

RESOLUCION No. 00011 del 1 de Septiembre de 2017.

“Por medio de la cual se determina el monto del efecto plusvalía sobre el predio con referencia catastral **011800000010001000000000** y matrícula inmobiliaria **040-34498**, el cual corresponde al plan parcial CENTRO EMPRESARIAL Y DE NEGOCIOS PUERTA DE ORO- CENPO adoptado a través del Decreto Distrital No 0607 del 23 de Mayo de 2012”

EL Gerente de Gestión de Ingresos 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 131 y 133 del Decreto 180 de 2010 reenumerado por el Decreto 924 de 2011, y

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, 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.

Que, en la historia reciente del Distrito por medio del Acuerdo 030 de 2008, hoy Decreto 0180 de 2010 reenumerado por el Decreto 0924 de 2011 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.

Que de conformidad con el Artículo 74 de la ley 388 de 1997 y el Artículo 127 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 0180 de 2010 reenumerado por el Decreto 0924 de 2011, constituyen hechos generadores del efecto plusvalía a. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o

RESOLUCION No. 00011 del 1 de Septiembre de 2017.

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 y 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, en razón de tales obras, la cual 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 0607 de 23 de mayo de 2012 "Por el cual se adopta el Plan Parcial Centro Empresarial y de Negocios Puerta de Oro CENPO", Decreto que en su parte considerativa respecto de la configuración de los hechos gravados con la participación en plusvalía señaló: "*d. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía: Con el fin de determinar si con ocasión del Plan Parcial "Centro Empresarial y de Negocios Puerta de Oro - CENPO" se configura algún hecho generador de plusvalía, la Oficina de Desarrollo Territorial revisó la configuración de hechos generadores de plusvalía quedando demostrado que el mismo representa la destinación de los predios a un uso más rentable, así como el incremento y aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada"*

Adicionalmente el Artículo 19 del referido Decreto señala:

"ARTÍCULO 19.- PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Con fundamento en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997 y en el Acuerdo 030 de 2008, la adopción del presente Plan Parcial configura hecho generador de plusvalía, teniendo en cuenta que el mismo representa un mayor aprovechamiento del suelo en comparación con la norma anterior y asignación de un uso más rentable. Lo anterior se ilustra en el plano No. UR 12 "PLUSVALÍA" y sustentado en el modelo de aplicación de la participación en plusvalía que hace parte del Documento Técnico de Soporte"

RESOLUCION No. 00011 del 1 de Septiembre de 2017.

En ese orden de ideas 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 0607 de 2012 "Por el cual se adopta el Plan Parcial Centro Empresarial y de Negocios Puerta de Oro CENPO",

Que el predio con número catastral **011800000010001000000000**, matrícula inmobiliaria 040-34498, se encuentra ubicado en vía Juan Mina y tal como se establece el Artículo 19 legible en el plano UR 12 del Decreto Distrital N° 0607 de mayo 23 de 2012, se configura el hecho generador de plusvalía "**Destinación de los predios a un uso más rentable, así como el incremento y el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada**" de conformidad con el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y el Artículo 127 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 0180 de 2010 reenumerado por el Decreto 0924 de 2011, por consiguiente este predio es objeto de participación en el efecto plusvalía.

Que el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla suscribió con la firma de Avaluadores Profesionales Avalúos y Tasaciones Valorar de Colombia S.A.S., empresa que cuenta con perito avalado por la Lonja, el Contrato No. 012015003381 de 2015, cuyo objeto entre otros fue: "Cálculo del efecto plusvalía al predios que conforman los planes parciales, centro empresarial y de negocios puerta de oro – Cenpo,", con el propósito de elaborar 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 N° 0607 de mayo 23 de 2012 (Plan parcial) resultó beneficiado, dando cumplimiento a lo ordenado en Artículo 80 de la Ley 388 de 1997 y en el Artículo 131 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 0180 de 2010 reenumerado por el Decreto 0924 de 2011.

