

PLAN PARCIAL

CENTRO EMPRESARIAL Y DE NEGOCIOS PUERTA DE ORO DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE



Plan Parcial Centro de Negocios Puerta de Oro

Documento Técnico de Soporte

Créditos

Arquitecta:

Arq. Yadira Muñoz Acevedo

Arquitectos colaboradores:

Arq. Jaydis Borja Torres

Arq. Ronny Rodríguez Nieto

Arq. Myrna Arévalo Carmona

Equipo técnico:

Dra. Nelsy Esther Vallejo Valle – Abogada - Gestión Inmobiliaria

Ing. Luis Sánchez – Asesoría Ambiental

Ing. Carlos Fernández – Asesor Infraestructura

Promotor:

Jaime Lustgarten Steckerl - Propietario

Tabla de Contenido

1. Presentación y enfoque general del plan parcial.....	1
2. Objetivos del Plan Parcial CNPO:.....	2
2.1. Objetivo General	2
2.2. Objetivos Específicos.....	2
3. Marco jurídico general para la formulación de planes parciales.....	3
3.1. Ley 388 de 1997.....	3
3.2. Decreto 2181 de 2.006.....	6
3.3. Decreto 4300 de 2.007.....	9
3.4. Acuerdo 003 de 28 de Diciembre de 2.007, Revisión y Ajustes del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Barranquilla.	11
4. Justificación desde el Plan de Ordenamiento Territorial	19
5. Delimitación del área de planificación.....	26
6. Diagnósticos Técnicos.....	32
6.1. Dimensión Ambiental	32
6.1.1. Zonificación POMCA	32
6.1.2. Geología	34
6.2. Diagnóstico Urbanístico	35
6.2.1. Contexto Regional y Metropolitano	35
6.2.2. Tendencia de expansión.....	36
6.2.3. Estructura Urbana: Piezas Urbanas y Centralidades	38
6.3. Diagnóstico de movilidad	40
6.3.1. Proyectos viales	40
6.3.1.1. Carrera 38.....	40
6.3.1.2. Intersección Carrera 38 y Avenida Circunvalar.....	42
6.3.2. Conclusiones	42
6.4. Diagnóstico Jurídico.....	43
6.4.1. Consideraciones Generales.	43
6.4.2. Historia de los predios en la zona de intervención	43
6.4.3. Servidumbres.....	44
6.4.4. Conclusiones	44
7. Criterios de Diseño.....	45

7.1.	Los Sistemas de Abastecimiento y Distribución de Alimentos	45
7.2.	Estado Actual del Abastecimiento en el Distrito de Barranquilla	46
7.2.1.	Actividad Agropecuaria del Departamento	46
7.2.1.1.	Subsector Agrícola	46
7.2.1.2.	Subsector pecuario	47
7.2.1.3.	Subsector pesquero y acuícola	47
7.2.2.	Infraestructura Existente para la Producción:.....	47
7.2.2.1.	Infraestructura de riego.	47
7.2.2.2.	Infraestructura vial terciaria	47
7.2.3.	Comercialización.	48
7.2.3.1.	Participación del Departamento en la comercialización	48
7.2.3.2.	Infraestructura para la comercialización	48
7.3.	Localización del Comercio	50
7.4.	Sistema Equipamientos Urbanos	50
8.	Normatividad Propuesta	¡Error! Marcador no definido.
	Cuadro de Usos	¡Error! Marcador no definido.
9.	Estructura del Espacio Privado y público	57
	<i>especial</i> <i>eso</i> <i>especial</i> <i>especial</i> <i>Especial</i>	59
9.1.	Unidades de Actuación Urbanística	60
9.1.1.	Aprovechamiento	62
9.2.	Sistema de Reparto de Cargas y de Beneficios aplicado al Plan Parcial Centro de	
Negocios Puerta de Oro		64
9.3.	Bases de aplicación.	65
9.4.	Reparto de Cargas.....	66
9.4.1.	Costos de las Cargas.....	68
10.	Simulación Urbanística – Financiera	69
10.2.	Objetivos	70
10.3.	Metodología.....	70
10.4.	Estructura del ejercicio de simulación.....	72
10.5.	Datos del ejercicio.....	73
10.5.1.	Viabilidad Financiera	74
10.5.2.	Determinación de Beneficios.....	75
10.5.3.	Determinación de Utilidades Potenciales.....	77
10.6.	Estrategia de Gestión.....	77
10.6.1.	Estrategias	78
10.6.1.1.	Alternativa 1.	79

10.6.1.2.	Alternativa 2.	79
10.7.	Cronograma.....	81
10.8.	Flujo de Caja	82
11.	Instrumentos de Gestión del Suelo Urbano.....	83
11.1.	Plusvalía.....	83
11.1.1.	Hechos generadores	83
11.1.2.	Metodología para el caculo de la participación.	87
11.1.3.	Avalúos Residuales por Unidad de Actuación Urbanística	88
11.1.3.1.	Avalúos residuales aplicando decreto 0154 de 2000.	89
11.1.3.2.	Avalúos Residuales aplicando el Acuerdo 003 de 2007	98
11.1.3.2.1.	Unidad de Actuación Urbanística 1	98
12.	Cálculo del efecto Plusvalía por Unidad de Actuación Urbanística.....	105

Tabla de Ilustraciones

Ilustración 1. Plano n° 1. Clasificación del suelo urbano	26
Ilustración 2. Delimitación del área de planificación	27
Ilustración 4. Zonificación Ambiental C.R.A.	32
Ilustración 5. Modelo de ordenamiento metropolitano. Plano 9 Dec. 0154 de 2000.....	36
Ilustración 6. 3 Momentos del desarrollo urbano	37
Ilustración 7. Estructura Urbana. Plano n°2 Acuerdo 003 de 2007	39
Ilustración 8. Plan Vial Acuerdo 003 de 2007	40
Ilustración 9. Ficha v-05 Anexo 3 Acuerdo 003 de 2007	41
Ilustración 10. Proyecto de intersección Cra. 38 av. Circunvalar	42
Ilustración 11. Concentración del comercio.	50
Ilustración 12. Sistema de abastecimiento	52
Ilustración 13. Usos del Suelo propuestos	¡Error! Marcador no definido.
Ilustración 14. Clasificación del suelo	58
Ilustración 15. Delimitación Unidades de Actuación Urbanística	61

1. Presentación y enfoque general del plan parcial

Según la clasificación del suelo urbano que hace el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla en el Plano No. 1 del Acuerdo 003 de 2007, el presente Plan Parcial de Desarrollo se ubica en la pieza de expansión urbana industrial No. 1.

El polígono de expansión urbana se encuentra localizado principalmente sobre la vía sub-regional Carrera 38 Antigua Carretera del Algodón.

Es un Plan parcial de iniciativa privada, elaborado y presentado por el propietario del predio privado que compone el área de la intervención.

Con el plan parcial se quiere estimular el desarrollo inmobiliario de la zona de expansión urbana en concordancia con los objetivos establecidos en el Plan de ordenamiento Territorial para esta zona, para contribuir a la consolidación del corredor metropolitano de servicios.

Los contenidos técnicos del presente plan parcial, corresponden a los 10 capítulos exigidos por el Acuerdo 003 de 2007, los artículos 17 y 19 de la Ley 388 de 1997 y los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007. La profundidad con que se trata cada temática depende de las circunstancias específicas que amerita este ejercicio de planificación, de forma tal que se da gran importancia a la articulación de temas tales como la articulación con la estructura existente, la movilidad y el impacto ambiental, dado que estos componentes poseen gran relevancia en el planteamiento, entendido que desde la estructura macro de la ciudad, este territorio se encuentra en gran medida predeterminado por los proyectos de expansión residencial e industrial que lo circundan a través del eje vial de la carrera 38, siendo por otra parte más sencillos los componentes de participación social, pues solamente interviene un propietario y el tipo de actividades que se buscan desarrollar se articulan armónicamente con el entorno, no generando la necesidad de concertar sistemas complejos de reparto y convivencia.

2. Objetivos del Plan Parcial CNPO:

2.1. Objetivo General

Dotar al Distrito de Barranquilla y su Área Metropolitana de un equipamiento de escala regional que permita el abastecimiento en el sector de alimentos y manufacturas que permitan el establecimiento de una red jerarquizada de núcleos de distribución en diversas escalas.

2.2. Objetivos Específicos

El modelo de Abastecimiento busca:

- Consolidar una red de Abastecimiento para el Distrito de Barranquilla en la que participen las Centrales de Abastos, las Plazas de Mercado localizadas estratégicamente en las Centralidades.
- Satisfacer la demanda de productos de la nueva población que se localizará en la zona de expansión.
- Descongestionar el Centro Histórico de Barranquilla
- Reducir el tráfico pesado dentro de la ciudad
- Garantizar la provisión de alimentos con precios favorables al consumidor y a los proveedores.
- Garantizar la seguridad alimentaria en caso de catástrofe o calamidad pública
- Servir de Apoyo logístico a las redes de distribución tales como Supermercados, Plazas de Mercado y tiendas de Barrio.

3.Marco jurídico general para la formulación de planes parciales

El ámbito legal de la planificación territorial a nivel nacional se encuentra conformado por:

- La Constitución Política de Colombia.
- La Ley 152 de 1.994.
- Ley 388 del 1.997
- Decreto nacional 2181 de 2006.
- Decreto nacional 4300 de 2.007.
- Acuerdo 003 del 28 de diciembre de 2.007, revisión y ajustes del POT del Distrito de Barranquilla.
- Plan de Desarrollo del Distrito de Barranquilla.

En efecto el numeral 7º del Art. 313 de la Constitución Política determina que corresponde a los Concejos Municipales: "Reglamentar los usos del suelo". Sin embargo, en relación a esta disposición, es necesario remitirse al Art. 150, de la misma carta, que señala que corresponde al Congreso, en la función 3ª la de "Aprobar el Plan de Desarrollo", y al Art. 342, sobre que "La correspondiente ley orgánica reglamentará todo lo relacionado con los procedimientos de elaboración, aprobación y ejecución de los planes de desarrollo".

En consecuencia la Ley orgánica del Plan de Desarrollo fue aprobada como la 152 de 1994, la cual en su artículo 41 estableció que: "Para el caso de los municipios, además de los planes de desarrollo regulados por la presente Ley, contarán con un plan de ordenamiento que se regirá por las disposiciones especiales sobre la materia". Esta disposición originó la expedición de la Ley 388 de 1997, "Por la cual se modifica la Ley 9a de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones".

3.1. Ley 388 de 1997

El Art. 9º de la Ley 388 de 1997, establece que: "El plan de Ordenamiento Territorial que los Municipios y Distritos deberán adoptar en aplicación de la presente ley, al cual se refiere el artículo 41 de la Ley 152 de 1994, es el instrumento básico para desarrollar el proceso de ordenamiento del territorio municipal". Se define como el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas adoptadas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

De tal manera que la competencia otorgada por la Constitución a los Concejos Municipales para "Reglamentar los usos del suelo", queda por mandato de Ley circunscrita al conocimiento de un Plan de Ordenamiento Territorial, y así mismo plenamente establecido, que son estos (los Planes de Ordenamiento Territorial) los únicos legalmente autorizados para determinar "la utilización del suelo" municipal.

En esta Ley se moldean una serie de instrumentos de gestión para el desarrollo del territorio, cuyo espíritu es generar las herramientas que "permitan a los Municipios, en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural, localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes".

Aparece entonces como un instrumento de planificación y gestión complementaria a los Planes de Ordenamiento Territorial, la figura de Planes Parciales. Este es propuesto como mecanismo de intervención desde la Ley 388 de 1997 y en el Numeral 9 del Art. 13, permite a los municipios, a través de sus respectivos Planes de Ordenamiento Territorial, adoptar las directrices y parámetros para su formulación.

