reposición dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación por correo de que trata el artículo quinto de la presente resolución.

Dado en el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHN JAIRO CALDERÓN GUTIÉRREZ
GERENTE DE GESTIÓN DE INGRESOS
SECRETARIA DISTRITAL DE HACIENDA

Proyectó: Julieth Pardo S. / Magda Lorena Guzmán G.
Revisó: Antonio J Vargas R. / Zareth Romero B.