Que, en el estudio técnico de cálculo del efecto plusvalía y el monto de participación de la misma, se describe el procedimiento adelantado para su cálculo, para lo cual se aplicó la metodología de zonas geoeconómicas homogéneas. Así mismo, el informe reseña el proceso de liquidación correspondiente al inmueble sobre el cual se estableció que hay lugar al efecto plusvalía, documento que hace parte integral del presente Acto Administrativo.

RESOLUCION No. 00011 del 1 de Septiembre de 2017.

Que, de conformidad con lo establecido en el Artículo 133 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 0180 de 2010 reenumerado por el Decreto 0924 de 2011, "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 el inmueble identificado con el número catastral, **011800000010001000000000**, matrícula inmobiliaria 040-34498, ubicado en la vía Juan Mina de la zona urbana Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, el cual, de conformidad con el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y 127 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 0180 de 2010 reenumerado por el Decreto 0924 de 2011, presenta como hecho generador, "Destinación de los predios a un uso más rentable, así como el incremento y el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada", cuyo valor por metro cuadrado del efecto plusvalía se indica en el siguiente cuadro:

Código Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Área de terreno beneficiada m2	Valor del suelo ANTES de la acción urbanística \$/m2 (P1) Ajustado IVP	Valor del suelo DESPUES de la acción urbanística \$/m2 (P2)	Plusvalía por Mts2 a fecha de acción urbanística	Valor Plusvalía precios de agosto 2015 por Mts2
011800000010001000000000	040-34498	372.898	\$146.392	\$182.390	\$35.998	\$39.576

ARTICULO SEGUNDO: En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al municipio 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 140 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 180 de 2010 reenumerado por el Decreto 0924 de 2011, los montos del efecto de plusvalía que se liquidan en esta resolución, serán ajustados cada año por la Gerencia de Gestión de Ingresos de acuerdo

RESOLUCION No. 00011 del 1 de Septiembre de 2017.

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 137 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 180 de 2010 reenumerado por el Decreto 0924 de 2011, una vez en firme la liquidación del efecto plusvalía contenida en esta Resolución, se ordenará su inscripción en el folio de la matrícula inmobiliaria **040-34498**

ARTICULO CUARTO: El estudio técnico soporte elaborado por el perito evaluador dentro del contrato No 012015003381 de 2015 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 publicará en la página web de la Alcaldía <http://www.barranquilla.gov.co/component/docman/?gid=393>

ARTICULO QUINTO: De conformidad con la declaratoria de exequibilidad condicionada que realizo la Honorable Corte sobre el artículo 81 de la Ley 388 de 1997, mediante sentencia C-035 de 2014, esta Gerencia enviará copia del acto a la dirección del predio que resulte beneficiado por la plusvalía, dirección que se relaciona a continuación, empleando el procedimiento de notificación por correo de que trata el Artículo 566 del Estatuto Tributario Nacional.

Dirección	Código Catastral	Matrícula Inmobiliaria	Nombre(s) del(os) Propietario(s)	Documento de Identificación
CARRETERA A JUAN MINA	011800000001000 1000000000	040-34498	LUSTGARTEN STECKERL JAIME	CC 7471617

En los Términos del Artículo 35 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 0180 de 2010 reenumerado por el Decreto 0924 de 2011 y de conformidad con lo establecido en el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997, la presente resolución se publicará en la Gaceta Distrital y en la página web del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla. De manera subsidiaria se publicará mediante tres ediciones dominicales consecutivas en un diario de amplia circulación en el Distrito; así mismo, se

RESOLUCION No. 00011 del 1 de Septiembre de 2017.

publicará mediante la fijación de edicto en un lugar visible y de fácil acceso al público en la sede de la Alcaldía Distrital. El edicto se fijará a más tardar el día hábil siguiente al día de la primera publicación en el 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.

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 136 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 0180 de 2010 reenumerado por el Decreto 0924 de 2011 contra el presente acto procede el recurso de reposición dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la desfijación del Edicto.

Dado en el Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla el primero (1) de septiembre de 2017

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

FIDEL ANTONIO CASTAÑO DUQUE
Gerente de Gestión de Ingresos

MCM
MLGG.