Los planes parciales son instrumentos de planeación previstos en la Ley 388 de 1997 para complementar y precisar en detalle el planeamiento de las áreas del territorio que, debido a su naturaleza, requieren precisar aspectos de su planeamiento y gestión urbanística tales como: 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.¹

Para el desarrollo de las áreas clasificadas como suelo de expansión, el Plan Parcial tendrá como fin definir y regular el planeamiento y la gestión urbanística para la incorporación de nuevos contextos al desarrollo urbano.

El **Artículo 19** de ésta Ley define los aspectos técnicos de los Planes Parciales:

1. La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.
2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los

¹ Artículo 19. Ley 388 de 1997

inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada.

3. Las normas urbanísticas específicas para la correspondiente unidad de actuación o para el área específica objeto de la operación urbana objeto del plan: definición de usos específicos del suelo, intensidades de ocupación y construcción, retiros, aislamientos, empates y alturas.
4. La definición del trazado y características del espacio público y las vías y, especialmente en el caso de las unidades de actuación, de la red vial secundaria; de las redes secundarias de abastecimiento de servicios públicos domiciliarios; la localización de equipamientos colectivos de interés público o social como templos, centros docentes y de salud, espacios públicos y zonas verdes destinados a parques, complementarios del contenido estructural del plan de ordenamiento.
5. Los demás necesarios para complementar el planeamiento de las zonas determinadas, de acuerdo con la naturaleza, objetivos y directrices de la operación o actuación respectiva.
6. La adopción de los instrumentos de manejo del suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

El **Artículo 27** determina el **Procedimiento para la Aprobación de los planes parciales** de que trata la presente ley:

1. “Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.
2. Una vez que la autoridad de planeación considere viable el proyecto de plan parcial, lo someterá a consideración de la autoridad ambiental correspondiente, para su aprobación, si ésta se requiere de acuerdo con las normas sobre la materia, para lo cual dispondrá de ocho (8) días.
3. Una vez aprobado el proyecto por las respectivas autoridades ambientales, se someterá a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, instancia que deberá rendir concepto y formular recomendaciones dentro de los treinta (30) días hábiles siguientes.

4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.
5. Una vez aprobado, el Señor Alcalde Municipal o Distrital adoptará el plan parcial por medio de decreto".

3.2. Decreto 2181 de 2.006.

El decreto Nacional antes mencionado desarrolla lo dispuesto en la ley 388 de 1.997, estableciendo los parámetros para la formulación, concertación y adopción de los planes parciales en el país así:

El **Artículo 3°. Iniciativa de los planes parciales.** Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de Planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

El **Artículo 4°** señala las **Etapas para la formulación y adopción de los planes parciales.**

Para la formulación y adopción de los planes parciales se seguirá la siguiente secuencia de tres etapas, conforme con lo dispuesto en los artículos siguientes:

- Etapa de formulación y revisión.
- Etapa de concertación y consulta.
- Etapa de adopción.

De las para la formulación y revisión de los planes señala: **Artículo 5°. Determinantes para la formulación.** Los interesados podrán solicitar a la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, que defina las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas aplicables para la formulación del mismo. Dicha solicitud deberá acompañarse de los siguientes documentos:

1. Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona jurídica debe acreditar su existencia y representación legal mediante el documento legal idóneo, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.
2. Poder debidamente otorgado, cuando se actúe mediante apoderado o promotor.

3. Plancha IGAC o plano georreferenciado disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 ó 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.
4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral anterior, además de los respectivos certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes, así como la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.
5. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

Parágrafo. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, corresponderá a los municipios y distritos señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad para la prestación de los servicios públicos.

El **Artículo 7°** señala los requisitos que debe reunir la **Formulación y radicación del proyecto de Plan Parcial**. La formulación consiste en la elaboración de la propuesta completa del plan parcial desarrollada conforme con lo establecido en el presente decreto. Los proyectos de planes parciales se radicarán en la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces anexando además de los documentos exigidos en los numerales 1 y 2 del artículo 5o de este decreto, los documentos que se señalan a continuación, sin perjuicio de que para la elaboración de planes parciales en tratamiento de desarrollo se tenga en cuenta lo dispuesto en el Título III del presente decreto.

1. Documento Técnico de Soporte que contendrá como mínimo:
 - 1.1. Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo;
 - 1.2. Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados;
 - 1.3. Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto;
 - 1.4. Cuantificación general de la edificabilidad total según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.
2. Cartografía en escalas 1:2000 ó 1:5000 que incluya como mínimo:
 - 2.1. Planos del diagnóstico:

- 2.1.1.** Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matricula Inmobiliaria.
- 2.1.2.** Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.
- 2.2.** Planos normativos de la formulación:
 - 2.2.1.** Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.
 - 2.2.2.** Plano de la red vial y perfiles viales.
 - 2.2.3.** Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.
 - 2.2.4.** Plano del trazado de las redes de servicios públicos.
 - 2.2.5.** Plano de usos y aprovechamientos.
 - 2.2.6.** Plano de asignación de cargas urbanísticas.
 - 2.2.7.** Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.
 - 2.2.8.** Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.
 - 2.2.9.** Plano de delimitación de las zonas o sub-zonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía, cuando a ello hubiere lugar.
- 3.** La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.
- 4.** El proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.
- 5.** La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

Es fundamental tal como lo señala el Artículo 8o. La información pública, citación a propietarios y vecinos. Así: Radicado el proyecto de plan parcial, la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos de los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones. La respuesta a las recomendaciones y observaciones se realizará en el acto que resuelva sobre la viabilidad de la propuesta de plan parcial.

Los planes parciales son objeto de la concertación con la autoridad ambiental conforme a lo establecido en el artículo 10 del decreto en mención así: Serán objeto de concertación con la autoridad ambiental respectiva los planes parciales que presenten alguna de las siguientes situaciones:

- 1.** Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto 1220 de 2005 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
- 2.** Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.

3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.
4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.

3.3. Decreto 4300 de 2.007.

Este decreto modificó varias de las disposiciones contenidas en el decreto 2181 de 2.006 así:

De las modificaciones al procedimiento de formulación y adopción de planes parciales

Artículo 1°. Subrogase el artículo 1° del Decreto 2181 de 2006, por el siguiente texto:

“Artículo 1°. Ámbito de aplicación. Las disposiciones contenidas en el presente decreto reglamentan, de manera general, el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y, de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

“Parágrafo. Los planes parciales no podrán en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial”.

Artículo 2°. Subrógase el artículo 5° del Decreto 2181 de 2006, por el siguiente texto:

“Artículo 5°. Determinantes para la formulación. Los interesados deberán solicitar a la autoridad de planeación municipal o distrital que señale las normas, defina la delimitación e informe sobre las determinantes aplicables para la formulación del plan parcial:

“1. Si es persona natural, identificación del propietario o propietarios de los predios que hacen la solicitud. Si es persona Jurídica debe aportar el certificado de existencia y representación legal, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes.

“2. Poder debidamente otorgado cuando se actúe mediante tercero.

“3. Plancha IGAC o plano georreferenciado disponible en el municipio o distrito que haga sus veces a escala 1:2000 ó 1:5000 con la localización del predio o predios objeto de la solicitud e indicando la propuesta de delimitación del plan parcial.

“4. La relación e identificación de los predios incluidos en la propuesta de delimitación y sus propietarios, localizándolos sobre el medio cartográfico de que trata el numeral anterior, además de los respectivos

certificados de tradición y libertad, cuya fecha de expedición no sea superior a un mes y la información catastral disponible de los predios objeto de la solicitud.

"5. La factibilidad para extender o ampliar las redes de servicios públicos y las condiciones específicas para su prestación efectiva.

"**Parágrafo.** De conformidad con lo dispuesto en el artículo 37 de la Ley 388 de 1997, corresponderá a los municipios y distritos señalar el procedimiento previo para establecer la factibilidad para la prestación de los servicios públicos."

Artículo 3º. Subrógase el artículo 12 del Decreto 2181 de 2006, por el siguiente texto:

"**Artículo 12.** Términos para la concertación con la autoridad ambiental. La autoridad de planeación municipal o distrital y la autoridad ambiental competente dispondrán de un término de ocho (8) días hábiles, contados a partir del día siguiente de la radicación del proyecto de plan parcial ante la autoridad ambiental, para adelantar el proceso de concertación del mismo y adoptar las decisiones correspondientes relacionadas con los asuntos exclusivamente ambientales.

"La autoridad ambiental competente en el proceso de concertación analizará, revisará y verificará que las determinantes ambientales se encuentren debidamente definidas e incorporadas en el proyecto de plan parcial.

"Los resultados de este proceso se consignarán en un acta que deberá ser suscrita por los representantes legales o delegados de la autoridad ambiental y de la autoridad de planeación municipal o distrital".

Artículo 4º. Subrógase el artículo 16 del Decreto 2181 de 2006, por el siguiente texto:

"**Artículo 16.** Expedición del decreto de adopción del plan parcial. El proyecto de plan parcial como documento consolidado, será adoptado por el alcalde municipal o distrital, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes, contados a partir de la emisión del concepto de viabilidad por parte de la autoridad de planeación municipal o distrital y, en su caso, después de haber sido concertado con la autoridad ambiental, cuando se requiera."

Artículo 6º. Adiciónese el Decreto 2181 de 2006 con el siguiente artículo, el cual quedará inserto como artículo 5-B:

"**Artículo 5-B.** Determinantes ambientales para la formulación del plan parcial. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, la autoridad de planeación municipal o distrital deberá solicitar el pronunciamiento de las autoridades ambientales competentes sobre las siguientes determinantes ambientales, con base en las cuales se adelantará la concertación ambiental de que trata el artículo 11 del presente decreto:

"1. Los elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.

"2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.

"3. Las áreas de conservación y protección ambiental incluidas y las condiciones específicas para su manejo.

"4. La disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y las condiciones para el manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos".

"**Parágrafo.** El interesado podrá aportar los estudios y documentos que resulten necesarios para sustentar la formulación del proyecto de plan parcial en relación con las determinantes ambientales de que trata este artículo".

3.4. Acuerdo 003 de 28 de Diciembre de 2.007, Revisión y Ajustes del Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad de Barranquilla.

En lo correspondiente a mecanismos de gestión reglamenta así:

Artículo 59. Modifíquese el artículo 32 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así:

Mecanismos de gestión: Los Planes Parciales, reglamentados por el Decreto 2181 de 2006, promovidos por instancias gubernamentales, el sector privado o mixto, constituyen un mecanismo de gestión que busca propiciar el desarrollo de unidades territoriales específicas, y serán obligatorios en las zonas de expansión urbana y en los demás casos establecidos en el POT y en la Ley 388 de 1997. De conformidad con lo expuesto, determinense como Planes Parciales para formulación y/o ejecución, entre otros, los siguientes:

- Plan Parcial del sector sur-occidental de Barranquilla. Las acciones de recuperación del espacio público, renovación, rehabilitación o redesarrollo correspondientes a sectores urbanos del sur-occidente, a las cuencas de los arroyos y zonas geológicas inestables comprobadas técnicamente, podrán sujetarse al desarrollo de Planes Parciales según el caso.

Parágrafo primero: La Secretaría de Planeación Distrital podrá adicionar a este conjunto de sectores, por iniciativa propia o por solicitudes debidamente argumentadas, aquellos que en el futuro demanden procesos de intervención que puedan formalizarse por vía de la elaboración de Planes Parciales, así como modificar la tipología de los aquí enunciados, el alcance y las extensiones de los mismos.

