

RESOLUCION No.00023 del 27 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 “BOSQUES DEL GENOVES” adoptado a través del Decreto Distrital No 0388 del 19 de mayo de 2017”

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 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 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 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 0388 del año 2017 Plan Parcial de desarrollo BOSQUES DE GENOVES resultaron beneficiado, dando cumplimiento a lo ordenado en el artículo 80 de la ley 388 de 1997.

Que los predios descritos en el plan parcial se identifican con matrícula inmobiliaria No. 040-62830, 040-62828 y 040-269964, las cuales se identifican con las siguientes referencias catastrales:

040-62830 y 040-62828, 040-269964, las cuales se identifican con las siguientes referencias catastrales (080010114000001540003000000000, 01140000015400040000000000, 01140000001600020000000000) respectivamente, que corresponden al Plan Parcial de desarrollo "Bosques del Genovés".

Que, sobre los bienes inmuebles identificados en el plan parcial, mediante informe técnico expedido por la Gerencia de Gestión Catastral, informa que el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 040-269964 y referencia catastral 01140000001600020000000000, no es objeto de plusvalía.

Que, en este orden de ideas, los predios objeto de cálculo de plusvalía, son identificados con la matrícula inmobiliaria 040-62830 referencia catastral 080010114000001540003000000000 y 040-62828 referencia catastral 080010114000001540004000000000.

Que el predio con matrícula inmobiliaria No 040-62830 el cual integra el Plan Parcial Bosques del genovés es de propiedad de los señores WUNDERLIN MOLINARES MARIA MARTHA identificada con la cedula de ciudadanía No. 22.578.158 y el señor WUNDERLIN MOLINARES OTTO EDUARDO identificado con la cedula de ciudadanía No. 72.040.435

Que el predio con matrícula inmobiliaria No 040-62828 el cual integra el Plan Parcial Bosques del genovés es de propiedad de los señores WUNDERLIN MOLINARES CARLOS ALBERTO identificado con numero de pasaporte No. X6724336, WUNDERLIN MOLINARES FABIOLA ELENA identificada con el numero de cedula de ciudadanía No. 39.690.770 y WUNDERLIN MOLINARES MARIANNE JOSEFINA identificada con el número de cedula de ciudadanía No. 35.466.465.

Que los predios identificados dentro del plan parcial se encuentran 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.

- **LIMITES ARCIFINIOS**

Que el informe técnico expedido por la Gerencia de Gestión de Catastral informó los siguiente sobre los 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.

- **ZONAS GEOECONOMICAS**

Que el informe técnico expedido por la Gerencia de Gestión de Catastral informó los 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.

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

- 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 Bosques del Genovés, en donde presentó el “Análisis de la norma urbanística y determinación del hecho generador del Plan Parcial Bosques del Genovés.

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 0388 del 19 de mayo de 2017, “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo Bosques del Genovés”

Que el Decreto Distrital 0388 del 19 de mayo de 2017 “Por el cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo “BOSQUES DEL GENOVES” y en su artículo 16 regula la participación en plusvalía señalando:

ARTÍCULO 16.- DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. *Las determinaciones del presente Plan Parcial, de conformidad con el artículo 74 de la ley 388 de 1997, numeral 3, contempla el siguiente hecho generador de Plusvalía:*

“La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, por aumento del índice de ocupación o construcción o ambos a la vez”.

Se autorizan los índices de ocupación y construcción establecidos en los Artículos 408 y 409 de la revisión del Acuerdo Distrital 003 de 2007 para el Suelo Urbano...”

Que respecto a la configuración del hecho generador de la participación en plusvalía para Plan Parcial Bosques del Genovés se indicó por parte de la Secretaria Distrital



Planeación, en el Concepto Técnico y jurídico de análisis de normatividad urbanística del Plan Parcial Bosques del Genovés, que:

«1.2 DEFINICIÓN DE HECHO GENERADOR.

(...)

Una vez analizada la norma urbanística antes de la acción urbanística (acuerdo 03 del 2007) y después de la norma urbanística (Decreto 0212 de 2014) el hecho generador de plusvalía para los predios 1 y 2, que se encontraban en suelo de expansión urbana y que no adoptaron en la vigencia del acuerdo 3 de 2007 plan parcial alguno, 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 Bosques del Genovés 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. 0388 de mayo de 2017 (Plan Parcial Bosques del Genovés) resulto 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 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.

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.

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**.

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

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.

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.

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

Conforme a la norma anterior, y teniendo en cuenta que la radicación en legal y debida forma del plan parcial de desarrollo "BOSQUES DEL GENOVÉS" fue previo a la entrada en vigencia del Decreto 0212 de 2014, por lo que la norma anterior al mencionado decreto es el Acuerdo 003 de 2007.

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 Bosques del Genovés 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, 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 040-62830, 040-62828 y de referencias catastrales Nos. 080010114000001540003000000000, 080010114000001540004000000000, que corresponde al Plan Parcial de "Desarrollo Bosques del Genovés", se encuentran ubicados 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, perteneciente

a la Pieza de Expansión No 4, según la Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial, Acuerdo 003 de, 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, "mayor aprovechamiento del suelo en edificación bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez., 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)	Plusvalía de 2023	Área beneficiada M ²
040-62830, 040-62828	\$20.000	\$869.784	\$849.784	175.711,00

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 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 040-62830, 040-62828.

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

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.

M.I	PROPIETARIOS	DIRECCIÓN
040-62830	1)MARIA MARTHA WUNDERLIN MOLINARES. CEDULA No. 22578158. 2)OTTO EDUARDO WUNDERLIN MOLINARES CEDULA No. 72040435	EL GENOVES (EL PELU PARCELA 2 Y 3)
040-62828	1)FABIOLA ELENA WUNDERLIN MOLINARES CEDULA No 39690770 2)MARIANNE JOSEFINA WUNDERLIN MOLINARES CEDULA No 35466465 3) CARLOS ALBERTO WUNDERLIN MOLINARES PASAPORTE NO. X6724336	EL GENOVES Lt.4-5-Y 6.

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

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