

GACETA DISTRITAL



No. 584 • Julio 22 de 2019

Órgano Oficial de Publicación del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla





CONTENIDO

DECRETO No. 0209 (29 DE MAYO DE 2019).....	3
“POR EL CUAL SE AJUSTA EL PLAN PARCIAL DENOMINADO ‘EL VOLADOR’ ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO DISTRITAL 0212 DE 2015 Y MODIFICADO POR EL DECRETO DISTRITAL 0837 DE 2016”	



DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO No. 0209
(29 DE MAYO DE 2019)

**“POR EL CUAL SE AJUSTA EL PLAN PARCIAL DENOMINADO ‘EL VOLADOR’
ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO DISTRITAL 0212 DE 2015 Y MODIFICADO
POR EL DECRETO DISTRITAL 0837 DE 2016”**

El Alcalde del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto Distrital 0154 de 2000 modificado por el Acuerdo Distrital 003 de 2007, el Decreto Distrital 0212 de 2014 y el Decreto Distrital 0212 de 2015 modificado por el Decreto Distrital 0837 de 2016 y aclarado por el Decreto Distrital 533 de 2017 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1.997, define los planes parciales como “(...) los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales”.

Que mediante el Decreto Distrital No. 212 del 18 de marzo de 2015, se adoptó el Plan Parcial El Volador con base en la normatividad consagrada en el Decreto Distrital 0154 de 2000 modificado por el Acuerdo Distrital 003 de 2007 en virtud de lo establecido en el artículo 696 del Decreto 0212 Nuevo Plan de Ordenamiento Territorial para los predios ubicados en suelo de expansión urbana en el costado occidental de la avenida circunvalar identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 040-506330 y 040-518592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla.

Que posteriormente el “Plan Parcial El Volador” fue ajustado mediante el Decreto Distrital No. 837 de 2016, en relación con los siguientes temas: (i) División del plan parcial en dos unidades de actuación, (ii) Ajuste de los cuadros de áreas, (iii) Modificación en la distribución de los usos, (iv) subterranización de las redes de energía y telecomunicaciones, y (v) Exigencia de esquemas básicos de implantación para el desarrollo de usos comerciales.

Que posterior a la aprobación del Plan Parcial El Volador, los inmuebles identificados con los folios de matrícula inmobiliaria números 040-506330 y 040-518592 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla han sido objeto de varios actos de desenglobe, englobe, y transferencias de dominio, como consecuencia del desarrollo del mismo Plan Parcial.

Que a la fecha el Plan Parcial El Volador está conformado por los inmuebles identificados con los siguientes folios de matrícula inmobiliaria de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla:

F.M.I.	PROPIETARIO
Del 040-566943 al 040-566945	Fideicomiso Fidubogotá Lote Volador Occidental
Del 040-566951 al 040-566955	
Del 040-581186 al 040-581191	
Del 040-581195 al 040-581200	
Del 040-581202 al 040-581277	
040-566947	
040-583307	
040-566946	Fideicomiso Perdiz Alameda del Río Fidubogotá
040-566941	Fideicomiso Zafiro Alameda del Río Fidubogotá
040-566948	Fideicomiso Tucán Alameda del Río Fidubogotá
040-566950	Fideicomiso Torcaza Alameda del Río Fidubogotá
040-566949	Fideicomiso Alondra Alameda del Río Fidubogotá
040-581201	Fideicomiso Gorrión Alameda del Río Fidubogotá
040-581194	Fideicomiso Conjunto Paloma Alameda del Río Fidubogotá
040-581192	Fideicomiso Conjunto Gaviota Alameda del Río Fidubogotá
040-581198	Fideicomiso Guacamaya Alameda del Río Fidubogotá
040-581193	Fideicomiso Conjunto Golondrina Alameda del Río Fidubogotá
040-566942	Fideicomiso Colibrí Alameda del Río Fidubogotá
040-566940	Fideicomiso Andarríos Alameda del Río Fidubogotá
040-558192	Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla
040-566931	Sociedad de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Barranquilla S.A. E.S.P.

Que la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., en calidad de vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTE VOLADOR OCCIDENTAL, otorgó poder especial al señor JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, para tramitar el ajuste del Plan Parcial El Volador, el cual obra en el expediente.

Que el día 15 de noviembre de 2017, a través del radicado número EXT-QUILLA-17-150419, el señor JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTE VOLADOR OCCIDENTAL, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación una solicitud de ajuste del Plan Parcial El Volador.

Que la solicitud inicial de ajuste al Plan Parcial El Volador versa sobre los siguientes puntos:

- Modificación de las obras de mitigación del riesgo por remoción en masa propuestas en el Plan Parcial inicial, de conformidad con un estudio técnico anexo.
- Modificaciones al mecanismo fiduciario para la ejecución de obras de carga general en los siguientes aspectos:
 - (i) Las entidades que actúan como beneficiarios del fideicomiso, pudiendo ser el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla a través de alguna de sus dependencias, así como entidades distritales de distinto orden o empresas prestadoras de servicios públicos, dependiendo de la naturaleza de la obra.

(ii) El documento contentivo de la certificación de los derechos de edificabilidad, en cuanto a los elementos que deben ser certificados por la fiduciaria.

(iii) Los derechos de quien asume las cargas generales, bien sea suelo u obras.

Que el 10 de enero de 2018, a través del radicado número EXT-QUILLA-18-003541, el señor JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTE VOLADOR OCCIDENTAL, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla un primer alcance, allegando los estudios técnicos que sustentan la modificación de las obras de mitigación del riesgo por remoción en masa, así como la idoneidad de las mismas.

Que posteriormente el día 23 de febrero de 2018, a través del radicado número EXT-QUILLA-18-033921, el señor JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTE VOLADOR OCCIDENTAL, presentó un segundo alcance a la solicitud de ajuste del Plan parcial El Volador.

Que el segundo alcance a la solicitud inicial de ajuste al Plan Parcial El Volador versa sobre los siguientes puntos:

- Modificación a la forma de cumplimiento de la obligación de generar suelo para vivienda de interés prioritario- VIP, de forma que los promotores y/o desarrolladores puedan hacer uso de cualquiera de las alternativas dispuestas por la norma nacional, esto es el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
- Precisión en la forma de transferencia del suelo de carga general a las entidades beneficiarias, de forma que esta pueda llevarse a cabo a través de la suscripción de una escritura pública directamente entre el propietario del suelo y la entidad beneficiaria.
- Precisión en cuanto a la forma de ejecución de obras de carga general a través de “unidades funcionales”, con el fin de que dichas obras, particularmente las correspondientes al sistema vial, el aislamiento de la línea de alta tensión y las cesiones adicionales para las obras de adecuación del Arroyo León, se desarrollen de forma tal que no se generen segmentos aislados y desconectados, sino que se conecten con los sistemas existentes de la ciudad.
- Modificaciones al mecanismo fiduciario para la ejecución de obras de carga general en los siguientes aspectos:
 - (i) Cesión de derechos fiduciarios a las entidades beneficiarias, para precisar que la cesión corresponde solamente a los beneficios ligados a estos derechos, y no a la cesión de una posición contractual.
 - (ii) Reglas para la selección y ejecución de la interventoría de obras de carga general.

Que, durante el trámite de la presente solicitud de ajuste, iniciado con el poder especial que reposa en el expediente, los siguientes inmuebles fueron transferidos del Fideicomiso Fidubogotá Lote Volador Occidental a otros patrimonios autónomos, así:

- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-566941 fue transferido al Fideicomiso Zafiro Alameda del Río Fidubogotá, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-566948 fue transferido al Fideicomiso Tucán Alameda del Río Fidubogotá, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.

- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-566949 fue transferido al Fideicomiso Alondra Alameda del Río Fidubogotá, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-566950 fue transferido al Fideicomiso Torcaza Alameda del Río Fidubogotá, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-581201 fue transferido al Fideicomiso Gorrion Alameda del Río Fidubogotá, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-581194 fue transferido al Fideicomiso Conjunto Paloma Alameda del Río Fidubogotá, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-581192 fue transferido al Fideicomiso Conjunto Gaviota Alameda del Río Fidubogotá, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-581198 fue transferido al Fideicomiso Guacamaya Alameda del Río Fidubogotá, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-581193 fue transferido al Fideicomiso Conjunto Golondrina Alameda del Río Fidubogotá, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-566942 fue transferido al Fideicomiso Colibrí Alameda del Río Fidubogotá, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-566940 fue transferido al Fideicomiso Andarrios Alameda del Río Fidubogotá, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.
- El inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria número 040-566946 fue transferido al Fideicomiso Perdiz Alameda del Río Fidubogotá, cuya vocera es la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A.