Parágrafo segundo. Los Planes Parciales y las grandes obras para infraestructura vial y de servicios deben contemplar el reasentamiento de los habitantes afectados por los mismos.

Parágrafo tercero. Se establecen las siguientes áreas mínimas para los Planes Parciales:

- En suelo de expansión: Seis (6) hectáreas mínimas urbanizables.

- En el suelo urbano, en áreas no urbanizadas o vacíos urbanos, con tratamiento de Desarrollo: Quince (15) hectáreas urbanizables.
- En el suelo urbano edificado, con tratamiento de Renovación o Consolidación: Cuatro (4) hectáreas urbanizables.
- Las áreas consideradas mínimas se refieren a la obligatoriedad de adelantarlas mediante Planes Parciales, pero si quien adelanta la intervención prefiere hacerlo mediante Plan Parcial, aunque el área a desarrollar sea menor a la mínima obligada, está en su derecho de hacerlo mediante esta figura, si la intervención así lo amerita, y el área a intervenir es del 50% o más del mínimo exigido para suelo de expansión o urbano, de acuerdo a la ubicación del desarrollo.
- Los nombres con que tratamos en este documento los Planes Parciales son susceptibles de cambio al momento de llevarlos a cabo. Los nombres en el listado y en el plano son simplemente como referencia.

Parágrafo cuarto. La Unidad de Actuación Urbanística UAU mínima en áreas predial izadas será de una manzana sin importar su área y/o tamaño de predios.

Parágrafo quinto. Control de la escala urbana a intervenir por Planes Parciales. La Secretaría de Planeación Distrital, verificará que la implantación de los Planes Parciales no genere predios resultantes con dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo o no idóneos para un desarrollo adecuado. En los casos en que una propuesta de Plan Parcial genere este tipo de predios, la Secretaría de Planeación Distrital, podrá re-delimitar el área objeto del Plan Parcial observando mantener siempre las escalas urbanas establecidas en el artículo.

Parágrafo sexto. Para los Macroproyectos, su escala urbana es indefinida y dependerá de la cobertura o área de influencia del proyecto.

Parágrafo séptimo. Control de la escala urbana a intervenir por Planes Parciales. La Secretaría de Planeación Distrital, verificará que la implantación de los Planes Parciales no genere predios resultantes con dimensiones inferiores a las establecidas en el presente artículo o no idóneos para un desarrollo adecuado. En los casos en que una propuesta de Plan Parcial genere este tipo de predios la Secretaría de Planeación Distrital, podrá re-delimitar el área objeto del Plan Parcial observando mantener siempre las escalas urbanas establecidas en el artículo.

Artículo 69. Áreas a desarrollar por unidades de actuaciones urbanísticas: Las áreas del territorio Distrital que se desarrollarán a través de las Unidades de Actuación Urbanística, serán definidas en los correspondientes Planes Parciales.

Artículo 70. De las cargas y beneficios: Son Cargas Urbanísticas, las obligaciones impuestas a los propietarios de bienes inmuebles en las disposiciones normativas de este Plan y en los Planes Parciales, los cuales se

reflejan en todos los costos de la realización del Plan Parcial en el proceso de urbanización de terrenos, en las cesiones urbanísticas gratuitas al Distrito y en las afectaciones urbanísticas.

También se contemplarán como Cargas los diferentes costos sociales derivados de los procesos de manejo, mitigación y protección de moradores, cuando los Planes Parciales se plantean en suelo urbano.

Desde el punto de vista de la formulación y gestión del proyecto de Plan Parcial, serán contemplados como Cargas, los gastos de diagnóstico, diseño, divulgación, formulación, convocatorias e investigaciones que sean requeridos.

Son Beneficios Urbanísticos, las ganancias económicas que pueden adquirir los propietarios de inmuebles por los derechos de aprovechamiento urbanístico del suelo, otorgadas por las normas urbanísticas de este Plan y de los Planes Parciales, reflejados en los índices de edificabilidad como: índice de construcción, índice de ocupación e índice de habitabilidad.

Artículo 71. Del reparto de las cargas y beneficios: El reparto de las Cargas y Beneficios se fundamenta en el Principio de la Distribución Equitativa de las Cargas y Beneficios establecido en el artículo 2º de la Ley 388 de 1997, que se desprende a su vez del mandato constitucional de igualdad de los ciudadanos ante las normas: Igualdad y Equidad.

El reparto de las Cargas publicas y Beneficios consiste en que los propietarios de inmuebles que conformen un ámbito territorial delimitado según las normas de este Plan, realicen un reparto equitativo de los costos en tiempo real (actual) de la urbanización y de los beneficios futuros que se obtengan con la ejecución de las Actuaciones Urbanísticas definidas en el Plan Parcial.

El reparto debe ser proporcional a la superficie del suelo aportada por cada uno de los propietarios que conforman el ámbito territorial de dichas actuaciones urbanísticas.

Parágrafo. Las Unidades de Actuación se delimitarán de forma que permitan el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo entre sus propietarios.

Artículo 72. Procedimiento para definir las áreas a desarrollar por unidades de actuación urbanística: El procedimiento para definir las áreas a desarrollar por Unidades de Actuación Urbanística es:

1. Formulación, aprobación y adopción del Plan Parcial
2. Elaboración del proyecto de delimitación por parte de la autoridad competente, de oficio, o por los particulares interesados
3. Poner en conocimiento de los titulares de derechos reales sobre la superficie de la unidad de actuación propuesta y sus vecinos, el proyecto de delimitación, para su estudio y revisión, quienes gozarán de un término de treinta (30) días para formular objeciones u observaciones.

Para el efecto, la totalidad de los estudios técnicos, diseños, documentos, planos, tablas, cuadros, cálculos, etc.; y demás componentes del proyecto se pondrán en copia física a disposición de los interesados y, además, se les suministrará copia en medio magnética.

4. Tramitar las objeciones
5. Definir las modificaciones a que hubiere lugar
6. Concertación definitiva entre partícipes
7. Poner, el proyecto de delimitación, a consideración del alcalde Distrital, para su aprobación.

Artículo 73. Plazo para la aprobación del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística: El plazo para la aprobación definitiva de los proyectos de delimitación de las Unidades de Actuación será de tres (3) meses a partir de su presentación en debida forma.

En los casos que la iniciativa sea de los particulares interesados, y hubiese transcurrido el plazo antes señalado no se hubiere notificado la decisión correspondiente, se entenderá aprobada la delimitación, siempre y cuando se hubiese realizado el trámite de citación.

Parágrafo. En ningún caso se aplicará el silencio administrativo positivo, si la propuesta de delimitación no se acoge a las determinaciones del Plan de Ordenamiento.

Artículo 74. Afectación voluntaria al predio o inmueble: El acto de delimitación de la Unidad de Actuación se constituye en una afectación voluntaria del predio o inmueble cuyos derechos ostenta como partícipe, y se obliga por lo tanto a cumplir todas las disposiciones normativas que se deriven de la formulación del Plan Parcial y del proyecto de delimitación de la Unidad de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 75. Licencias: Los predios una vez afectados en debida forma no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la Unidad de Actuación urbanística.

Parágrafo primero. El curador que emita licencia por fuera de la Unidad de Actuación y del respectivo Plan Parcial que la contiene, incurrirá en causal de mala conducta.

Parágrafo segundo. La licencia que se emita por fuera de la Unidad de Actuación será revocada por la autoridad Distrital competente que es la Secretaría de Planeación Distrital.

Artículo 76. Registro del acto de delimitación de la unidad de actuación urbanística: Se inscribirá ante la oficina de Registro de Instrumentos Públicos, con anotación en los folios de Matrícula Inmobiliaria de los predios que conforman la unidad.

Artículo 77. Contenidos mínimos del proyecto de delimitación de las áreas a desarrollar por unidades de actuación urbanística: El contenido mínimo del proyecto de delimitación de las áreas a desarrollar por Unidades de Actuación Urbanística es:

- Plan Parcial, el cual debe contener, lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y cumplir con lo dispuesto en los Decretos Nacionales N° 564 y 2181 de 2006.
- Las provisiones relacionadas con la dotación de las infraestructuras y los equipamientos sociales comunitarios.
- Las cesiones correspondientes, tanto para las vías del sistema de movilidad como para el espacio público
- La delimitación, subdivisión, o micro zonificación, si fuere del caso, en áreas de ejecución o áreas de actuaciones urbanísticas específicas.
- Las fases y prioridades de su desarrollo o construcción.
- Los sistemas e instrumentos de compensación para la distribución de las cargas y beneficios entre los partícipes.

Parágrafo primero. Previsiones adicionales en áreas de renovación y redesarrollo. En los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las provisiones relacionadas con la habilitación, rehabilitación, mejoramiento y ampliación de las infraestructuras, equipamientos sociales comunitarios y el espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona.

Parágrafo segundo. Área mínima de las Unidades de Actuación urbanística en Planes Parciales para zonas de tratamiento especial. Las Unidades de Actuación Urbanísticas de los Planes Parciales propuestos en zonas de conservación, rehabilitación y consolidación urbana tendrán como área delimitada mínima de tratamiento la correspondiente a una manzana completa de las existentes, y podrán utilizar el número de ellas que se requieran para el desarrollo del Plan Parcial.

Artículo 78. Espacio público en actuaciones urbanísticas: Las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, en áreas de Actuaciones Urbanísticas, que garanticen los índices de espacio público previstos para el escenario de largo plazo del modelo espacial estructural propuesto se determinan en la Segunda Parte.

Artículo 79. Ejecución de las unidades de actuación urbanística: Las Unidades de Actuación Urbanísticas se ejecutarán mediante los siguientes sistemas:

- Reajuste de Tierras o Integración Inmobiliaria.
- Cooperación entre partícipes.
- Según lo determine el correspondiente Plan Parcial.

Las dos primeras implican una redefinición de la estructura predial de los terrenos que conforman la unidad para el desarrollo de la actuación prevista y, que el reparto de cargas y beneficios se realice en tierras o

inmuebles englobando los terrenos aportados y devolviendo a sus propietarios lotes o inmuebles resultantes de la actuación urbanística de urbanización o construcción, en proporción a su aporte, y que no necesariamente se ubican en los terrenos originalmente de su propiedad.

El último sistema, implica una concurrencia de los partícipes y, el reparto se puede efectuar mediante una asignación equitativa de los aprovechamientos urbanísticos, acordes con las cargas urbanísticas correspondientes o con compensaciones en dinero u otras modalidades, sin implicar un englobe de terreno, ni cambios en la estructura predial de los terrenos aportados para la actuación urbanística.

Artículo 80. Ejecución de las obras urbanísticas o de edificación en unidades de actuación: Aprobado el Plan Parcial respectivo, y estando aprobado el proyecto de reajuste de tierras o de integración inmobiliaria, se tramitará ante la curaduría urbana competente, la licencia o licencias de urbanismo o de construcción que autoricen la ejecución de todas las obras, o las de la etapa respectiva del proyecto, según el caso. Obtenida la licencia, procederá el otorgamiento de la escritura de integración o reajuste y la ejecución de las obras de infraestructura o de edificación, según el caso.

Artículo 81. Urbanización aislada en suelos de expansión: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, son Actuaciones Urbanísticas la parcelación, urbanización y edificación de inmuebles, que sean desarrolladas por los propietarios de predios directamente, sin necesidad de agrupación voluntaria u obligatoria, mediante Unidades de Actuación Urbanística.

El desarrollo por urbanización de predios en suelos de expansión en el Distrito de Barranquilla, se regirá por las normas del respectivo Plan Parcial. Si de conformidad con esas normas las actuaciones correspondientes no estuvieren ligadas a la ejecución de una Unidad de Actuación Urbanística, se aplicará lo dispuesto en el artículo 51 y en el parágrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997.

