

RESOLUCION No.00022 del 19 de diciembre del 2024

“Por medio de la cual se determina el monto del efecto plusvalía sobre los predios que integran el Plan Parcial de Desarrollo “LAS MARGARITAS” adoptado a través del Decreto Distrital No 0439 del 24 de diciembre de 2019”

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 185 y 187 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 0119 del 21 de febrero de 2019, 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 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, compilado y reenumerado por el Decreto 0119 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.

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, está 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 el 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 Decreto 119 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 prescribe que la participación en plusvalía le corresponde una tarifa del 35%.

Que los predios objeto del cálculo de plusvalía, se identifican con matrícula inmobiliaria No. 040-281334, 040-281335 y 040-281340, las cuales se identifican con las siguientes referencias catastrales (0003000000000791000000000, 0003000000000798000000000, 0003000000000792000000000) respectivamente, que corresponden al Plan Parcial de desarrollo “Las Margaritas”.

Que los predios objeto del cálculo de plusvalía, identificados con Matriculas Inmobiliarias 040-231334, 040-281335, 040-281340, que corresponde al Plan Parcial de Desarrollo “LAS MARGARITAS”. Este Plan se encuentran localizado en el suelo de expansión urbana del Distrito de Barranquilla, de acuerdo con la clasificación del suelo reglamentada por el Decreto 0212 de 2014. El proyecto se localiza en el sector occidental de la ciudad, entre la intersección de la Avenida Cordialidad y la Vía Circunvalar. (Ver plano No. D01 – Plano Topográfico del área de planificación.

Que el predio con matrícula inmobiliaria No 040-281334 es de propiedad de los señores Jairo Jaramillo Barraza identificado con el número de cedula de ciudadanía No. 8716.289, Angulo Rincón Beatriz Eugenia identificada con el número de cedula de ciudadanía No 32.691.659, Angulo Rincón Jorge Fabian identificado con el numero de cedula de ciudadanía No. 72.214.899 y Angulo Rincón Magaly Del Socorro identificado con el número de cedula de ciudadanía No. 32.641.995.

El predio con matrícula inmobiliaria No 040-281335, es de propiedad de la sociedad Escolar Rubio Parra S.A.S., identificada con el número de identificación tributaria No 900.637.611-1.

El predio con matrícula inmobiliaria No 040-281340, es de propiedad del contribuyente ULTRACEM S.A.S identificada con el número de identificación tributaria No. 900570964-4.

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 de cálculo del efecto plusvalía sobre los predios que en aplicación de la decisión urbanística adoptada a través del Decreto 0439 del año 2019 Plan Parcial de desarrollo LAS MARGARITAS resultaron beneficiado, dando cumplimiento a lo ordenado en el artículo 80 de la Ley 388 de 1997.

- **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 Las Margaritas, 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 Las Margaritas, presenta como límite la Via La Cordialidad, sobre la cual tiene una porción de tierra que sirve de acceso al plan parcial. Por el sur, limita con terrenos del plan parcial Cordialidad Circunvalar y terrenos rurales del municipio de Galapa. Por el este; limita con los predios del plan parcial Cordialidad Circunvalar y otros predios. Por el oeste, limita con los predios de referencia 080010003000000000793000000000, 080010003000000000799000000000 y terrenos rurales del municipio de Galapa.

- **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 Códazzi.

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 LAS MARGARITAS.

ZONAS HOMOGENEAS GEOECONOMICAS RURALES PLAN PARCIAL LAS MARGARITAS (VALORES CATASTRALES)	
CODIGO	VALOR (Ha.)
19	\$ 975.000.000
24	\$ 650.000.000

- Hecho Generador

Que la Secretaria de Planeación en fecha de 19 de julio de 2024, profirió Concepto Técnico y jurídico de análisis de normatividad urbanística del Plan Parcial Las Margaritas, en donde presentó el "Análisis de la norma urbanística y determinación del hecho generador del Plan Parcial Las Margaritas.

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 y las contempladas en el Decreto 0212 del año 2014, con los nuevos lineamientos urbanísticos generados en el Decreto.

Que el Decreto Distrital 0439 del 24 de diciembre de 2019 "Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo "LAS MARGARITAS" el cual en su artículo 41 regula el Hecho generador de la plusvalía, señalando:



“ARTÍCULO 41.- HECHO GENERADOR DE LA PLUSVALIA. De conformidad con lo establecido en el Artículo 8 de la Ley 388 de 1997, y Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, el hecho generador aplicable al presente caso corresponde a:

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.”*

Que respecto a la configuración del hecho generador de la participación en plusvalía para Plan Parcial Las Margaritas se indicó por parte de la Secretaria Distrital de Planeación, en el Concepto Técnico y jurídico de análisis de normatividad urbanística del Plan Parcial Las Margaritas, que:

«1.2 DEFINICIÓN 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 de los tres predios 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 Secretaria de Planeación conforme el Concepto Técnico y jurídico de análisis de normatividad urbanística del Plan Parcial Las Margaritas 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 su Gerencia de Gestión Catastral de la Secretaria de Hacienda Distrital, 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. 0439 del 24 de diciembre de 2019 (Plan Parcial Las Margaritas) resultó beneficiado, dando cumplimiento a lo ordenado en Artículo 80 de la Ley 388 de 1997 y en el Artículo 185 del Estatuto Tributario Distrital, 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 el monto de participación de esta, 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). Especificando:

“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 al inmueble sobre el cual se estableció que hay lugar al efecto plusvalía, documento que hace parte integral del presente Acto Administrativo.