Que el día 10 de mayo de 2018, a través del radicado número EXT-QUILLA-18-077340, la abogada ÁNGELA MARÍA CAICEDO ROZO, actuando en calidad de apoderada especial de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTE VOLADOR OCCIDENTAL, allegó la siguiente documentación, para que obrara en el expediente:

- Cuatro (4) poderes adicionales, otorgados por la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados Fideicomiso Zafiro Alameda del Río Fidubogotá, Fideicomiso Tucán Alameda del Río Fidubogotá, Fideicomiso Alondra Alameda del Río Fidubogotá, Fideicomiso Torcaza Alameda del Río Fidubogotá, propietarios de los cuatro inmuebles que hacen parte del Plan Parcial El Volador, y que durante el presente trámite de ajuste fueron transferidos del Fideicomiso Fidubogotá Lote Volador Occidental a estos otros patrimonios autónomos.
- Los certificados de tradición y libertad actualizados, correspondientes folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que conforman actualmente el Plan Parcial El Volador.

Que el día 26 de febrero de 2019, a través del radicado número EXT-QUILLA-19-041651, el señor JUAN MANUEL GONZÁLEZ GARAVITO, actuando en calidad de apoderado especial de la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera del patrimonio autónomo

denominado FIDEICOMISO FIDUBOGOTÁ LOTE VOLADOR OCCIDENTAL, allegó la siguiente documentación, para que obrara en el expediente:

- Ocho (8) poderes adicionales, otorgados por la sociedad FIDUCIARIA BOGOTÁ S.A., como vocera y administradora de los patrimonios autónomos denominados Fideicomiso Gorrión Alameda del Río Fidubogotá, Fideicomiso Conjunto Paloma Alameda del Río Fidubogotá, Fideicomiso Conjunto Gaviota Alameda del Río Fidubogotá, Fideicomiso Guacamaya Alameda del Río Fidubogotá, Fideicomiso Conjunto Golondrina Alameda del Río Fidubogotá, Fideicomiso Colibrí Alameda del Río Fidubogotá, Fideicomiso Andaríos Alameda del Río Fidubogotá y Fideicomiso Perdiz Alameda del Río Fidubogotá, propietarios de ocho inmuebles que hacen parte del Plan Parcial El Volador, que durante el presente trámite de ajuste fueron transferidos del Fideicomiso Fidubogotá Lote Volador Occidental a estos otros patrimonios autónomos.

Que el parágrafo 4 del artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012 modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 establece que “El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan (...)”.

Que el Plan Parcial El Volador se encuentra ubicado en una zona que de conformidad con los estudios de evaluación del riesgo para la formulación del Plan Parcial, adelantados sobre el área de delimitación y su área de influencia, presenta riesgo por movimientos en masa y riesgo por inundación.

Que con el fin de mitigar los riesgos detectados, el Plan Parcial dispuso la ejecución de las obras de mitigación que fueron consignadas en el artículo 42 del Decreto Distrital 212 de 2015.

Que a través de nuevos estudios de evaluación del riesgo se identificó la necesidad de modificar las medidas propuestas inicialmente en cuanto a su naturaleza, de forma tal que con ellas se pueda intervenir de forma efectiva el área que representa el riesgo de remoción en masa para la urbanización.

Que para una mejor prestación de servicios públicos domiciliarios, se requiere la adecuación de espacios donde puedan instalarse las correspondientes infraestructuras.

Que adicionalmente, el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 dispone diferentes alternativas para cumplir con la obligación de destinar un porcentaje del suelo útil para la construcción de proyectos de vivienda de interés prioritario.

Que el artículo 28 del mismo Decreto Distrital 0212 de 2015 restringió el cumplimiento de esta obligación a la alternativa de destinar el suelo para proyectos de vivienda de interés prioritario dentro del mismo proyecto.

Que es necesario que los promotores y/o desarrolladores de los proyectos al interior del Plan Parcial El Volador puedan cumplir esta obligación a través de cualquiera de las alternativas establecidas por el artículo 2.2.2.1.5.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y por el artículo 27 del Plan Parcial, sin limitarlo al cumplimiento dentro del mismo proyecto, por lo cual se requiere derogar el artículo 28 del Decreto Distrital 0212 de 2015.

Que los artículos 39, 40 y 41 del Decreto Distrital 212 de 2015 se establecieron las reglas para:

- i) La administración de los recursos destinados a la ejecución de cargas generales y locales a través de fiducia mercantil, en el marco del sistema de reparto de cargas y beneficios,
- ii) Las reglas para la materialización de los derechos representativos de edificabilidad adicional y
- iii) El procedimiento de entrega y transferencia de obras y suelos al Distrito.

Que para implementar el vehículo jurídico que permita materializar el sistema de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial El Volador, es necesario ajustar el contenido de los mencionados artículos.



Que para para la ejecución de obras de carga general a través del sistema de reparto de cargas y beneficios reglamentado en el Capítulo VI del Decreto Distrital 0212 de 2015 modificado por el decreto 0837 de 2016, es necesario que las mismas se desarrollen de forma tal que no se generen segmentos aislados y desconectados, sino que se articulen con los sistemas generales existentes de la ciudad.

Que el Decreto Distrital 212 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 0837 de 2016, contempla como beneficiarios de los suelos u obras de carga general, al Distrito de Barranquilla como entidad territorial; no obstante, por la naturaleza de las cargas y teniendo en cuenta el Decreto 941 de 2016 de distribución de competencias del distrito sus destinatarios pueden ser entidades del orden centralizado o descentralizado de la administración, así como entidades que no hagan parte de la misma.

Que en cumplimiento de lo señalado por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación revisó el proyecto de modificación del plan parcial, con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas tenidas en cuenta para la formulación, y pronunciarse sobre su viabilidad.

Que de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaría de Planeación de Barranquilla, convocó a los propietarios y vecinos colindantes en los términos del Capítulo V del Título III de la Parte Primera del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo para que conocieran la propuesta de ajuste del Plan Parcial y expresara sus recomendaciones y observaciones, tal como se relaciona a continuación:

No.	OFICIO	DESTINATARIO CITACIÓN
1	QUILLA-18-085674	BAPACOL S.A.S.
2	QUILLA-18-085676	FERNANDO ESQUIAQUI
3	QUILLA-18-085677	GREGORIO GARCÍA
4	QUILLA-18-085678	GREGORIO GARCÍA
5	QUILLA-18-085679	INVERNAC & CIA S.A.S.
6	QUILLA-18-085680	INVERSIONES ACOSTA OQUENDO
7	QUILLA-18-085681	INVERSIONES TIVOLI LTDA
8	QUILLA-18-085682	EDGAR DUQUE
9	QUILLA-18-085692	CHAR ABDALA & CIA S. EN C.
10	QUILLA-18-085683	EDGAR LUQUE
11	QUILLA-18-085685	ILVA MARGARITA NAVARRO DE GIL
12	QUILLA-18-085686	INVERSIONES ARANA NAVARRO
13	QUILLA-18-085696	AUTONORTE LTDA.
14	QUILLA-18-085687	OFICARIBE S.A.S.
15	QUILLA-18-085688	DANILO ORTIZ
16	QUILLA-18-085689	PLASTIATLANTICO
17	QUILLA-18-085691	RODABENA DANGOND NAVARRO & CIA S.C. EN LIQUIDACIÓN
18	QUILLA-18-085692	TRANSELCA S.A. E.S.P.
19	QUILLA-18-085693	JAIME STECKERL USTGARTEN
20	QUILLA-18-085694	JAIME STECKERL USTGARTEN
21	QUILLA-18-085696	ELIZA ABUCHAIBE ABUCHAIBE
22	QUILLA-18-085684	MARÍA CLARA PIÑERES 6 CIA S. EN C.
23	QUILLA-18-085695	VILLY PRODUCTO EXOTICO S.A.S.