Artículo 82. Edificación aislada: Los predios de área útil resultantes del proceso de urbanización en suelo de expansión o en suelo urbano, cobijados por las normas de los Planes Parciales, podrán ser edificados de manera independiente o aislada por sus propietarios o adquirentes, según el caso en el evento de no hacer parte de Unidades de Actuación Urbanística o de agrupaciones voluntarias, previa la obtención de la respectiva licencia de construcción. Para el desarrollo de las edificaciones aisladas, será requisito para poder iniciar las obras de construcción, además de la respectiva licencia, haber terminado y entregado a satisfacción del Distrito, las obras de urbanización de la zona que le corresponde en el Plan Parcial, y las áreas de cesión gratuita obligatoria, según el caso.

Artículo 83. El reajuste de tierras o la integración inmobiliaria: Si de conformidad con las bases de la actuación, los predios que integran la Unidad de Actuación Urbanística no hubieren sido transferidos a la

entidad gestora, y continúan en cabeza de sus propietarios, se deberá elaborar y someter para aprobación de la Secretaría de Planeación Distrital, el proyecto de reajuste o de integración inmobiliaria, si hay lugar a ello conforme a lo dispuesto en los artículos 45 y 46 de la Ley 388 de 1.997.

En los proyectos que se realicen por etapas, las adjudicaciones o enajenaciones de predios solo pueden formalizarse respecto de inmuebles que correspondan a etapas para las cuales se disponga de la respectiva licencia de urbanismo.

Artículo 84. Cooperación entre partícipes: Cuando para el desarrollo de una Unidad de Actuación Urbanística no se requiera una nueva configuración predial de su superficie, y los propietarios hayan alcanzado un acuerdo en materia de reparto de las cargas y beneficios, la ejecución podrá adelantarse a través de sistemas de cooperación entre los partícipes, siempre y cuando se garantice el pago de la participación en plusvalías a favor del Distrito, a que pueda haber lugar, la cesión de los terrenos destinados al uso público y la ejecución de las obras de urbanización correspondientes, de conformidad con lo definido en el respectivo Plan Parcial.

En la cooperación entre partícipes la entidad gestora, en el evento de ser constituida o contratada, actuará como coordinadora de las actividades propias del proceso urbanístico o de edificación, por mandato de los propietarios de los inmuebles que integran la unidad. En todo caso, los predios que la conforman estarán afectados al cumplimiento de las cargas y al pago de los gastos de urbanización en los términos establecidos en la ley.

Capítulo V. De los Planes Parciales.

Artículo 94. Modifíquese el artículo 16 del Decreto 0154 de 2000 en la parte correspondiente al Estatuto Urbanístico Distrital, el cual quedará así:

Concepto. Es la determinación de acciones e instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones emanadas del Plan de Ordenamiento Territorial, para áreas específicas del suelo urbano y para las incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse como resultado de Unidades de Actuación Urbanística UAU, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales. Los Planes Parciales buscan equilibrar el desarrollo físico, económico y social de la población a través de la organización espacial de zonas, distritos o sectores específicos que conforman las Piezas, las Centralidades, los CAES y los Polígonos del Distrito Especial de Barranquilla. El aspecto físico de los Planes Parciales está encaminado a facilitar e inducir la planificación y reglamentación en detalle de los elementos de la estructura urbana con mayor precisión, para que ello redunde en un mejor desarrollo físico del sector.

Parágrafo. Los sectores que demanden la elaboración y ejecución de Planes Parciales por parte del sector público, privado o mixto, deberán incluir, como mínimo, los contenidos de los numerales contemplados en el

Artículo 19 de la Ley 388 de 1997, así como lo establecido en el Decreto 2181 de 2006 y las normas que lo modifique o lo sustituya.

Artículo 95. Tipologías de planes parciales: Los objetivos específicos y directrices urbanísticas de los Planes Parciales se enmarcarán dentro de los siguientes conceptos, en función de las características del área afectada:

- Desarrollo de las áreas urbanas no urbanizadas.
- Desarrollo de las áreas clasificadas como suelo de expansión.
- Desarrollo de las áreas de renovación urbana o las que requieran ejecutarse mediante unidades de actuación urbanística.
- Complemento de la planificación territorial de las localidades y piezas urbanas.
- Desarrollo de operaciones urbanas especiales y macroproyectos.

Parágrafo: Los Planes Parciales de Renovación Urbana, entendida ésta en los términos del artículo 39 de la Ley 9 de 1989, podrán cambiar los tratamientos e intensidades de usos, sin incluir usos prohibidos en las normas urbanísticas establecidas para cada zona.

4. Justificación desde el Plan de Ordenamiento Territorial

El Plan parcial es un instrumento de planeación previsto en la Ley 388 de 1997 adoptado por el POT derivado y sujeto a otro de mayor jerarquía jurídica (el Plan de Ordenamiento Territorial), el cual desarrolla y complementa Normas Urbanísticas Estructurales y Generales dictadas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

A continuación se enuncian aquellos aspectos contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla que se desarrollan en el **Plan Parcial Centro de Negocios Puerta de Oro**.

Vocación del Distrito²

En desarrollo del carácter de la ciudad como Distrito Especial, Industrial, Portuario, el Plan de Ordenamiento Territorial señala que su vocación como eje de servicios propenderá por la accesibilidad, crecimiento, especialización y consolidación del comercio, de los servicios de apoyo a la industria con el fin de “lograr la vinculación de las diferentes zonas de la ciudad hacia ese objetivo y el impulso a la **descentralización de servicios**”.

“El propósito fundamental de desarrollo para Barranquilla y su región metropolitana, radica en posicionarla como territorio de bienestar y de conocimiento, productivo, sustentable ambientalmente, moderna, con **equipamientos urbanos óptimos**, socialmente integrada, que estimule los logros individuales y facilite la sostenibilidad de sus habitantes.”

Objetivos del POT³

Objetivos del Escala Nacional:

“Coadyuvar al impulso de las actividades económicas y sociales del país, la región y el departamento, orientándolas hacia una efectiva **descentralización de la vida y la productividad nacional**”.

Objetivos de Escala Metropolitana

² Título II. Componente General, 2.1 Capítulo I, **Artículo 6**.

³ Título II. Componente General, 2.1 Capítulo I, **Artículo 7**.

“Propender por una adecuada **redistribución de las actividades productivas**, residenciales, recreativas y culturales en toda la región metropolitana.”

Objetivos específicos

Desde el punto de vista social:

“Definir las necesidades sociales que en materia de **equipamiento** demanda la población actual y futura de la ciudad y estimarlos para el corto, mediano y largo plazo, así como **localizarlos de manera equitativa** sobre el territorio Distrital.”

Desde el punto de vista económico

“Posicionar al Distrito de Barranquilla como una ciudad líder en el escenario internacional en los sectores industrial, comercial y de servicios, en el marco de la globalización y los tratados de libre comercio”.

“Plantear alternativas de **localización de las nuevas áreas de actividad industrial y comercial** en el Distrito, como base para una adecuada redistribución territorial del empleo y la productividad”.

“**Disminuir el impacto que genera en el Distrito la distribución de productos y servicios.**”

Desde el punto de vista territorial

“Señalar los límites de los usos del suelo requeridos por los procesos naturales de crecimiento de población y de todas las actividades asociadas con su desarrollo, así como las delimitaciones de crecimiento territorial de acuerdo con las expectativas de incremento de actividades urbanas y de población. Para lo anterior se considerará prioritario ocupar vacíos urbanos inmediatos y/o dentro de la zona urbana, que no impliquen costos excesivos de suministro de servicios”.

“Determinar racionalmente la **incorporación de las áreas periféricas** a la estructura urbana de la ciudad, atendiendo consideraciones ambientales y de sostenibilidad.”

Políticas y estrategias ⁴

De las políticas señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial se aplican las siguientes:

7. Equipamiento comunitario.

“La política en este sector estará orientada a la **optimización de la infraestructura comunitaria** actual (espacio público, recreación y deportes, salud, educación, **abastecimiento**, etc.) y la provisión de la requerida para los próximos 20 años, proceso que se iniciará, para el primer caso, en los sectores más vulnerables de la población, en particular aquellas ubicadas en el sur - occidente y sur - oriente, los corregimientos de La Playa y **Juan Mina** y los barrios Las Flores y Siape. Dentro de los escenarios de desarrollo considerados para el sur - occidente, en el marco de la estrategia denominada "Para que el Sur - occidente se convierta en Ciudad", incluida en el plan de Desarrollo del Distrito, las necesidades locativas deficitaria en materia de equipamiento comunitario deberán cubrirse durante los próximos diez años. La complementación y optimización de la infraestructura comunitaria debe apoyar la descentralización: desconcentración territorial de estos servicios en el Distrito de Barranquilla. Propiciar el desarrollo controlado de proyectos que además de contribuir a la densificación de las zonas de expansión, y la ciudad en su conjunto, por la provisión de viviendas provean las infraestructuras y equipamientos sociales comunitarios con la suficiente capacidad para equilibrar los índices de oferta en la ciudad”.

8. Abastecimiento.

“El Distrito, mediante el Plan de Ordenamiento Territorial, propiciará una política de **desconcentración progresiva de los mercados** ubicados en el centro de la ciudad, como apoyo al proceso de renovación urbana, del Distrito Central y la búsqueda de mayores facilidades para los habitantes de la periferia. Sectores como Siape y sus alrededores y el Sur-occidente deben contar con una fuente de abastecimiento local moderna que complemente la infraestructura existente tanto a nivel Distrital como Metropolitano. Propiciar la operación de nuevas bases de abastecimiento en el sur de la ciudad especialmente del suroccidente y otros como en los sectores residenciales adyacentes a la zona industrial de la Vía 40”.

“El Distrito, además, debe estimular la localización industrial, comercial y de servicios, mediante el **establecimiento de nuevas zonas de desarrollo industrial**, incentivos fiscales convenientemente diseñados e implementados. Igualmente, la política económica estimulará la localización de centros

⁴ Título II. Componente General, 2.1 Capítulo I, **Artículo 8.**

industriales asociados a los centros universitarios de la ciudad, mediante los cuales se promuevan investigaciones destinadas a incrementar los desarrollos tecnológicos del país.

En las franjas que rodean las zonas industriales, debe establecerse una regulación estricta en materia de monitoreo y control de los riesgos tecnológicos por parte de la entidad competente y el establecimiento de franjas de atenuación entre éstas y los sectores residenciales".

11. Usos del suelo.

"La **descentralización y desconcentración de usos institucionales y comerciales** estarán encaminados a obtener un adecuado **equilibrio de los componentes territoriales** en el área Distrital y Metropolitana. Su implementación permitirá mayor funcionalidad intraurbana y, por consiguiente, las posibilidades de recuperación de otros núcleos urbanos (Distrito Central, Barranquillita, Barrio Abajo, Barlovento, etc.)."

12. Desarrollo económico.

"El Distrito, además, debe **estimular la localización industrial, comercial y de servicios**, mediante el **establecimiento de nuevas zonas de desarrollo industrial**, incentivos fiscales convenientemente diseñados e implementados. Igualmente, la política económica estimulará la localización de centros industriales asociados a los centros universitarios de la ciudad, mediante los cuales se promuevan investigaciones destinadas a incrementar los desarrollos tecnológicos del país".

De las estrategias señaladas en la revisión se aplican las siguientes

6. Equipamiento comunitario.

"Lograr una distribución con criterios de **equidad** del equipamiento social-comunitario en el territorio distrital."

7. Abastecimiento.

"Propiciar la operación de **nuevas bases de abastecimiento** en el sur de la ciudad especialmente del suroccidente y otros como en los sectores residenciales adyacentes a la zona industrial de la Vía 40."

