

RESOLUCION No. 00010 del 11 de octubre de 2023

“Por medio de la cual se determina el efecto plusvalía sobre los predios que integran el Plan Parcial “SEVILLA” adoptado a través del Decreto Distrital No 709 del 5 de octubre de 2015

EL Gerente de Gestión de Ingresos (E) de la Secretaria de Hacienda Distrital 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, compilado y renumerado por el Decreto 0119 del 21 de febrero de 2019, y Decreto 0141 del 5 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 y 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 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, 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.

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.*

1

SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA

Gerencia de Gestión de Ingresos • Carrera 44 No. 44 - 27

 **BARRANQUILLA.GOV.CO** • atencionalciudadano@barranquilla.gov.co





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 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 de acuerdo con lo anterior, fue expedido el Decreto Distrital 709 del 5 de octubre de 2015 "Por el cual se adopta el Plan Parcial SEVILLA", en su artículo 29 regula lo concerniente con la participación en plusvalía señalando:

"ARTICULO 29.- PARTICIPACION EXIGIBILIDAD Y COBRO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALIA. De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 15 del artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo 154 de 2000 y el Acuerdo 030 de 2007, la adopción del Plan Parcial SEVILLA constituye un hecho generador de plusvalía, para las zonas determinadas en el Plano U-9 "Delimitación de las zonas de Plusvalía". En cuanto al cálculo, liquidación, la exigibilidad y el cobro de la participación en plusvalía, se dará aplicación a lo establecido en la Ley 388 de 1997 y Acuerdos distritales pertinentes."

2

Que de conformidad con el Artículo 4 del Decreto 0141 del 5 de julio de 2023 se estableció las Zonas Homogéneas Geoeconómicas del Plan Parcial Sevilla:

- 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

SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA

Gerencia de Gestión de Ingresos • Carrera 44 No. 44 - 27



parcial Cordialidad Circunvarar, 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 Circunvarar y predio rural del municipio de Barranquilla.

- ZONAS GEOECONÓMICAS.

La Ley 14 de 1983 en su Artículo 4º. establece que para fines catastrales “el avalúo de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidas. Los terrenos y las edificaciones, o las fracciones de áreas de unos y de otros, en el caso que no fueren de todo homogéneos respecto a sus precios, se clasificarán de acuerdo con las categorías de precio que defina el Gobierno Nacional en todo el país”. a Ley 14 de 1983 en su Artículo 4º. establece que para fines catastrales “el avalúo de cada predio se determinará por la adición de los avalúos parciales practicados independientemente para los terrenos y para las edificaciones en él comprendidas. Los terrenos y las edificaciones, o las fracciones de áreas de unos y de otros, en el caso que no fueren de todo homogéneos respecto a sus precios, se clasificarán de acuerdo con las categorías de precio que defina el Gobierno Nacional en todo el país”.

3

Las zonas homogéneas geoeconómicas indicadas en este informe son tomadas del Estudio de Zonas realizado por la Gerencia de Gestión Catastral, vigencia 2023.

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

- HECHO GENERADOR Y UBICACIÓN

Es importante indicar que los hechos generadores 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 709 del 5 de octubre de 2015 “Por el cual se adopta el Plan Parcial SEVILLA”



SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA

Gerencia de Gestión de Ingresos • Carrera 44 No. 44 - 27



Que los predios objeto del cálculo de plusvalía se relacionan en cuadro anexo y corresponden al Plan Parcial “SEVILLA”. Este plan parcial se encuentra localizado en el borde suroccidental del Distrito Especial Industrial y Portuarito de Barranquilla, cercano a los límites del municipio de Galapa, en la localidad denominada Metropolitana tal y como se establece en el Artículo 3 del Decreto Distrital 709 del 5 de octubre de 2015.

Que el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla a través de su Gerencia de Gestión Catastral de la Secretaría de Hacienda, elaboró el documento técnico soporte del cálculo del efecto plusvalía sobre el predio que en aplicación de la decisión urbanística adoptada a través del Decreto Distrital No. 0709 del 5 de octubre de 2015 (Plan Parcial Sevilla) resulto 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, en el estudio técnico de cálculo del efecto plusvalía y determinación del efecto de la participación de plusvalía, se describe el procedimiento adelantado para su cálculo, para lo cual se aplicó el método de comparación o de mercado y el método (técnica residual). Especifica: “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**”. Así mismo, el informe reseña el proceso de liquidación correspondiente a los inmuebles sobre los cuales se estableció que hay lugar al efecto plusvalía, documento que hace parte integral del presente Acto Administrativo.

4

Que, el estudio técnico estableció respecto de los predios objeto del presente acto que se configura el efecto plusvalía teniendo en cuenta que hubo incorporación de suelo rural a suelo de expansión Urbana.

Que, de conformidad con lo establecido en los Artículos 3 y 4 del Decreto Distrital No 0141 del 05 de julio de 2023, “*La Gerencia de Gestión de Ingresos, con base en los informes técnicos, liquidará el efecto de plusvalía de los inmuebles, 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 de terreno para los inmuebles adjuntos en cuadro anexo que corresponden al Plan Parcial “SEVILLA” que se encuentran localizados en el borde suroccidental del

SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA

Gerencia de Gestión de Ingresos • Carrera 44 No. 44 - 27





Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, cercano a los límites del municipio de Galapa, en la localidad denominada Metropolitana, de conformidad con el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y 181 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 0119 de 2019, presenta como hecho generador, “ La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana cuyo valor por metro cuadrado del efecto plusvalía se indica en el siguiente cuadro.