«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.

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 LAS MARGARITAS**, se considera aceptable un valor del suelo para el P1 de **\$ 20.000/m2**.

VALOR DEL SUELO ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA - P1	
\$ 2.730.550.000	

TIPO DE AREA	VALOR DEL SUELO POR M2. P1
SOBRE AREA BRUTA	\$ 20.000
SOBRE AREA NETA	\$ 20.714
SOBRE AREA UTIL	\$ 38.116

[...]

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.»

VALOR DEL SUELO DESPUES DE LA ACCION URBANISTICA. P2
\$ 21.364.183.455

TIPO DE AREA	VALOR DEL SUELO POR M2. P2
SOBRE AREA BRUTA	\$ 156.483
SOBRE AREA NETA	\$ 162.071
SOBRE AREA UTIL	\$ 298.221

Conforme a la norma anterior, y teniendo en cuenta que la radicación en legal y debida forma del plan parcial de desarrollo "LAS MARGARITAS" fue bajo la vigencia del Decreto 0212 de 2014, por lo que la norma anterior al mencionado decreto es el Acuerdo 003 de 2007 en donde la clasificación de suelo, para los predios objeto del plan parcial era la de suelo de expansión urbana, para la totalidad del plan parcial.

Por lo cual, la Secretaria de Planeación Distrital de Barranquilla a través de Concepto Técnico y Jurídico de Análisis de Normatividad Urbanística del Plan Parcial las Margaritas adiado el día 19 de julio del 2024, establece:

"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 los usos agrícolas y forestales pues no adoptó plan parcial alguno y por lo tanto mantuvo la norma de usos agrícolas y forestales"

Que, de conformidad con lo establecido en los Artículos 3 y 4 del Decreto Distrital 0141 del 05 de julio de 2023, "*La Gerencia de Gestión de Ingresos, con base en los informes técnicos, y el estudio de norma urbana liquidará el efecto de plusvalía del inmueble, de conformidad con lo determinado por el Artículo 81 de la Ley 388 de 1997 y las normas reglamentarias*", encontrándose para el presente caso la existencia del hecho generador de plusvalía según lo narrado en líneas anteriores,

Que en mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTICULO PRIMERO: Determinar el efecto plusvalía por metro cuadrado de terreno para los inmuebles identificados con Matricula Inmobiliaria 040-281334, 040-281335 y 040-281340 de referencias catastrales Nos. 0003000000000791000000000, 0003000000000798000000000, 0003000000000792000000000, que corresponde al Plan Parcial “Las Margaritas”, se encuentran localizado en el sector occidental de la ciudad, entre la intersección de la Avenida Cordialidad y la Vía Circunvalar, de conformidad con el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y 181 del Estatuto Tributario Distrital, Decreto 0119 de 2019, cuyo valor por metro cuadrado del efecto plusvalía se indica en el siguiente cuadro.

Matriculas Inmobiliarias	Valor del suelo antes de la acción urbanística \$/m2 (P1)	Valor del suelo después de la acción urbanística \$/m2(P2)	Efecto de la Plusvalía / m2 septiembre de 2024	Área beneficiada M ²
040-281334, 040-281335 y 040-281340	\$20.000	\$156.483	\$ 136.483	915.017

ARTICULO SEGUNDO: En razón a que el pago de la participación en la plusvalía al distrito se hace exigible en oportunidad posterior de acuerdo con lo establecido en el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997 y Artículo 8 del Decreto Distrital 0141 del 05 de julio de 2023, 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 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 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 040-281334, 040-281335 y 040-281340.

ARTICULO CUARTO: El Estudio Técnico soporte elaborado en la Gerencia de Gestión Catastral y el estudio de norma realizado por la Secretaria de Planeación hace parte integral de la presente Resolución, y para todos los efectos reposan a disposición de los particulares en la Gerencia de Gestión de Ingresos de la Secretaría de Hacienda Distrital y se publicaran en la página web de la Alcaldía Distrital

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](http://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.

M.I	PROPIETARIOS	DIRECCIÓN
040-281334	1). JAIRO JARAMILLO BARRAZA. 2). BEATRIZ EUGENIA ANGULO RINCON 3). JORGE FABIAN ANGULO RINCON 4). MAGALY DEL SOCORRO ANGULO RINCON	LT 3 EL TIEMPO
040-281335	1). ESCOLAR RUBIO PARRA S.A.S.	LT 4 EL TIEMPO
040-281340	1). ULTRACEM S.A.S	LT 9 EL TIEMPO

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 del Decreto Distrital 0141 del 05 de julio de 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, a los diecinueve (19) días del mes de diciembre del dos mil veinticuatro (2024)

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

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

Proyectó: Andrés Zulbaran Bossio - Profesional Universitario.

Revisó: Zareth Romero - Contratista Externa