10. Desarrollo Económico

"Fomentar y facilitar la localización de servicios económicos que permitan el acceso y adquisición de la población a los bienes de consumo requeridos, asegurando una efectiva movilidad y cercanía que generen ahorro de tiempo, recursos y condiciones de sanidad y estética digna".

"Dotar a la ciudad de una Infraestructura competitiva mediante el establecimiento de nuevas zonas industriales y la consolidación de las existentes, la definición de zonas de transición entre zonas

industriales y residenciales, la implementación de planes de expansión y mantenimiento para los servicios públicos básicos, de transporte y telecomunicaciones, así como el adecuado soporte logístico necesario para responder ante las exigencias del mercado."

Modelo de ordenamiento⁵

ARTÍCULO 9. Modifíquese el artículo 8 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así:

Del modelo de organización territorial: La Estructura Urbana, está compuesta por la estructura socio-económica y espacial, la cual se define por la estructura funcional y de servicios. Esta se compone por el sistema de movilidad -subsistemas vial y de transporte-, el sistema de equipamientos urbanos, el sistema de espacio público construido y los sistemas generales de servicios públicos. Además, la Revisión adopta el sistema de Piezas, Centralidades Urbanas, Corredores de Actividad Económica CAE y Polígonos. La estructura urbana se detalla de manera específica en el Componente Urbano, del presente Plan.

Artículo 10. La estructura funcional: Se caracteriza por el conjunto de relaciones entre los diferentes componentes de la estructura urbana. Las características de la funcionalidad urbana son entre otras, la accesibilidad, la agrupación de servicios centralizados, el equilibrio tanto en la localización, la cobertura y la calidad de los equipamientos urbanos, sociales colectivos, del medio ambiente y espacio público que sirven a las diferentes zonas residenciales, productivas e institucionales.

Clasificación del suelo.⁶

"Artículo 19. Modifíquese el artículo 15 del Decreto 0154 de 2000, el cual quedará así:

Suelo de Expansión Urbana: Constituido por la porción del territorio Distrital destinada a la expansión urbana, que se podrá habilitar para el Uso Urbano durante la vigencia del POT. Se dividirán en Suelos de Expansión con vocación Residencial y sus complementarios, Suelos de Expansión con vocación industrial y Suelos de Expansión con vocación Comercial. Los usos Comercial, Institucional y Recreativo son complementarios de los usos Residencial, Industrial y Comercial, en los sectores dispuestos para ello. Forman parte del suelo de expansión urbana los terrenos e inmuebles que se encuentran

⁵ Capítulo II. Modelo de Ordenamiento

⁶ 2.3 Capítulo III. De la clasificación de los suelos

localizados entre el Límite Urbano y el Límite Distrital. Se encuentran localizados en el Plano No. 1 del presente documento.

PARÁGRAFO. Las áreas para usos complementarios y compatibles, Comercial, Institucional y Recreación en el suelo de Expansión Urbana, se establecerán en los diferentes Planes Parciales, y en decisiones complementarias al presente documento, por parte de la Secretaría de Planeación Distrital."

De las Piezas Urbanas y las intervenciones o actuaciones urbanas integrales

El plan parcial se encuentra por fuera del perímetro urbano, por lo que no hace parte de ninguna pieza urbana, sin embargo recibe influencia de las piezas Centro Metropolitano, Centro-Carrera 38, Riomar, Suroccidente I y II. Para estas piezas, el **Artículo 22** define las siguientes intervenciones:

CENTRO METROPOLITANO

- Renovación urbana, conservación y redesarrollo del distrito central de Barranquilla, como núcleo de servicios comerciales, institucionales y residenciales, de escala metropolitana.
- Plan Parcial de renovación urbana, Mejoramiento Integral y nuevo desarrollo de los sectores de Barranquillita, Barlovento y La Loma. (Adoptado por el Decreto Distrital N° 0123 de 12 de agosto de 2005).

CENTRO-CARRERA 38

Integración urbana a partir del desarrollo de proyectos de conectividad vial

- Mejoramiento integral de la pieza.
- Generación de espacio público y equipamientos locales.

RIOMAR

- Proyección del turismo comercial.
- Promoción de desarrollos residenciales y comerciales de gran categoría.
- Atracción de inversión extranjera.
- Desarrollo urbano integral

SUR OCCIDENTE I

- Promoción del re-desarrollo de la pieza.

- Fortalecer el arraigo cultural para la defensa del territorio.
- Integración urbana a partir del desarrollo de proyectos de conectividad vial
- Promoción de acciones de re-habilitación y renovación urbana a través de Planes Parciales
- Mejoramiento integral.

SUR-OCCIDENTE II

- Promoción del re-desarrollo de la pieza.
- Fortalecer el arraigo cultural para la defensa del territorio.
- Integración urbana a partir del desarrollo de proyectos de conectividad vial
- Promoción de acciones de re-habilitación y renovación urbana a través del Planes Parciales
- Mejoramiento integral

Adicional a las actuaciones urbanísticas integrales anteriormente señaladas, deberán adelantarse las siguientes actuaciones transversales aplicables al Distrito:

- Protección y reserva ecológica de la Ciénaga de Mallorquín.
- Ordenamiento de las áreas comerciales, residenciales industriales de la ciudad.
- Mejoramiento, Rehabilitación, Conservación y Desarrollo de los corredores viales metropolitanos y regionales.
- Generación de espacio público e implementación de la red vial y equipamientos comunitarios.
- Implantación del macroproyecto: Sistema integrado de Transporte Masivo – Transmetro
- Recuperación y sostenibilidad de los Caños y Canales del río Magdalena y sus rondas.

5. Delimitación del área de planificación

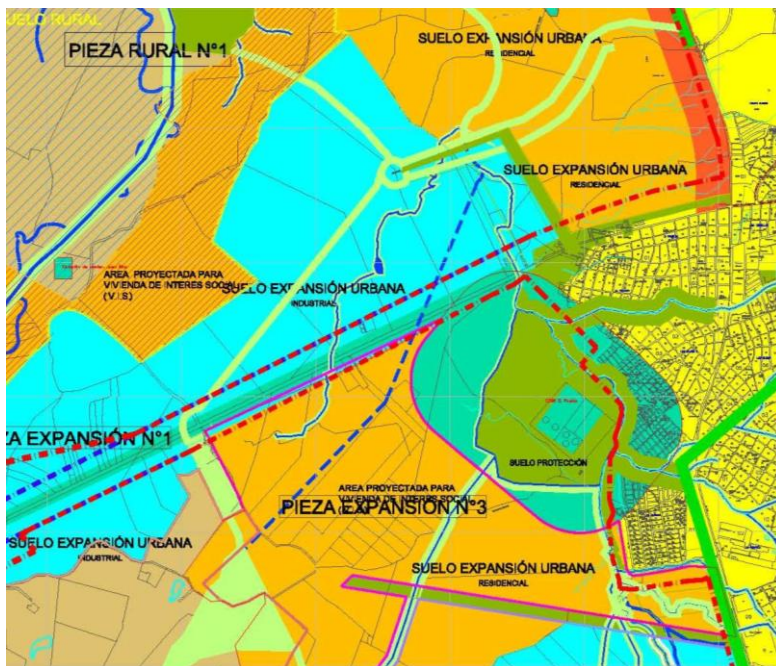


Ilustración 1. Plano n° 1. Clasificación del suelo urbano

El área de planificación hace parte de la Localidad Norte Centro Histórico y vincula 43 hectáreas de las 96 hectáreas que conforman el predio identificado con Referencia Catastral 00-02-00-035 y Matrícula Inmobiliaria No. 040-34498 ubicadas en Suelo de expansión Industrial, circundada a su vez por un área de expansión urbana para proyectos de vivienda de interés social en uno de los pocos sectores con disponibilidad de suelos como lo es el Corregimiento de Juan Mina.

Está localizada sobre el costado norte de la prolongación de la Carrera 38 o Antigua Carretera del Algodón o a una distancia aproximada de 1.600 metros de la Avenida Circunvalar.

Según el Anexo 3 del POT⁷, está prevista una ampliación para la Carrera 38, para lo cual, el área de planificación cede gratuitamente al Distrito hasta un 7% del espacio requerido para tal fin.

El predio es afectado por una servidumbre eléctrica de redes de Alta Tensión pero que están por fuera del área de planificación al igual que la afectación del Arroyo León, para el cual se plantea una canalización, la cual se constituye como uno de los límites del área de planificación.

⁷ Acuerdo 003 de 2007. Anexo 3 - Perfiles Viales y Programa de mejoramiento vial. P. 14

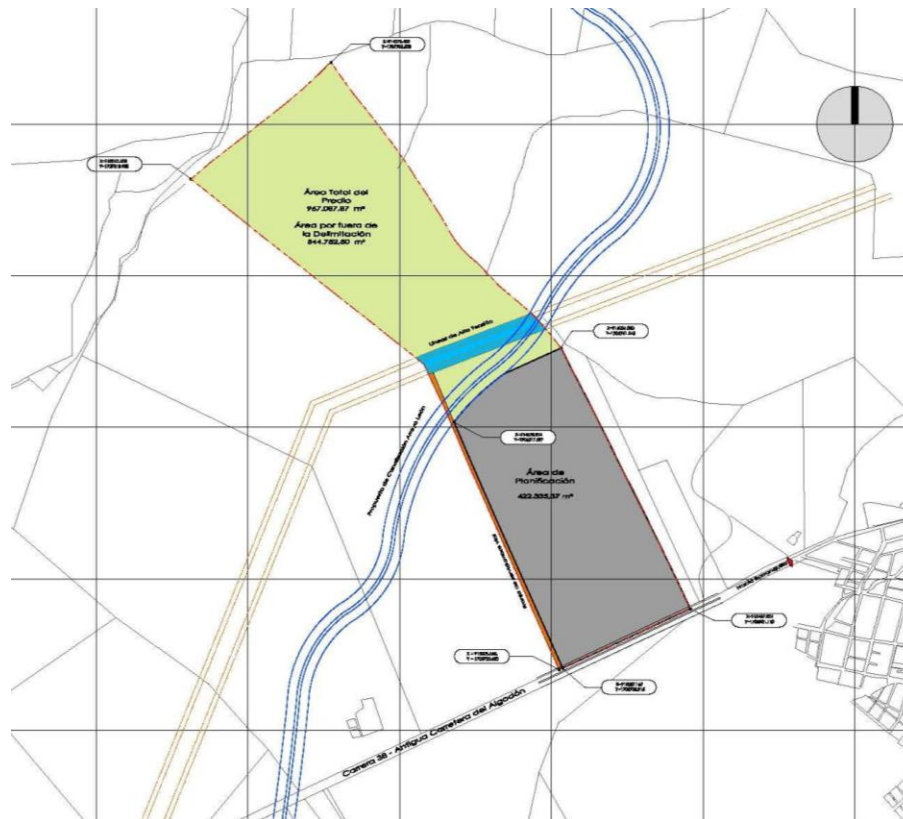


Ilustración 2. Delimitación del área de planificación

Área Total del predio	967,087.87
Área por fuera de la Delimitación	536,617.59
Área de Planificación	430,470.28

6. Coordenadas

POLÍGONO PREDIO

	X	Y
1	915034.9168	1705701.0835
2	915034.9646	1705700.9806
3	915068.7642	1705717.2166
4	915185.6927	1705772.8616
5	915309.2184	1705832.6597
6	915313.9909	1705835.4632
7	915356.6587	1705855.3259
8	915424.3461	1705888.8189
9	915452.7639	1705902.3689
10	915383.1715	1706046.0272
11	915350.5591	1706109.6446
12	915314.6072	1706180.3228
13	915285.9559	1706236.4170
14	915269.0845	1706270.1064
15	915240.4205	1706324.8154
16	915218.4210	1706366.0162
17	915164.7474	1706471.3939
18	915134.6898	1706530.6063
19	915118.5746	1706561.2785
20	915058.5495	1706672.9828
21	915018.8629	1706749.1527
22	915011.4883	1706759.1075
23	914958.3319	1706824.7720