24	QUILLA-18-085690	INVERSIONES OCHOA BETANCOURT
25	QUILLA-18-085673	AUTONORTE LTDA

Que la empresa INVERSIONES ACOSTA OQUENDO & CIA S EN C, presentó observaciones mediante Oficio EXT-QUILLA-18-085250, resueltas mediante Oficio QUILLA-18-105049. El restante de los convocados no presentó observaciones ni recomendaciones dentro del trámite.

Que la propuesta de ajuste presentada fue revisada por la Administración, encontrando que cumple con la normatividad urbanística establecida en el Decreto Distrital 0154 de 2000 y en el Acuerdo Distrital No. 003 de 2007; por tal motivo, se otorgó la viabilidad para el ajuste del Plan Parcial El Volador, de conformidad con lo estipulado en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante la Resolución No. 87 del 26 de junio de 2018, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla.

Que la propuesta de modificación de las obras de mitigación del riesgo por remoción en masa fue objeto de concertación con la Corporación Autónoma Regional del Atlántico – CRA durante el trámite de adopción del ajuste del Plan Parcial, resultado de lo cual se suscribió el Acta de Concertación del 14 de agosto de 2018, entre Alberto Escolar Vega actuando en su calidad de Director General de la CRA y Margarita Zaher Saieh en calidad de Secretaria de Planeación del Distrito de Barranquilla.

Que en virtud del régimen de transición previsto en el artículo 696 del Decreto Distrital 0212 de 2014, y teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, las normas aplicables al trámite de la modificación del Plan Parcial de Desarrollo El Volador, son los Decretos Distritales 0154 de 2000 y el Acuerdo 003 de 2007, como quiera que fueron las normas vigentes al momento de la formulación del trámite del Plan Parcial Inicial.

Que en consecuencia es procedente adoptar la propuesta de ajuste del Plan Parcial El Volador y hacer las modificaciones pertinentes al Decreto Distrital 0212 de 2015 *“por medio del cual se adopta el Plan Parcial El Volador ubicado sobre el costado occidental de la Avenida Circunvalar en suelo de expansión urbana”*, modificado por el Decreto Distrital 0837 de 2016.

Que en virtud de lo anterior el alcalde del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla,

DECRETA

Artículo 1. Ajustes al Plan Parcial ‘El Volador’. Adoptar los ajustes del Plan Parcial El Volador, el cual fue adoptado mediante el Decreto Distrital 0212 de 2015 y modificado por el Decreto Distrital 0837 de 2016, dentro del marco normativo establecido por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto Nacional No. 1077 de 2015, y de conformidad con la parte considerativa del presente Decreto.

Artículo 2. Documentos. Hacen parte integral del presente ajuste al Plan Parcial El Volador los siguientes documentos:

1. Los estudios técnicos que sustentan la conveniencia de las obras de mitigación, elaborados por CI AMBIENTAL S.A.S. Consultores de Ingeniería y Medio Ambiente, denominados *“Evaluación de estabilidad para el proyecto Alameda del Río, Sector El Volador”* y la Adenda Técnica denominada *“Análisis comparativo de las soluciones planteadas para la estabilización del sector del volador”*.

2. El Plano "Unidades Funcionales", que se incorpora a la cartografía oficial del Plan Parcial.
3. Los certificados de tradición y libertad de los folios de matrícula inmobiliaria correspondientes a los inmuebles que conforman el Plan Parcial El Volador.
4. Los poderes especiales otorgados por la sociedad Fiduciaria Bogotá S.A., en calidad de vocera de los patrimonios autónomos denominados Fideicomiso Fidubogotá Lote Volador Occidental, Fideicomiso Zafiro Alameda Del Río Fidubogotá, Fideicomiso Tucán Alameda Del Río Fidubogotá, Fideicomiso Alondra Alameda Del Río Fidubogotá, y Fideicomiso Torcaza Alameda Del Río Fidubogotá, al señor Juan Manuel González Garavito, para adelantar el ajuste del Plan Parcial El Volador.
5. La Resolución No. 87 de 2018 "Por la cual se decide sobre la viabilidad del ajuste del Plan Parcial denominado El Volador, adoptado mediante el Decreto Distrital 0212 de 2015 y modificado por el Decreto Distrital 0837 de 2016", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación de Barranquilla.
6. Acta de Concertación del 14 de agosto de 2018 sobre la "Evaluación de estabilidad para el proyecto "Alameda del río, urbanismo y parque de ventas Barranquilla" del Plan Parcial "El Volador" suscrita entre la Corporación Autónoma Regional del Atlántico – CRA y el Distrito de Barranquilla.
7. Acta del 17 de diciembre de 2018, mediante la cual se modifica el acta de concertación ambiental del 14 de agosto de 2018 AJUSTE DE LA CONCERTACIÓN. sobre la "Evaluación de estabilidad para el proyecto "Alameda del río, urbanismo y parque de ventas Barranquilla" del Plan Parcial "El volador" suscrita entre la Corporación Autónoma Regional del Atlántico – CRA y el Distrito de Barranquilla.

Artículo 3. Adicionar un párrafo al artículo 5 del Decreto Distrital 0212 de 2015, modificado por el artículo 3 del Decreto Distrital 837 de 2016, el cual quedará así:

"Artículo 5: Cuadro de áreas del plan parcial: Se adopta el siguiente cuadro de áreas generales para el desarrollo del presente Plan Parcial.

CUADRO GENERAL DE AREAS			
	m2	Ha	%
1. AREA BRUTA	1.837.444,35	183,74	100%
2. AREA DE PLANIFICACION	1.837.444,35	183,74	100%
3. TOTAL SUELOS NO URBANIZABLES	170.788,09	17,08	9%
Arroyo Leon	14.305,66	1,43	1%
Franja de protección ambiental por sendumbre de redes eléctricas de alta tensión	92.100,38	9,21	5%
Franja de protección ambiental paralela Arroyo Leon - 30mts	64.382,05	6,44	4%
4. AREAS PARA LA LOCALIZACION DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	122.894,23	12,29	7%
Reserva Malla Vial Av. Circunvalar	25.721,94	2,57	1%
Reserva Malla Vial Carrera 43	80.710,48	8,07	4%
Reserva Malla Vial Cl 117	16.461,81	1,65	1%
5. AREA NETA URBANIZABLE	1.543.762,03	154,38	100%
6. AREAS DE CESION GRATUITA PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	526.634,63	52,66	34%
Espacio Público	304.427,23	30,44	20%
Cesión adicional zona de manejo y protección ambiental (50 mts)	99.780,78	9,98	6%
Equipamentos	122.426,62	12,24	8%
7. AREAS DE CESION OBLIGATORIA VIAS LOCALES	146.432,16	14,64	9%
Via Locales	146.432,16	14,64	9%
8. TOTAL AREAS DE CESION	673.066,79	67,31	44%
9. AREA UTIL (% sobre Area Neta)	870.695,23	87,07	56%



USOS DEL SUELO	Ha	m2	%
Area útil total en uso residencial	67.45	674.514.82	100.0%
Area para Vivienda de interes prioritario (VIP)	13.49	134.907.33	20.0%
Area para Vivienda No VIS	53.96	539.607.49	80.0%
Area para uso comercial y complementarios	9.51	95.136.20	
Area para Equipamiento privado	10.10	101.044.23	

USOS DEL SUELO	Ha	m2	%
UNIDAD DE GESTION 1	52.85	528.545.68	78.4%
Area para Vivienda de interes prioritario (VIP)	10.80	108.013.38	20.4%
Area para Vivienda No VIS	42.05	420.532.30	79.6%
UNIDAD DE GESTION 2	14.60	145.969.14	21.6%
Area para Vivienda de interes prioritario (VIP)	2.69	26.893.95	18.4%
Area para Vivienda No VIS	11.91	119.075.19	81.6%
Area útil total en uso residencial	67.45	674.514.82	100.0%
Area para uso comercial y complementarios	9.51	95.136.20	10.0%
Area para Equipamiento privado	10.10	101.044.22	11.0%
TOTAL AREA UTIL	87.07	870.695.23	100.0%