Matrícula Inmobiliaria	Valor del suelo antes de la acción urbanística \$/m2 (P1)	Valor del suelo después de la acción urbanística \$/m2(P2)	Efecto plusvalía / m2, abril de 2023	Total m2. Área Bruta
1.-040-582611 2.-040-582616 3.-040-604391 4.-040-582609 5.-040-582608 6.-040-582607 7.-040-604392 8.-040-582610 9.-040-89739	\$ 20.000	\$ 171.621	\$151.621	506.244

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 liquidan en esta resolución, serán ajustados 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 del anexo adjunto.

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 la página web de la Alcaldía en el link [www.barranquilla.gov.co/IMPUESTOS DISTRITALES/PLUSVALIA](http://www.barranquilla.gov.co/IMPUESTOS_DISTRITALES/PLUSVALIA), junto con esta resolución.

SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA

Gerencia de Gestión de Ingresos • Carrera 44 No. 44 - 27



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 la página web del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla link www.barranquilla.gov.co/IMPUESTOS_DISTRITALES/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.

6

No. INMOBILIARIA.	DIRECCIÓN.	PROPIETARIO.
040-582611	Borde Suroccidental del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, cercano a los límites del Municipio de Galapa.	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. NIT 8902117779.
040-582616	Borde Suroccidental del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, cercano a los límites del Municipio de Galapa.	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. NIT 8902117779.

SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA

Gerencia de Gestión de Ingresos • Carrera 44 No. 44 - 27



No. INMOBILIARIA.	DIRECCIÓN.	PROPIETARIO.
040-604391	Borde Suroccidental del Distrito Especial Industrial y Portuarito de Barranquilla, cercano a los límites del Municipio de Galapa.	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. NIT 8902117779.
040-582610	Borde Suroccidental del Distrito Especial Industrial y Portuarito de Barranquilla, cercano a los límites del Municipio de Galapa.	BANCO DAVIVIENDA S.A. NIT. 8600343137
040-582607	Borde Suroccidental del Distrito Especial Industrial y Portuarito de Barranquilla, cercano a los límites del Municipio de Galapa.	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. NIT 8902117779.
040-582608	Borde Suroccidental del Distrito Especial Industrial y Portuarito de Barranquilla, cercano a los límites del Municipio de Galapa.	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. NIT 8902117779.
040-582609	Borde Suroccidental del Distrito Especial Industrial y Portuarito de Barranquilla, cercano a los límites del Municipio de Galapa.	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. NIT 8902117779.
040-89739	CALLE DE SEVILLA-LT A2 (DIR.SEC.PLANEACION)	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. NIT 8902117779.
040-604392	Borde Suroccidental del Distrito Especial Industrial y Portuarito de Barranquilla, cercano a los límites del Municipio de Galapa.	CONSTRUCCIONES MARVAL S.A. NIT 8902117779.

7



SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA

Gerencia de Gestión de Ingresos • Carrera 44 No. 44 - 27

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 a la dirección del predio de que trata el artículo anterior.

Dado en el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

JOHN JAIRO CALDERÓN GUTIÉRREZ
GERENTE DE GESTIÓN DE INGRESOS (E)
SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA

8

Proyectó: MLGG.
Revisó: MCMM

I. CUADRO ANEXO MATRICULAS INMOBILIARIAS GRAVADAS CON PLUSVALIA. CONSTRUCCIONES MARVAL N. 8902117779

No.	REFERENCIA CATASTRAL	NO-RPH	MATRICULA INMOBILIARIA	CLASE DE PREDIO
1	080010004000000000211000000000	NPH	040-582611	S-Lote urbanizado no construido o edificado Manzana 7
2	080010004000000000216000000000	NPH	040-582616	S-Lote urbanizado no construido o edificado Manzana 13
3	080010004000000000206000000000	NPH	040-604391	S-Lote urbanizado no construido o edificado Manzana 13 LOTE DOS- B(2-B)
4	080010004000000000209000000000	NPH	040-582609	S-Lote urbanizado no construido o edificado Manzana 4 comercio
5	080010004000000000208000000000	NPH	040-582608	S-Lote urbanizado no construido o edificado Manzana 3 comercio
6	080010004000000000207000000000	NPH	040-582607	LOTE ZONA SUR TERCERA ETAPA
7	080010004000000000223000000000	NPH	040-604392	S-Lote urbanizado no construido o edificado Manzana 10
8	080010003000000000080300000000	NPH	040-89739	S-Lote 2A urbanizado no construido

9

**II. FIDUCIARIA DAVIVIENDA S.A. EN CONDICIÓN DE VOCERA Y ADMINISTRADORA DEL FIDEICOMISO PUERTA DORADA CRISTALINA
NIT. 8300537006**

No.	REFERENCIA CATASTRAL	NO-RPH	MATRICULA INMOBILIARIA	CLASE DE PREDIO
1	080010004000000000210000000000	NPH	040-582610	S-Lote urbanizado no construido o edificado Manzana 6 vivienda



SECRETARÍA DISTRITAL DE HACIENDA

Gerencia de Gestión de Ingresos • Carrera 44 No. 44 - 27

 **BARRANQUILLA.GOV.CO** • atencionalciudadano@barranquilla.gov.co