24	914917.0188	1706868.0638
25	914807.5538	1706958.2745
26	914768.1489	1706998.8775
27	914709.7927	1707052.8806
28	914682.7816	1707078.7218
29	914647.2965	1707125.3355
30	914601.5336	1707201.1863
31	914554.6941	1707271.3651
32	914505.8041	1707344.3033
33	914467.2082	1707397.4976
34	914374.1751	1707517.1134
35	914339.8950	1707558.6263
36	914316.6365	1707586.6356
37	914275.1919	1707642.2846
38	914242.3900	1707687.2715
39	914200.7219	1707646.2089
40	914085.5791	1707542.3129
41	914012.9562	1707482.7799
42	913947.9911	1707430.0803
43	913844.3612	1707346.9523
44	913786.9165	1707295.8465
45	913832.8595	1707260.5397
46	913917.9139	1707193.9254
47	913955.7452	1707164.6137
48	914020.9111	1707113.2707
49	914135.8999	1707025.6430
50	914193.9288	1706980.5878
51	914241.1202	1706944.8273
52	914267.0775	1706924.5221

53	914338.0387	1706870.3215
54	914378.9917	1706839.2100
55	914450.9161	1706783.2447
56	914520.0845	1706730.3897
57	914564.5427	1706694.1250
58	914592.8123	1706634.1277
59	914620.2473	1706578.0061
60	914630.7221	1706557.7320
61	914679.8983	1706447.7040
62	914708.3017	1706382.6695
63	914740.3236	1706312.8859
64	914796.7637	1706189.3166
65	914842.1405	1706091.3550
66	914870.9399	1706028.1629
67	914890.3836	1705984.6191
68	914930.5226	1705895.9364
69	914967.0684	1705817.0723
70	914999.0916	1705747.9892
71	915023.5560	1705695.6684

**POLÍGONO ÁREA DE
PLANIFICACIÓN**

X

Y

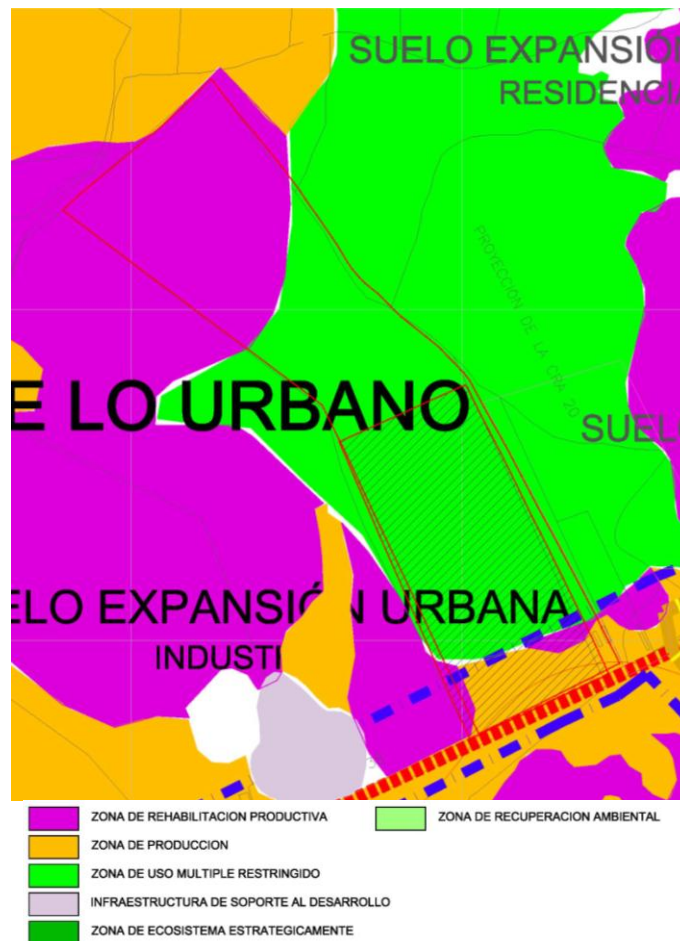
1	915034.9646	1705700.9806
2	914966.5894	1705850.1780
3	914923.6854	1705940.5075
4	914880.8488	1706032.7187
5	914839.7736	1706122.0576

6	914797.9991	1706212.9178
7	914756.2193	1706303.7896
8	914665.0163	1706507.5451
9	914646.3239	1706546.0747
10	914678.2366	1706604.1718
11	914833.9419	1706675.6894
12	915011.4883	1706759.1075
13	915058.5495	1706672.9828
14	915118.5746	1706561.2785
15	915134.6898	1706530.6063
16	915164.7474	1706471.3939
17	915218.4210	1706366.0162
18	915240.4205	1706324.8154
19	915269.0845	1706270.1064
20	915285.9559	1706236.4170
21	915314.6072	1706180.3228
22	915350.5591	1706109.6446
23	915383.1715	1706046.0272
24	915452.7639	1705902.3689
25	915356.6587	1705855.3259
26	915309.2184	1705832.6597
27	915185.6927	1705772.8616
28	915068.7642	1705717.2166
29	915034.9646	1705700.9806

7. Diagnósticos Técnicos

7.1. Dimensión Ambiental

7.1.1. Zonificación POMCA



El Distrito de Barranquilla se ubica geográficamente en las coordenadas 10° 53' de Latitud Norte y 74° 47' de Latitud Oeste y cuenta con dos barreras naturales limitando por el oriente con el Río Magdalena y con el Mar Caribe por el Norte.

Dista de los Distritos de Cartagena y Santa Marta 135 y 102 kilómetros respectivamente, comunicándose con éstos mediante un excelente sistema de carreteras sobre las cuales se configura un importante corredor urbano en el norte del país.

Desde el punto de vista morfológico, está constituido por una zona de planicie que parte de la orilla oeste del río Magdalena, ascendiendo con suave pendiente hacia el occidente donde alcanza una altura máxima de 150 metros sobre el nivel del mar, drenando hacia la planicie anterior en lo que constituye la vertiente oriental, mientras las corrientes que bajan a partir de esta altura hacia el occidente constituyen la cuenca de la Ciénaga de Mallorquín.

Según el Plan de Ordenamiento Territorial el área de planificación cuenta con dos zonas de protección ambiental las cuales están referidas unas al tendido de redes de alta tensión que atraviesa una parte de los terrenos en el sentido oriente – occidente y la otra

Ilustración 3. Zonificación Ambiental C.R.A.

corresponde a la ronda de un arroyo o escorrentía temporal que cruza estos arroyos en el sentido oriente – occidente buscando la vertiente del arroyo León.

Por encontrarse ubicada dentro de Cuenca Hidrográfica de la Ciénaga de Mallorquín, la presente formulación debe ajustarse a lo dispuesto en el Plan de Ordenamiento de la Cuenca de la Ciénaga de Mallorquín POMCA⁸.

Según el Plano de Zonificación Ambiental de la CRA el cual hace parte integral del P.O.T. - Acuerdo 003 de 2007, el área de planificación tiene 3 tipos de tratamiento, según se observa en la

4.6.5.3. Zona de Uso Múltiple Restringido (ZUMR)

Deben adelantarse con niveles de calidad acordes con la fragilidad establecida, estas zonas deben garantizar la permanencia de sus valores naturales a través de prácticas o actividades de bajo impacto y un manejo ambiental muy riguroso, así como por su carácter especial y su papel en la conectividad con otros elementos singulares del territorio.

4.6.5.4. Zona de Rehabilitación Productiva (ZRHP)

Es compatible con la expansión urbana, y se refiere a la adecuación y optimización de los suelos y los recursos naturales, con mejoramiento de las condiciones productivas en el marco del desarrollo sostenible.

4.6.5.5. Zona de Producción (ZP)

Generación de bienes y servicios económicos y sociales a través de un modelo de aprovechamiento racional de los recursos naturales renovables y bajo un contexto de desarrollo sostenible.

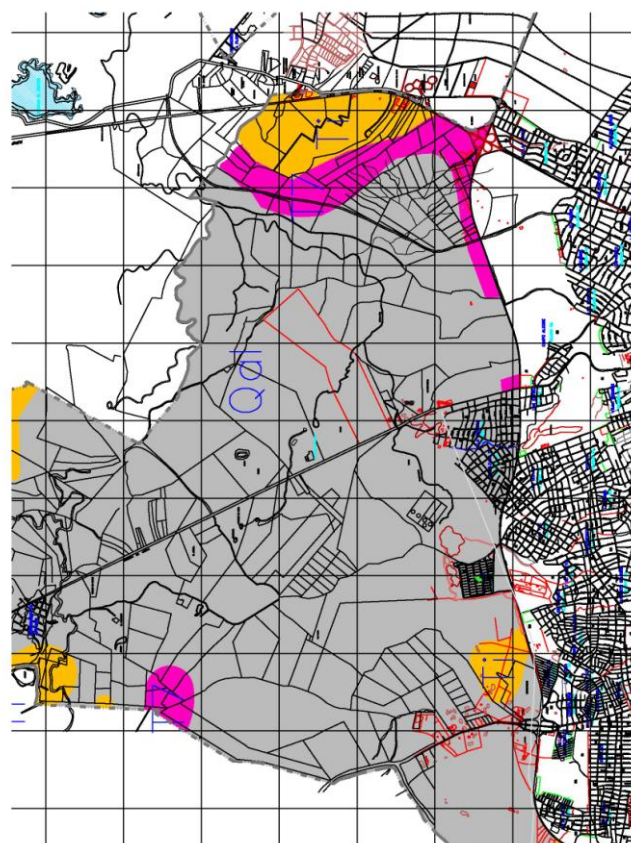
Para esta categoría se tomarán en cuenta, entre otras, las siguientes actividades: agrícola, ganadera, minera, forestal, industrial, pesquera, zootecnia, turística y producción de espacio urbano.

Se tiene en cuenta el Estudio Hidrogeológico en inmediaciones del Municipio de Juan Mina realizado por la firma de ingenieros consultores Corcel Ltda. El cual se anexa a este documento.

⁸ Acuerdo 001 de 2007. Comisión Conjunta CRA - CORMAGDALENA – DAMAB.

7.1.2. Geología

El Tomo Rural del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, Decreto 0154 de 2000, señala en el capítulo 2: Dimensión Ambiental del Distrito lo siguiente:



"el Estudio de Diagnóstico Ambiental para la Segunda Calzada de la Circunvalar* especifica los siguientes suelos para la zona rural del Distrito:

Qal = Depósito aluvial, sedimentos no consolidados con grava, arena y lodo.

T1 = Calizas arrecifales con algunos niveles delgados de arcillolitas y areniscas

Calcareas.

T7 = Conjunto de arcillolitas con intercalaciones de limolitas y algunos niveles delgados de arenisca arcillosa."

Según el Plano 32: Suelos Zona Rural, el área de Planificación se encuentra clasificada como depósito Aluvial, sedimentos no consolidados con grava, arena y lodo.

* Elaborado por la empresa Ingenieros Consultores E.D.L. Ltda, Santafé de Bogotá, para el Área Metropolitana de Barranquilla durante el año de 1998.