CUADRO GENERAL DE AREAS	UNIDAD DE GESTION 1			UNIDAD DE GESTION 2		
	m2	Ha	%	m2	Ha	%
1. AREA BRUTA	1.078.921.59	107.89	100%	758.522.76	75.85	100%
2. AREA DE PLANIFICACION	1.078.921.59	107.89	100%	758.522.76	75.85	100%
3. TOTAL SUELOS NO URBANIZABLES	92.100.38	9.21	9%	78.687.71	7.87	10%
Arroyo Leon	-	-	-	14.305.66	1.43	-
Fanja de proteccion ambiental por sombumbre de redes electricas de alta tension	92.100.38	9.21	-	-	-	-
Fanja de proteccion ambiental paralela Arroyo Leon - 30mts	-	-	-	64.382.05	6.44	-
4. AREAS PARA LA LOCALIZACION DE LA INFRAESTRUCTURA PARA EL SISTEMA VIAL Y DE TRANSPORTE	93.119.65	9.31	9%	29.774.58	2.98	4%
Resena Mallo Vial Av. Circunalar	28.721.94	2.87	2%	-	-	0%
Resena Mallo Vial Carrera 43	50.935.90	5.09	5%	29.774.58	2.98	4%
Resena Mallo Vial Cll 117	16.461.81	1.65	2%	-	-	0%
5. AREA NETA URBANIZABLE	893.791.56	89.37	100%	856.060.47	85.01	100%
6. AREAS DE CESION GRATUITA PARA ESPACIO PUBLICO Y EQUIPAMIENTO COLECTIVO	182.496.63	18.25	20%	344.138.06	34.41	45%
Espacio Publico	143.619.56	14.36	16%	165.807.67	16.08	25%
Cesion adicional zona de manejo y proteccion ambiental (50 mts)	-	-	0%	99.790.78	9.98	15%
Equipamientos	38.877.07	3.89	4%	83.548.55	8.35	13%
7. AREAS DE CESION OBLIGATORIA VIAS LOCALES	196.932.79	19.69	12%	39.499.37	3.95	6%
Via Locales	196.932.79	19.69	12%	39.499.37	3.95	6%
8. TOTAL AREAS DE CESION	289.429.42	28.94	32%	383.637.37	38.36	50%
9. AREA UTIL (% sobre Area Neta)	604.272.14	60.43	68%	284.473.09	28.64	41%

USOS DEL SUELO	Ha
TOTAL AREA UTIL	870.695.23
AREA RESIDENCIAL	674.514.80
TOTAL MANZANAS ALTA DENSIDAD	528.545.68
M_R1	31.525.55
M_R2	28.098.48
M_R3	12.528.86
M_R4	14.952.33
M_R5	10.084.39
M_R6	36.647.31
M_R7	23.016.58
M_R8	13.416.81
M_R9	30.818.35
M_R10	21.343.47
M_R11	14.101.77
M_R12	20.089.24
M_R13	22.517.42
M_R14	22.697.88
M_R15	19.794.51
M_R16	27.186.35
M_R17	62.124.58
M_R18	25.663.88
M_R19	15.806.36
M_R20	24.751.50
M_R21	18.789.28
M_R22	30.571.58
MANZANAS BAJA DENSIDAD	145.969.14
M_R23	20.893.95
M_R24	43.075.40
M_R25	65.102.69
AREA COMERCIAL Y COMPLEMENTARIOS	95.136.20
M_C1	6.012.92
M_C2	6.841.81
M_C3	14.917.06
M_C4	41.014.05
M_C5	26.350.37
EQUIPAMIENTO PRIVADO	101.044.23
M_EPRV1	54.561.49
M_EPRV2	35.519.51
M_EPRV3	10.963.22

ESPACIO PÚBLICO	m2	Ha	%
1	71.995,54	7,20	17,8%
2	22.146,21	2,21	5,5%
3	27.253,78	2,73	6,7%
4	14.536,10	1,45	3,6%
5	7.446,22	0,74	1,8%
6	4.267,74	0,43	1,1%
7	4.234,40	0,42	1,0%
8	11.405,69	1,14	2,8%
9	877,51	0,09	0,2%
10	5.320,33	0,53	1,3%
11	3.687,17	0,37	0,9%
12	129.429,84	12,94	32,0%
13	1.824,70	0,18	0,5%
14 - Adicional ronda	99.790,78	9,98	24,7%
TOTAL	404.206,01	40,42	100,0%
EQUIPAMIENTO PÚBLICO	m2	Ha	%
M EPUB1	11.629,63	1,16	9,5%
M EPUB2	9.006,97	0,90	7,4%
M EPUB3	9.433,86	0,94	7,7%
M EPUB4	8.806,61	0,88	7,2%
M EPUB5	83.549,95	8,35	68,2%
TOTAL	122.426,62	12,24	100,0%

Parágrafo 1. El área de las manzanas y supermanzanas aquí señaladas es aproximada, y obedece al planteamiento general propio del plan parcial, sin embargo, el área definitiva de las mismas será la que resulte de los trazados de ingeniería de detalle de la malla vial arterial y la malla vial local, y la localización final de las demás áreas públicas; elementos que se establecerán en las licencias urbanísticas de cada etapa aprobada conforme al Plan General Urbanístico. Por tanto, las anteriores áreas podrán ajustarse por precisión de diseños de detalle, sin que ello implique traslados, relocalización o cambio de las actividades asignadas y respetando los metros cuadrados de cesión pública que fueron aprobados dentro del presente Decreto.

Parágrafo 2. Si como consecuencia de las modificaciones en las obras de infraestructura vial y de mitigación del riesgo, o de la ejecución de las mismas, se viera modificado el cuadro de áreas aprobado por el proyecto urbanístico general, este deberá ajustarse para reflejar adecuadamente las áreas aprobadas por el presente Decreto. En cualquier caso toda modificación del proyecto urbanístico general deberá garantizar el cumplimiento de los porcentajes mínimos de cesiones obligatorias.”

Artículo 4. Adicionar un parágrafo al artículo 12 del Decreto Distrital 0212 de 2015, el cual quedará así:

“**Artículo 12. Equipamientos:** Dentro del área de planificación del plan parcial se encuentran señalados los suelos requeridos por el plan parcial para equipamiento público (Plano No. 4. Espacio Público y Equipamientos), en una proporción de 7.6% aproximada sobre el área neta urbanizable, los cuales serán objeto de cesión gratuita al Distrito de Barranquilla.

Parágrafo. La localización al interior del plan parcial de los equipamientos públicos podrá intercambiarse con la localización de los equipamientos privados, y viceversa, a través de las licencias de urbanización, siempre que no se hayan entregado, y con ello no se modifique el cuadro de áreas del plan parcial y de la licencia misma, ni la configuración geométrica de las zonas de cesión, y cuente con concepto previo favorable de la Secretaría Distrital de Planeación. Se deberá garantizar en todo caso la autosuficiencia de cada una de las unidades de actuación y/o gestión, y de las etapas de desarrollo, en el cumplimiento de la obligación de cesión para equipamientos.

Artículo 5. Adicionar un parágrafo al artículo 24 del Decreto Distrital 0212 de 2015, el cual quedará así:

“**Artículo 24. Normas volumétricas.** Según el tratamiento de desarrollo la zona de planeamiento del plan parcial “EL VOLADOR” se rige mediante las siguientes directrices: (Cuadro de usos Riomar POT Barranquilla)

Tratamiento	Tipo de Edificación	Altura máxima en pisos	Frente Mínimo en metros	Área mínima del lote en metros cuadrados (M2)	Retiros Mínimos		Índice de habitabilidad (mts 2)
					Laterales	Fondo	
Desarrollo*	Unifamiliar	3,00	8,00	96,00	1,50	3,00	25,00
	Bifamiliar	3,00	8,00	96,00	1,50	3,00	
	Trifamiliar	3,00	8,00	96,00	2,00	3,00	
	Conjunto Residencial	3,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
	Multifamiliar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
	Multifamiliar Tipo 2	8,00	15,00	180,00	3,00	3,00	
	Multifamiliar Tipo 3	11,00	25,00	300,00	5,00	5,00	
	Multifamiliar Tipo 4	15,00	30,00	360,00	6,00	6,00	

Parágrafo: Sin perjuicio de las directrices establecidas en el presente artículo para la conformación de los lotes, y de forma excepcional, en toda el área útil del Plan Parcial se podrán conformar lotes con especificaciones diferentes a las antes señaladas, siempre que estos estén destinados única y exclusivamente a la instalación de infraestructuras para la operación de servicios públicos domiciliarios al interior del proyecto.

Artículo 6. Adicionar un parágrafo al artículo 27 del Decreto Distrital 0212 de 2015, el cual quedará así:

Artículo 27. Cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo para VIS o VIP. Para el cumplimiento de la obligación de porcentaje de suelo VIS establecida en el Decreto 075 de 2013, el propietario y/o urbanizador podrá optar por una de las siguientes alternativas:

1. Cumplir la obligación en el mismo proyecto.
2. Mediante el traslado a otros proyectos del mismo urbanizador, localizados en cualquier parte del suelo urbano o de expansión urbana del distrito.
3. Mediante la compensación en proyectos que adelanten las entidades públicas que desarrollen programas y proyectos VIS o VIP, a través de los bancos inmobiliarios, patrimonios autónomos o fondos que creen los municipios y distritos para el efecto.

Parágrafo 1: En los predios que conforman el presente Plan Parcial se podrán dejar las áreas de VIS de otros proyectos en cumplimiento de la transferencia de sus obligaciones, siendo considerados estos como predios receptores.

Parágrafo 2: La identificación de las manzanas en las cuales se hará efectiva la obligación de VIS o VIP, señalada en la cartografía del plan parcial, es indicativa. Por tanto la obligación podrá cumplirse en cualquier manzana útil con uso residencial, según se señale en las licencias de urbanización, siempre que se cumpla con el porcentaje que corresponde a cada una de las etapas de desarrollo para que estas sean autosuficientes. La manzana que antes estaba destinada al desarrollo de VIS

o VIP, se desarrollará conforme a las reglas aplicables al uso residencial No VIS/VIP, según lo dispuesto en el presente plan parcial.

Artículo 7. Modificar el artículo 29 del Decreto Distrital 0212 de 2015, modificado por el artículo 15 del Decreto Distrital 0837 de 2016, el cual quedará así:

“Artículo 29. Reparto equitativo de cargas y beneficios. De conformidad con lo establecido en el numeral 2° del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, la definición de los usos e intensidades de uso, así como el régimen de las actuaciones, tratamientos y procedimientos de urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano o del suelo de expansión, constituyen la definición de normas urbanísticas generales.

En desarrollo de lo anterior, el presente decreto determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios, promotores y/o desarrolladores incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

Parágrafo 1: Las obligaciones derivadas del reparto equitativo deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanización y/o construcción según sea el caso, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Parágrafo 2: La ejecución de las obras de carga general previstas dentro del presente plan parcial se realizará mediante la implementación de un sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, en el cual los promotores y/o desarrolladores pueden acceder a los beneficios en edificabilidad que se establecen en el artículo 34 del presente Decreto, en contraprestación por la asunción voluntaria de cargas generales.

Las cargas generales que se detallan en el artículo 34 del presente decreto, podrán ser ejecutadas dentro del mencionado sistema de reparto de cargas y beneficios, o por el Distrito de Barranquilla directamente.

Sin perjuicio del orden que se establezca para la ejecución de las obras de carga general a través del Proyecto Urbanístico General - PUG, y de las obligaciones que sean asumidas por los promotores y/o desarrolladores del Plan Parcial en el correspondiente contrato de fiducia de que trata el artículo 39 del presente Decreto, la ejecución de cargas generales se prioriza en el siguiente orden:

1. Construcción de la Red de bombeo residual de EBAR a Sagrado Corazón.
2. Construcción de Malla Vial General Arterial costado oriental Arroyo León
 - Construcción Carrera 43 costado oriental Arroyo León
 - Construcción Calle 117
3. Construcción de la Intersección El Volador Circunvalar hasta alcanzar un monto de inversión en su ejecución (estudios, diseños, construcción, interventoría) de VEINTICINCO MIL MILLONES DE PESOS MONEDA CORRIENTE (\$25.000.000.000),
4. Construcción del Puente peatonal sobre la Avenida Circunvalar
5. Construcción del Puente para paso vehicular sobre Arroyo León
6. Construcción de Malla Vial General Arterial costado occidental Arroyo León
 - Construcción Carrera 43 costado occidental Arroyo León

Artículo 8. Modificar el artículo 33 y su parágrafo 2, del Decreto Distrital 0212 de 2015, adicionado por el artículo 16 del Decreto Distrital 0837 de 2016, el cual quedará así:

“Artículo 33. Cargas generales. Son aquellas correspondientes al valor del suelo y el valor de la infraestructura vial principal, de redes matrices de servicios públicos requeridas para la adecuación y habilitación urbanística de predios en áreas de desarrollo, así como la cesión de suelos de protección pertenecientes a la estructura ecológica principal del distrito de Barranquilla.

Estas cargas podrán ser asumidas por los propietarios, promotores y/o desarrolladores de los proyectos urbanísticos, en contraprestación de la asignación de beneficios urbanísticos adicionales en proporción a la participación de los propietarios, promotores y/o desarrolladores en dichas cargas.

Para ello, se determinará la asignación de aprovechamientos urbanísticos básicos y adicionales para cada uso.

La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

El aprovechamiento urbanístico adicional es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, a que tienen derecho los propietarios, promotores y/o desarrolladores cuando participen en las cargas generales.

Los beneficios urbanísticos objeto de distribución equitativa, corresponden a los aprovechamientos del suelo representados en los índices de ocupación, de construcción, la altura y la densidad, aprobados en el desarrollo del Plan Parcial El Volador con las que establecen a continuación, ilustradas en el Plano 7 “Asignación de Cargas Urbanísticas”:

CARGA
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS
Obras de las Redes primarias o matrices de Acueducto y Alcantarillado.
Obras de las Redes primarias o matrices de energía, telecomunicaciones y gas.
Obra de la Intersección Avenida Circunvalar con Carrera 43. (Malla Vial Arterial)
Construcción de obras (box coulvert) para comunicación-paso entre la Av. Circunvalar y el proyecto.
Obras de la Red de bombeo residual de EBAR a Sagrado Corazón
INFRAESTRUCTURA VIAL
Vías de la Malla vial arterial: Ampliación de la Avenida -(descontando las áreas que contabilizan como parte de las áreas de cesión). - Circunvalar
Suelo y obras de la prolongación de la Carrera 43. (Malla Vial Arterial)
Suelo y obras de la prolongación de la Calle 117 (Vía Semi-Arterial)
Obras - Puente Vehicular paso Carrera 43 (Malla Vial Arterial) Arroyo León
Obras Puente Peatonal Avenida Circunvalar
ZONAS VERDES PÚBLICAS
Empradización de la Adecuación Obras Hidráulicas Ronda Arroyo León
Zonas verdes adicionales para Parques

Parágrafo 1. De conformidad con el artículo 84 de la Ley 388 de 1997, las obras y suelos de carga general previstos en el presente plan parcial, podrán ser objeto de pago en especie de la participación en la plusvalía y podrán constituir pago de la participación en plusvalía, previo acuerdo de pago con la administración distrital.

Parágrafo 2. El presente plan parcial tiene prevista la posibilidad de aplicar el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, para lo cual se aportó como parte del Documento Técnico de Soporte, el presupuesto de obras y equivalencias en edificabilidad por la asunción de dichas cargas. El presupuesto de obras deberá ser precisado de forma conjunta con la administración Distrital, para efectos que los promotores y/o desarrolladores del Plan Parcial constituya el fideicomiso, cuya finalidad es la ejecución de obras de carga general.

Las obras correspondientes a la construcción de la Carrera 43 y la Calle 117, ya cuentan con presupuesto aprobado por parte de la Administración Distrital. El presupuesto de las demás obras que sean ejecutadas en aplicación del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, en particular las que se enlistan a continuación, deberá ser sometido a consideración del Comité Fiduciario del contrato de fiducia que se celebre para tal fin:

- 1) Construcción de la Red de bombeo residual de EBAR a Sagrado Corazón
- 2) Construcción de la Intersección El Volador Circunvalar
- 3) Construcción del Puente peatonal sobre la Avenida Circunvalar.
- 4) Construcción del Puente de paso vehicular y peatonal sobre Arroyo León.
- 5) Construcción de Malla Vial General Arterial costado occidental Arroyo León
 - Construcción Carrera 43 costado occidental Arroyo León

La ejecución de las obras de la Carrera 43 y la Calle 117 en el marco del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial, corresponderá a aquellos tramos cuya ejecución no haya sido objeto de pago en especie de la participación en plusvalía, de conformidad con la Resolución No. 09 del 9 de agosto de 2018 expedida por la Secretaría de Hacienda Distrital – Gerencia de Gestión de Ingresos.