7.2. Diagnóstico Urbanístico

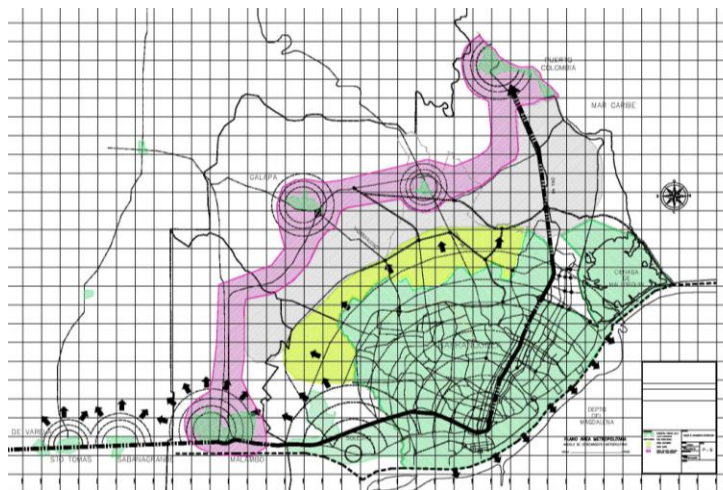
7.2.1. Contexto Regional y Metropolitano

El Instituto Geográfico Agustín Codazzi -IGAC⁹- ubica a Barranquilla, dentro de la jerarquización urbano regional por ellos elaborada, en el Nivel 1, correspondiente a una Metrópoli Regional, definiéndola como el polo urbano más importante de la Costa Atlántica desde los puntos de vista económico, político, cultural y educativo.

Como Centro Subregional principal y Centro Sub-regional clasifican a las ciudades de Cartagena y Santa Marta respectivamente, constituyéndose en los núcleos urbanos más importantes de la Costa Atlántica. En conjunto, configuran un corredor urbano regional (o red de ciudades) en el norte del país, intercomunicadas a través de un buen sistema vial que propicia la localización de actividades relacionadas con turismo, recreación y vivienda recreacional. En lo que respecta al corredor vial Cartagena – Barranquilla se aprecian importantes inversiones hoteleras en la primera, mientras en el sector del Atlántico predominan proyectos de urbanizaciones con énfasis en vivienda recreativa. Es preciso elaborar un Plan para este corredor mediante el cual se definan políticas y estrategias de usos acordes con la vocación marina del sector, aprovechando el conjunto de playas que existen en toda su extensión, para impulsar el desarrollo de actividades productivas y consecuentemente empleo.

La funcionalidad entre las ciudades que integran el corredor permite concentrar un importante núcleo poblacional regional que alcanza aproximadamente los 3.000.000 de personas, distribuidos entre Barranquilla, Soledad, Malambo, Puerto Colombia, Cartagena, Santa Marta y Ciénaga, equivalente al 61% de la población total de los Departamentos del Atlántico, Bolívar y Magdalena.

⁹ IGAC. Atlas Regional del Caribe. Instituto Geográfico Agustín Codazzi. Subdirección de Investigación Geográfica. Bogotá, 1978. Otros estudios sobre el particular son: CASAS y URIBE-ECHEVERRIA, 1985; Estrategias Regionales Ltda., 1990; Universidad de los Andes y el Instituto de Estudios Sociales de la Haya, 1997.



**Ilustración 4. Modelo de ordenamiento metropolitano. Plano 9
Dec. 0154 de 2000.**

7.2.2. Tendencia de expansión

Barranquilla tiene un patrón de crecimiento en forma semicircular partiendo desde el Centro Histórico, soportado en la disposición radial de las principales vías donde la Carrera 38 constituye una línea divisoria que marca dos direcciones principales de expansión: una hacia el nor-occidente y otra hacia el sur – occidente, cada una de ellas con una marcada segregación social donde los estratos altos tienden a localizarse hacia el occidente y los estratos bajos y medios hacia el sur.

Este patrón de radios concéntricos conforma unos conos de crecimiento que evidencian diferentes momentos del desarrollo urbano de la ciudad.

En la ILUSTRACIÓN 5 se observa cómo en muy poco tiempo la ciudad ha ido expandiéndose desproporcionadamente hacia el sur sin dejar lugar a un desarrollo planificado dando como resultado el siguiente panorama:

- Morfologías caóticas dificultando la movilidad y la prestación de servicios públicos, acentuando así la desigualdad social
- Desequilibrio en la distribución de actividades, un centro altamente congestionado y una periferia con deficientes equipamientos.
- Dispersión territorial de las zonas residenciales, generando una ciudad extendida que ocasiona grandes inversiones en vías y servicios públicos.
- El uso intensivo del suelo urbano derivado de las actividades comerciales, industriales y residenciales ha restringido la disposición de zonas verdes, espacios abiertos y áreas recreativas, los que en conjunto presentan indicadores muy por debajo de los establecidos por entidades del gobierno e internacionales.
- Profundas diferencias sociales entre el norte y el sur de la ciudad.
- Invasión de actividades comerciales en zonas residenciales.¹⁰

¹⁰ Decreto 0154 de 2000. Aspectos Generales

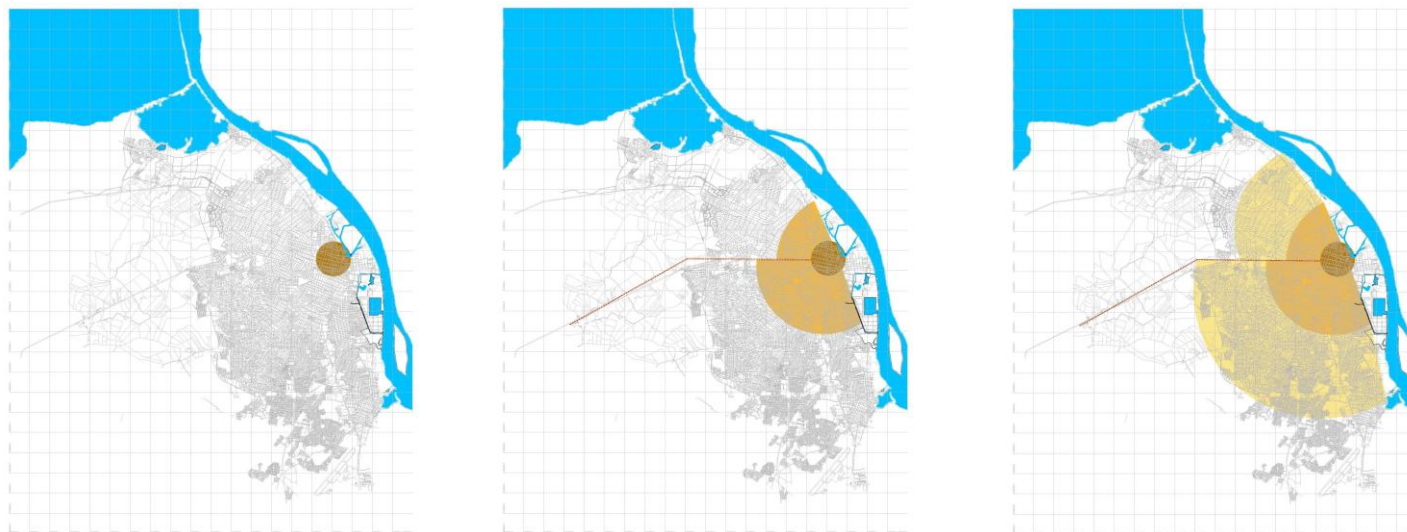


Ilustración 5. 3 Momentos del desarrollo urbano

Momento 1. 1824 - 1922.

Barranquilla no obedece a parámetros morfológicos coloniales o fundacionales, sino que fue producto del intercambio comercial entre comunidades precolombinas, al otro lado del río y más tarde con Santa Marta y Cartagena. Este asentamiento con vocación comercial pasó de un caserío a ser una ciudad en la segunda mitad del siglo XIX. La infraestructura del Puerto de Sabanilla y el Ferrocarril posiciona a Barranquilla a nivel nacional. La primera invasión fue el barrio Montecristo en 1916.

Momento 2. 1922 – 1958.

Durante esta época se da el auge de la ciudad moderna, y Barranquilla se vuelve un atractivo para la inmigración. En 1936 se inaugura Bocas de Ceniza. La proporción entre suelo urbanizado e invadido es de 90% y 10% respectivamente. Los barrios urbanizados en este período son: Urbanización Las Quintas y El Prado (1922), Urbanización clase media: Boston, Delicias, Olaya, El Recreo (1922 – 1944), barrios desarrollados por invasión: la Sierra, La Ceiba. Se formula el Plan regulador en 1958.

Momento 3. 1958 – 2009.

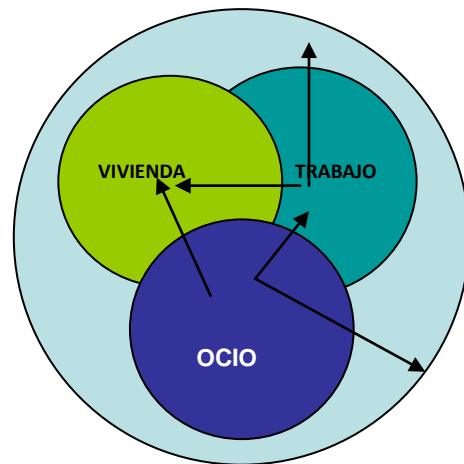
La ciudad es incapaz de absorber y organizar el crecimiento de la población inmigrante consolidando asentamientos informales en la periferia de la ciudad. Durante este período el crecimiento es 90% invasión y 10% urbanización. Invasión de 305 hectáreas: barrios Carrizal y El Bosque. Desarrollo planificado: Urvisa, Corredor Institucional, Sector Buenavista, Villa Carolina.

7.2.3. Estructura Urbana: Piezas Urbanas y Centralidades

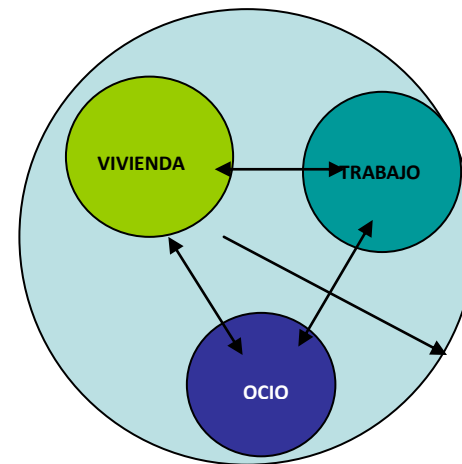
El Centro y otros sitios donde se aglomeran la mayor parte de los servicios que requiere la comunidad se definen como centralidades; los productores que impulsan el desarrollo y generan empleo también tienen espacios claves para el desarrollo de esas actividades. Para que esta red de productores y consumidores sean fluidas y funcionen deben estar interrelacionadas y conectarse a través del espacio circulatorio y del transporte.

El modelo de zonificación que ha prevalecido en la Estructura Espacial de la ciudad de Barranquilla desde sus inicios ha sido replanteado en la revisión del Plan de Ordenamiento Territorial mediante la adopción de la Piezas Urbanas como unidad de planificación principal y estructurante urbano con el fin de equilibrar la ciudad.

Asimismo re-define la estructura urbana basada en un Centro Metropolitano monocéntrico a través de la consolidación de una red de centralidades ordenada e interconectada que permita disminuir las necesidades de desplazamiento de las comunidades en la búsqueda de productos y servicios.