Parágrafo 3. En la Unidad de Gestión No. 2 del presente Plan Parcial, se podrán ubicar obras de infraestructura de servicios públicos, y su ejecución deberá dar cumplimiento a las normas técnicas para localización de dicha infraestructura.

Parágrafo 4. La ejecución de la intersección Avenida Circunvalar con Carrera 43 Malla vial Arterial, corresponden a una carga general del Distrito de Barranquilla, que podrán ser financiados con recursos de la Participación en la Plusvalía generada por el plan parcial. Si se llegase a requerir, el Distrito podrá destinar recursos del presupuesto previa aprobación del mismo.

Los diseños de la obra serán realizados por el Distrito de Barranquilla y deberán tener en cuenta y armonizarse con los diseños de los sistemas de prestación de servicios públicos adoptados en el plan parcial.”

Artículo 9. Adicionar al Decreto Distrital 0212 de 2015 el artículo 33A, el cual quedará así:

“Artículo 33A. Forma de pago de la participación en plusvalía. Con ocasión de la Resolución No. GGI-RE-DE-00009 del 9 de agosto de 2018 “Por medio de la cual se concede una facilidad de pago, participación del efecto plusvalía “PLAN PARCIAL EL VOLADOR”, liquidado mediante la Resolución No. 00007 del 9 de julio de 2018”, el pago del tributo de participación en plusvalía correspondiente al presente plan parcial, liquidado a través de la Resolución No. 00007 del

9 de julio de 2018 “Por medio de la cual se profiere liquidación oficial de la participación en plusvalía del Plan Parcial El Volador de que trata el Decreto 212 de 2015 y ajustado por el Decreto 837 de 2016”, debe ser efectuado en dos modalidades: una parte mediante la ejecución de obras de carga general y otra parte mediante el pago en dinero efectivo.

Los artículos 3 y 4 de la Resolución No. GGI-RE-DE-00009 de 2018, autorizaron la compensación del valor de ejecución de las siguientes obras de la malla vial arterial, como pago parcial de la participación, y cuota inicial de la misma: Obras de la Carrera 43 y Obras de la Calle 117. El valor restante de la participación en plusvalía, hasta completar el monto indicado en la Resolución No. 0007 de 2018, debe ser pagado en dinero efectivo al Distrito.

De conformidad con el artículo 7 de la misma Resolución No. GGI-RE-DE-00009 de 2018, la inscripción de la liquidación del efecto plusvalía se mantendrá vigente en el folio de matrícula número 040-566945 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, hasta que se verifique el pago de la totalidad de la obligación, a través de la entrega efectiva de las obras ejecutadas en un 100% y el pago del saldo en efectivo.

Artículo 10. Modificar y adicionar un párrafo al artículo 34 del Decreto Distrital 0212 de 2015, el cual quedará así:

“Artículo 34. Sistema de reparto de cargas y beneficios. Para efectos de aumentar la edificabilidad por encima del índice básico, los propietarios, promotores y/o desarrolladores deberán cumplir con una o varias de las siguientes condiciones:

1. Ceder suelos requeridos para la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos requeridas para la adecuación y habilitación urbanística de predios en áreas de desarrollo, en cualquier sector del suelo urbano o suelo de expansión urbana, siempre que éste último cuente con el instrumento de gestión debidamente aprobado.
2. Ejecutar directamente parte o la totalidad de las obras correspondientes a la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos requeridas para la adecuación y habilitación urbanística de los predios objeto del Plan Parcial.
3. Ceder suelos de protección pertenecientes a la estructura ecológica principal del distrito de Barranquilla, al interior del área de planificación el Plan Parcial.
4. Ceder para la conformación de zonas verdes, parques y suelos de protección adicionales a las mínimas obligatorias, al interior del área de planificación el Plan Parcial

El avance de la ejecución de las obras incluidas como cargas generales estará supeditado al avance en la comercialización y venta de los proyectos inmobiliarios objeto del Plan Parcial “EL VOLADOR”.

La asunción de cargas generales por parte de los promotores, en cualquiera de las modalidades señaladas anteriormente, les otorgará el derecho de acceder a uno o varios de los siguientes beneficios:

1. Índice de construcción adicional al básico establecido en el Plan Parcial, conforme a las tablas que se relacionen y aprueben para ese fin.
2. En aplicación del artículo 84 de la Ley 388 de 1997 Posibilidad del pago con obras públicas.

Así mismo, en contraprestación a la asunción voluntaria de alguna o algunas de las cargas generales por parte de los promotores, relacionadas con la construcción de redes primarias de servicios públicos, las empresas de servicios públicos domiciliarios podrán someterlo a mecanismos de concertación, negociación y/o compensación por derechos de conexión a las

redes u otras obligaciones, con las respectivas empresas prestadoras del servicio.

A continuación, se establecen las cargas generales y el sistema de reparto de cargas y beneficios, las cuales podrán ser priorizadas de conformidad con el artículo 29 del presente Decreto:

CARGA	COSTOS DE ADQUISICIÓN DEL SUELO	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN
INFRAESTRUCTURA VIAL		
Vías de la malla vial arterial:		
Ampliación de la Avenida Circunvalar	Distrito. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Distrito.
Prolongación de la Carrera 43	Distrito y propietarios, promotores y/o desarrolladores del suelo. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Distrito y propietarios, promotores y/o desarrolladores del suelo. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.
Prolongación de la Calle 117		
Puente vehicular paso carrera 43 Arroyo León		
Puente Peatonal Circunvalar		
INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS		
Redes primarias o matrices de acueducto y alcantarillado	Distrito. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios	Distrito.
Redes primarias o matrices de energía, telecomunicaciones y gas		
Intersección Avenida Circunvalar con Carrera 43	Distrito y propietarios, promotores y/o desarrolladores del suelo. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Distrito y propietarios, promotores y/o desarrolladores del suelo. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.
Obras de la Red de bombeo residual de EBAR a Sagrado Corazón		
ZONAS VERDES PÚBLICAS		
Empradización de la adecuación Obras hidráulicas Ronda Arroyo León	Propietarios mediante cesión gratuita del suelo. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Propietarios, promotores y/o desarrolladores del suelo. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.
Dotación zonas verdes metropolitanas cesiones para parques	Propietarios mediante cesión gratuita del suelo. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Propietarios, Promotores y/o desarrolladores del suelo.
Zonas verdes adicionales para parques	Distrito. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Propietarios, Promotores y/o desarrolladores del suelo.
EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS		
Equipamientos comunales públicos	Propietarios mediante cesión gratuita del suelo.	Distrito
Equipamientos comunales públicos adicionales	Distrito. Sometido al sistema de reparto de cargas y beneficios.	Distrito

Parágrafo: Cuando como consecuencia del reparto equitativo de cargas y beneficios, descrito en el presente artículo, la ejecución de obras de carga general sea asumida por los promotores y/o desarrolladores, la administración distrital deberá acompañar la solicitud y trámite de los permisos y/o autorizaciones de cualquier naturaleza, que sean requeridos por las autoridades competentes. igualmente, la administración distrital, en cabeza de la Secretaría Distrital de Planeación liderará junto con los promotores y/o desarrolladores del proyecto el proceso de

socialización de la ejecución de las obras requeridas con las comunidades y/o propietarios de suelo y/o empresas privadas y públicas que colindan o tienen algún tipo de relación con el plan parcial, entre otros. Este acompañamiento no implica responsabilidad del distrito en las obligaciones que se asuman con ocasión de la aprobación de los respectivos permisos.

Artículo 11. Modificar el artículo 39 del Decreto Distrital 0212 de 2015, el cual quedará así:

“Artículo 39. Administración de recursos obtenidos de cargas generales y locales través de fiducia mercantil.

1. Tipo de Negocio Jurídico y modalidades del mismo:

Quienes participen en el desarrollo y ejecución de las obras de carga general del Plan Parcial El Volador, deberán suscribir uno o varios contratos de fiducia mercantil, en cualquier modalidad que permita la administración de los costos y/o recursos aportados y la ejecución de obras de carga general y su transferencia al distrito y/o a las demás entidades beneficiarias competentes según la naturaleza de la carga general.

Podrán celebrarse dichos negocios fiduciarios como mecanismo alternativo para la ejecución de los esquemas compensación y sustitución de los suelos correspondientes a carga local del Plan Parcial El Volador, conforme lo previsto en el Capítulo VII anterior.

2. Administración del Fideicomiso:

Las características generales de los fideicomisos que se constituyan en los términos señalados en el numeral anterior serán las siguientes:

2.1. Partes del Fideicomiso: Serán partes, el fiduciario elegido por las normas del derecho privado, y como fideicomitentes, el aportante de los recursos necesarios y/o de los costos incurridos para la ejecución de las obras de carga general, y el aportante de los recursos necesarios para la compensación y/o sustitución de las zonas de cesión.

El distrito de Barranquilla y/o las entidades del orden distrital destinatarias de las cargas generales que el primero indique, participarán en los contratos de fiducia en los términos del artículo 36 de la ley 388 de 1997, como beneficiarios de las obras correspondientes a las cargas generales que se establezcan, sin que por tal situación adquieran la calidad de fideicomitentes del fideicomiso.

También podrán ser beneficiarios del fideicomiso las entidades privadas que en el marco de la ley deban ser beneficiarias de las cargas generales previstas en este decreto.

2.2. Aportes al Fideicomiso: Constituirán aportes a los fideicomisos y en consecuencia deberá regularse en el contrato de fiducia mercantil correspondiente, el procedimiento para su entrega y/o transferencia, a favor de los beneficiarios, las obras -costos- y/o los recursos para la ejecución de las mismas, que fueren aportados.

Para efectos de determinar el costo de la carga general o parte de la misma a entregar, se tendrá en cuenta el valor efectivo de la misma con base en la información entregada por el propietario, promotor, desarrollador y/o urbanizador que haya asumido la carga, que cuente con el visto bueno del

interventor y aprobación por parte del mencionado comité fiduciario al que se refiere el numeral 2.4 de artículo 39 de este decreto.

2.3. Certificaciones:

2.3.1. Para efectos de la aplicación del beneficio consistente en el aumento de edificabilidad dispuesto en el presente Decreto por asunción de carga general, el fiduciario certificará:

- i) La fecha de celebración del contrato de fiducia;
- ii) El importe total de la obra de carga general -o de la unidad funcional de la misma- que haya sido ejecutada, esto es, los costos que le hayan sido aportados para la ejecución y/o los que hayan sido asumidos con cargo a los recursos dinerarios que sean aportados al fideicomiso;

Previo a la expedición de la certificación a la que acá se hace referencia, deberá la fiduciaria contar con el visto bueno del interventor respecto de la carga general o “unidad funcional” de la misma que se haya ejecutado, conforme el procedimiento que se establezca en el contrato fiduciario para el efecto.

2.3.2. Para efectos del cumplimiento de las compensaciones o sustituciones de zonas de cesión dispuestos en el presente decreto, el fiduciario certificará: a) los recursos dinerarios que sean aportados al fideicomiso como mecanismo de compensación, b) los metros cuadrados de los inmuebles sustitutos transferidos a los fideicomisos, de conformidad con la escritura pública de transferencia al mismo.

2.4. **Comité Fiduciario:** En el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se constituya el fideicomiso al que se refiere este artículo, se incluirá lo relacionado con la creación y funcionamiento de un Comité Fiduciario que será el encargado de la administración del mismo, y la realización de todos los actos, hechos, operaciones y diligencias necesarias para darle cumplimiento a su objeto.

El Comité Fiduciario, cuyo número de integrantes será definido en el Contrato de Fiducia, estará conformado por representantes del distrito, por las correspondientes entidades beneficiarias de las cargas generales, según corresponda, así como por representantes de los fideicomitentes.

Las reglas que regulen el quórum deliberatorio y las mayorías decisorias del comité, incluyendo el que se requiera para la adopción de cualquier medida relacionada con los suelos u obra específica, serán definidas en el respectivo contrato de fiducia.

2.5. **Gerente:** Según lo amerite, los fideicomisos podrán tener un gerente, que será designado por el Comité Fiduciario con las funciones propias de las labores de gestión, ejecución, dirección, coordinación, representación legal, contratación y de planear, desarrollar y llevar a cabo todos los actos, hechos, operaciones, diligencias y negocios jurídicos necesarios y conducentes a la realización del objeto del contrato.

2.6. **Interventoría:** Las obras de carga general previstas en el presente Decreto han tenido y mantendrán una interventoría durante la ejecución de las mismas, a

través de la persona que el Comité Fiduciario designe para el efecto.

Para la selección de la interventoría de obras de cargas generales y el desarrollo de su actividad se seguirán las siguientes reglas generales, sin perjuicio de lo que se establezca sobre el particular en el contrato de fiducia mercantil que se celebre en los términos del artículo 39 del presente Decreto:

Reglas para la selección de la interventoría:

- La persona natural o jurídica que vaya a desempeñar las actividades de interventoría de cada obra, deberá acreditar los requisitos de idoneidad establecidos en el contrato de fiducia mercantil que en atención a la naturaleza de la misma serán propuestos y aprobados previamente por las Secretarías de Planeación, Infraestructura y Obras Públicas, Control Urbano y Espacio Público, del Distrito de Barranquilla.
- Con los requisitos de idoneidad establecidos para la selección del interventor correspondiente, el comité fiduciario deberá elegir a la persona que cumpla estas condiciones para adelantar dichas actividades.
- El comité fiduciario impartirá la instrucción a la fiduciaria para que esta como vocera del fideicomiso, proceda a celebrar el contrato de prestación de servicios con el interventor de la respectiva obra. Lo anterior, salvo que el contrato de fiducia designe a él o los interventores de las obras, en cuyo caso la instrucción será dada por los fideicomitentes constituyentes.
- Los honorarios del(los) interventor(es) serán asumidos con cargo a los recursos del fideicomiso y deberán respetar las tarifas establecidas para este tipo de obras, siendo su régimen de contratación el de derecho privado.
- Las interventorías deberán ejercer su labor de acuerdo con los parámetros técnicos establecidos por las entidades públicas, según el alcance de sus competencias, en sus guías, manuales, especificaciones técnicas y demás documentos expedidos para el efecto.
- El valor de la interventoría hará parte de los costos del presupuesto total de la obra de carga general.

Reglas para la ejecución de la interventoría

- Una vez seleccionado el interventor e iniciada la obra, este deberá llevar a cabo visitas periódicas. Esta periodicidad deberá ser objeto de definición en el contrato de prestación de servicios que se suscriba con el interventor.
- El interventor de cada obra deberá presentar al Comité Fiduciario informes periódicos. Esta periodicidad deberá ser objeto de definición en el contrato de prestación de servicios que se suscriba con el interventor.

Artículo 12. Modificar el literal a) del artículo 40 del Decreto Distrital 0212 de 2015, el cual quedará así:

“Artículo 40. Materialización de los derechos representativos de la edificabilidad adicional en el trámite de licencias y cumplimiento de cargas locales:

- a) Quienes asumieron las cargas generales descritas en el presente decreto harán efectivo su beneficio de mayor edificabilidad cuando adelanten el trámite de la licencia correspondiente ante una Curaduría Urbana de Barranquilla, presentando la certificación expedida en los términos indicados en el numeral 2.3. del artículo 39 anterior. Dicha certificación será suficiente para dar aplicación a las equivalencias de los artículos 35 y 36 de este decreto.
- b) Cuando como mecanismo alternativo para la ejecución de la sustitución y compensación de las zonas de cesión de carga local descritas en el presente decreto, se acuda al mecanismo fiduciario, se tendrá por asumida dicha carga presentando ante la Secretaría de Control Urbano y Espacio Público (o cualquier dependencia que haga sus veces) de la alcaldía de Barranquilla una certificación expedida por el fiduciario del negocio en la que conste: a) la celebración del respectivo contrato de fiducia; b) lo previsto en el numeral 2.3.2 del artículo 39 del presente decreto.

Las condiciones para la transferencia del suelo o de los recursos derivados de la sustitución o compensación al Distrito de Barranquilla, serán definidas en el respectivo contrato de fiducia.

Artículo 13. Modificar y adicionar un párrafo al artículo 41 del Decreto Distrital 0212 de 2015, el cual quedará así:

“Artículo 41. Procedimiento de entrega y transferencia de suelos al distrito. La entrega del suelo de carga general al distrito deberá hacerse dentro de la vigencia de la licencia que otorga mayor edificabilidad.

El suelo cedido deberá ser entregado al distrito y/o a la entidad beneficiaria a través de escritura pública de transferencia de dominio, la cual será otorgada directamente por los promotores y/o desarrolladores que asumieron las cargas generales descritas en el presente decreto; la escritura pública será suscrita también por el alcalde distrital o su delegado para el efecto, o por la entidad beneficiaria según la naturaleza de la obra, en los términos del presente decreto. Una vez efectuada la transferencia al distrito, el inmueble adquiere la calidad de bien de uso público.

Cuando la asunción de cargas generales se lleve a cabo a través de la cesión de suelo, se identificará en la licencia de urbanización el área a ceder y se expresará así en la Escritura Pública por medio de la cual sea protocolizada la licencia.

En todo caso la transferencia de suelos de carga general al Distrito podrá hacerse de forma anticipada, en los términos del artículo 2.2.6.1.4.8 “Entrega anticipada de cesiones” del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

Parágrafo. Cuando para la ejecución de alguna de las cargas generales descritas en el artículo 34 del presente Decreto, se requiera tanto la entrega del suelo como la ejecución de obras, la entrega del suelo de carga general al Distrito será requisito previo para la transferencia al mismo de las obras de carga general ejecutadas sobre este.

El suelo de carga general entregado de forma previa a la ejecución de las obras de carga general, podrá ser entregado a la persona natural o jurídica que se encargará de ejecutar las obras durante el tiempo que dure la realización de las mismas. El contrato de fiducia mercantil constituido en los términos del artículo 39 del presente Decreto, autorizará

expresamente la celebración del acuerdo para la entrega de la tenencia y la ejecución de las obras en el suelo entregado previamente, los cuales se entienden autorizados con la expedición del presente Decreto.

Artículo 14. Adicionar el artículo 41A al Decreto Distrital 0212 de 2015, el cual quedará así:

“Artículo 41A. Procedimiento de entrega y transferencia de obras de carga general. Los aportantes del fideicomiso deberán gestionar la entrega de las obras dentro de la vigencia de la licencia que les otorga mayor edificabilidad.

Las obras de carga general deberán ser entregadas al distrito de Barranquilla y/o a los demás beneficiarios de las mismas, a través de un acta de entrega que será suscrita conjuntamente por los aportantes de los recursos necesarios y/o de los costos incurridos para la ejecución de las obras de carga general, por la fiduciaria como vocera del fideicomiso y por cuenta de los aportantes, y por el alcalde distrital o su delegado para el efecto, o por la entidad beneficiaria según la naturaleza de la obra, en los términos del presente decreto.

El acta deberá ser firmada una vez se cuente con el visto bueno de la interventoría respecto de la obra de carga general, y i) con la aprobación por parte del distrito de Barranquilla o de la entidad beneficiaria, según corresponda, en el plazo previsto en el contrato fiduciario para el efecto, de la información de la carga general ejecutada que le haya sido entregada; o, ii) una vez se venza el plazo para que el distrito o la entidad beneficiaria, según corresponda, se pronuncie sobre la información de la carga general ejecutada que le haya sido entregada, sin que presente objeciones técnicamente motivadas a la información o que habiéndolas presentado, se haya agotado el procedimiento que se deberá establecer en el contrato para resolverlas.

Con la suscripción del acta de entrega de la carga general se entenderá transferido el derecho de dominio sobre la misma a favor del beneficiario respectivo”.

Parágrafo 1. En consideración a la magnitud de las obras de carga general descritas en el artículo 34 del presente decreto, su ejecución podrá adelantarse a través de “unidades funcionales”, entendidas estas como aquellas porciones de ejecución de carga general que logran un circuito completo de ciudad, de manera que no se generen segmentos aislados y desconectados de los sistemas existentes.

las unidades funcionales que se ejecutarán en desarrollo del plan parcial se encuentran identificadas en el Plano “Unidades Funcionales.

Parágrafo 2. Las unidades funcionales aplicarán a las obras de la malla vial arterial, el suelo y adecuación correspondiente a las franjas de aislamiento de las redes eléctricas, sistema de redes matrices de servicios públicos, así como las cesiones adicionales.

Artículo 15. Modificar el artículo 42 del Decreto Distrital 0212 de 2015, el cual quedará así:

“Artículo 42. Evaluación del riesgo: En virtud de la evaluación del riesgo realizada sobre el lote y su área de influencia, surge la obligación de realizar obras para mitigar los riesgos por movimientos en masa e inundación así:

Obras de mitigación por riesgo de movimientos en masa: De conformidad con el estudio técnico denominado “Evaluación de estabilidad para el proyecto Alameda del Río, Sector El Volador” y la Adenda Técnica denominada “Análisis comparativo de las soluciones planteadas para la estabilización del sector del volador”, elaborados por CI

AMBIENTAL S.A.S. Consultores de Ingeniería y Medio Ambiente, y aprobados por el Acta de Concertación del 14 de agosto de 2018 expedida por la CRA, los cuales hacen parte del presente decreto, las obras de mitigación corresponden a la construcción de un muro en tierra armada, complementada con un sistema de estructuras hidráulicas, para el manejo tanto de las aguas superficiales como subterráneas. Lo anterior complementado con micropilotes ubicados en tresbolillo, con el fin de prever cualquier falla profunda que se pudiera presentar.

El desarrollo de las obras de mitigación anteriormente mencionadas debe realizarse durante la ejecución del urbanismo general proyectado para la primera etapa del Plan Parcial "El Volador".

Le corresponde a la empresa AMARILO S.A.S. construir las obras para mitigar el riesgo por movimientos en masa del Plan Parcial El Volador, en el predio de identificado con la matrícula 040-518590 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Barranquilla, propiedad de la sociedad Argos S.A.S., localizado sobre la margen oriental de la Avenida Circunvalar, predio que no forma parte del plan parcial, pero sobre el cual se autoriza la ejecución de estas obras.

Obras de mitigación por riesgo de inundación del Arroyo León: Se realizarán obras de mitigación permitiendo inundaciones controladas en la zona de protección y a partir de los límites de la zona de protección se construirán diques en forma de L. Los jarillones que inicien en el extremo sur del lote, deben tener una cota de inicio de 20.93MSNM, inmediatamente después se proyectan hacia aguas abajo siguiendo la geometría de la corriente, con una pendiente de 0.00167 m/m, hasta llegar a una cota de 18.89 MSNM en el extremo norte del lote, manteniendo siempre el retiro respecto a la zona de protección."

Parágrafo 1: La ejecución de la totalidad de las obras de mitigación del riesgo será requisito para iniciar la entrega de las unidades de vivienda.

Parágrafo 2: No se podrá otorgar permiso de ocupación de que trata el artículo 2.2.6.1.4.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 13 del Decreto Nacional 1203 de 2017, sin que se hayan ejecutado la totalidad de las obras de mitigación y se estén dispuestos y en funcionamiento los elementos de control y monitoreo.

Parágrafo 3: Será responsabilidad del urbanizador el seguimiento y monitoreo de las obras de mitigación.

Artículo 16. Vigencia y Derogatorias: El presente decreto rige a partir su publicación y deroga todas aquellas disposiciones de igual o menor jerarquía que le sean contrarias, en especial el artículo 28 del Decreto Distrital 0212 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 837 de 2016.

Las demás disposiciones del Decreto Distrital 0212 de 2015, modificado por el Decreto Distrital 837 de 2016, que no son objeto de ajustes o modificaciones por parte del presente acto administrativo, continuaran vigentes en los mismos términos y condiciones

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

ALEJANDRO CHAR CHALJUB
Alcalde Distrital de Barranquilla



Página en blanco



BARRANQUILLA
**CAPITAL
DE VIDA**