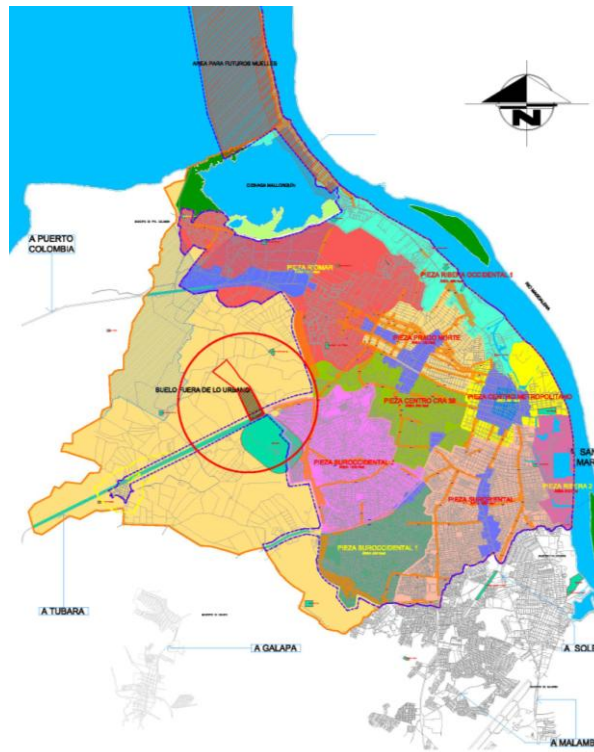
Los nodos compactos reducen los desplazamientos y permiten ir a los sitios peatonalmente o en bicicleta. Fomentan la conservación del carácter de las áreas de actividades.



La zonificación por actividades conduce a una mayor dependencia del carro privado y a la aparición de pequeñas centralidades que fomentan los usos indeseables del suelo y traen como consecuencia la transformación de las áreas de actividades.

Las variables que generan las centralidades del Distrito de Barranquilla y que se tomaron en cuenta para la definición de las mismas son:

- a. Los precios del suelo en el Distrito.
- b. La localización de Activos y Empleos
- c. Los viajes o desplazamientos de origen-destino en relación a la consecución de bienes y servicios, y
- d. La localización de equipamientos metropolitanos y de carácter urbano.



Las Piezas Urbanas y Centralidades definidas para el DEIP son¹¹:

CENTRO METROPOLITANO	Centralidad Histórica
CENTRO - CARRERA 38	Centralidad Norte De La Salud Z-1, Centralidad La 14
SUR-ORIENTAL	Centralidad Calle 30
RIOMAR	Centralidad Institucional-Comercial
PRADO NORTE	Centralidad Calle 72 Centralidad Institucional De La Educación Y El Deporte Centralidad Norte De La Salud Z-2
RIBERA OCCIDENTAL RÍO MAGDALENA 1	Centralidad General
RIBERA OCCIDENTAL RÍO MAGDALENA 2	Centralidad General
SUR-OCCIDENTE I	Centralidad La Macarena Centralidad Siete De Abril
SUR-OCCIDENTE II	Centralidad La Macarena

Ilustración 6. Estructura Urbana. Plano n°2 Acuerdo 003 de 2007

¹¹ Acuerdo 003 de 2007. Artículo 130



Ilustración 7. Plan Vial Acuerdo 003 de 2007

7.3. Diagnóstico de movilidad

La infraestructura vial del distrito es el principal determinante en el crecimiento de la ciudad ya que ésta marca la posibilidad de desarrollo de los sectores urbanos.

Como consecuencia del crecimiento acelerado, a nivel de movilidad, la ciudad muestra una malla vial desarticulada entre el norte y el sur, siendo la calle Murillo la única vía que comunica en forma continua en este sentido, lo cual acentúa las diferencias sociales. Además de ello, el estado de las vías y la densidad de vehículos existentes hacen que la movilidad en la ciudad no sea óptima.

En el plano de la malla vial puede observarse que existe una sólida malla vial hacia el occidente de la ciudad, mientras que hacia el sur la movilidad evidencia enormes carencias.

El plan parcial CNPO se encuentra ubicado en un sitio estratégico en materia de movilidad, ya que cuenta con la Carrera 38 que comunica con el Centro de la ciudad y con el Corregimiento de Juan Mina, así como con Tubará, Juan de Acosta, Santa Verónica y Piojó.

Cabe resaltar la cercanía de la proyectada Variante Metropolitana o segundo anillo circunvalar

7.3.1. Proyectos viales

7.3.1.1. Carrera 38.

Constituye la prolongación de la Carrera 38 o Avenida de los Estudiantes hacia el occidente de Barranquilla que conduce a los Municipios de Piojó, Tubará y Juan de Acosta, con una sección transversal de seis (6) metros en el tramo Circunvalar – Juan Mina, insuficiente para atender los nuevos desarrollos urbanísticos del Distrito de Barranquilla. La mayoría de los terrenos por donde cruza están constituidos por terrenos y lotes baldíos. Según el

Anexo 3 del Acuerdo 003 de 2007, el proyecto de Ampliación de la Carrera 38 hasta Juan Mina tiene un recorrido de 7.0 kms. Y su perfil vial estará conforme a la ficha V-05

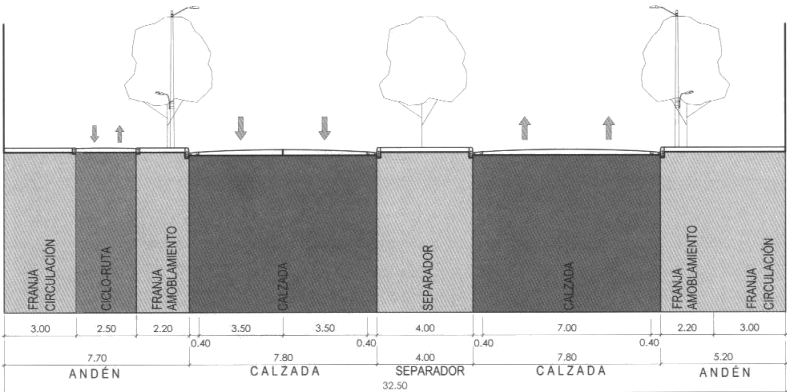
Ficha: V-05	Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla. ESPECIFICACIONES MINIMAS PARA SECCIÓN DE VIAS.	
	TIPO DE VIA:	V-1. ARTERIA.
		
	Alternativa N° 1	
	Sección Sub-Total. (Sin incluir Antejardín).	32.50 mts.
	Andén.	5.20 mts.
	Franja de Circulación Peatonal.	3.00 mts. Mínimo.
	Franja de Amoblamiento	2.20 mts.
	Ancho de Carril Tráfico Mixto.	3.50 mts.
	Número de carriles.	4
	Franja de Parqueo.	-----
	Separador Central.	6.50 mts.
	Ciclo-ruta.	2.50 mts.

Ilustración 8. Ficha v-05 Anexo 3 Acuerdo 003 de 2007

7.3.1.2. Intersección Carrera 38 y Avenida Circunvalar



Ilustración 9. Proyecto de intersección Cra. 38 av. Circunvalar

El caos vehicular y el alto índice de accidentes en este punto fueron dos de las causas fundamentales para que el Distrito, decidiera construir un puente con un sistema de glorietas que facilitará los giros vehiculares.

El puente ira sobre la carrera 38, de modo que quienes se desplacen de norte a sur pasarán por encima de la 38. Y quienes vengan de Juan Mina, se movilizarán por la glorieta porque se eliminaran los semáforos allí instalados.

Ficha técnica de la obra

Longitud: 220 metros.

Altura: 4,5 metros.

Ancho: 24 metros.

Carriles: 3 en cada tramo.

Diámetro del round point: 90 metros que facilitarán hacer los giros.

7.3.2. Conclusiones

Para el desarrollo de la propuesta de plan parcial se plantea una vía de desaceleración para la conexión con el sistema arterial, con simples maniobras de convergencia y divergencia, que deberán contar con un diseño adecuado de carriles de aceleración y desaceleración, facilitando las maniobras, haciéndolas eficientes, cómodas y seguras.

Se recomienda la ubicación de un Puente Peatonal sobre la Carrera 38.

Se recomienda que los diseños viales definitivos incluyan un adecuado sistema de señalización horizontal y vertical, y además se implementen reductores de velocidad (tipo resalto) al ingreso de la vía de servicio de la Carrera 38.

7.4. Diagnóstico Jurídico

7.4.1. Consideraciones Generales.

Las normas establecen como concepto general un horizonte temporal máximo de veinte años para los análisis de los títulos de propiedad, pero no siempre este horizonte temporal permite esclarecer la situación jurídica del predio objeto de estudio.

El principal objetivo de este estudio es la identificación y delimitación de lo que se conoce como la servidumbre de líneas de Alta Tensión y la presentación de alternativas de intervención sobre el mismo.

En el área de planificación del Plan parcial sólo existe un propietario.

7.4.2. Historia de los predios en la zona de intervención

Este predio fue adquirido por el señor JAIME LUSTGARTEN STECKERL, promotor inmobiliario del plan parcial mediante la escritura pública No. 3.300 del 29 de noviembre de 1.978 de la Notaria Primera del Circulo Notarial de Barranquilla Por permuta de JAME LUSTGARTEN STECKERL, BORIS LUSTGARTEN STECKERL Y DIANA LUSTGARTEN DE DIAZ.

Predio cuya apertura de folio data desde el año 1.953 el cual le fue adjudicado a los herederos del señor NATAN LUSTGARTEN, en el año 1.97 mediante sentencia del Juzgado Segundo de Familia de Barranquilla, del 27 de febrero de 1.976.

Las medidas y linderos del predio que describen el inmueble constan en la escritura pública y en el certificado de tradición así: “ un globo de terreno constante de 100 hectáreas, situado en el municipio de Barranquilla en la banda derecha de la carretera que de esta ciudad conduce al municipio de Tubará con las siguientes medidas y linderos: Norte, mide Dos mil ciento noventa y ocho metros (2.198), con predios que son o fueron de MIGUEL B. VASQUEZ, LUIS CARLOS LASCANO, CARLOS HALUSIN y JUAN MARTINEZ MARTELO; NOROESTE, 600 MTS, con predios de un señor DAZA, camino del Juncal en medio; SURESTE, dos mil cien metros (2.100) con predios que es o fue de JUAN MARTINEZ MARTELO; y al SUROESTE , cuatrocientos ochenta y dos metros (482) , y linda con carretera en medio, frente a predios que es o fue de NESTOR VILLEGAS.

7.4.3. Servidumbres.

Sobre el predio reposan tres servidumbres que se detallan a continuación:

- Servidumbre de energía eléctrica de carácter permanente e irrevocable de 419 metros lineales por 30 metros de ancho para un total de 12.570 M². La cual fue constituida mediante la escritura pública No. 112 del 26 de enero de 1.996 de la Notaria Única de Malambo, constituida a favor de la Corporación Eléctrica de la Costa CORELCA.
- Servidumbre de Transito activa y de gasoducto de carácter permanente. La cual fue constituida mediante la escritura pública No. 1.437 del 30 de agosto de 1.997 de la Notaria única de Baranoa, constituida a favor de la empresa Promigas S.A.
- Servidumbre de Energía Eléctrica sobre una franja de 13.312 metros cuadrados. La cual fue constituida mediante la escritura pública 207 del 23 de marzo del año 2.009 de la Notara única de Galapa, constituida a favor de la Interconexión Eléctrica S.A. E.S.P.

Es de anotar que ninguna de las servidumbres antes mencionadas afecta el área de delimitación del plan parcial.

7.4.4. Conclusiones

Es de anotar que nos encontramos frente a un predio con un único propietario que carece de problemas de tipo jurídico que afecten el desarrollo del plan parcial conforme al cronograma que se ha definido dentro del documento. En este momento no está afectado con embargos judiciales ni de jurisdicción coactiva; por lo que no existe circunstancia que impida que allí se desarrolle el proyecto Centro de Negocios Puerta de Oro.

8. Criterios de Diseño

8.1. Los Sistemas de Abastecimiento y Distribución de Alimentos¹²

Un sistema de abastecimiento y distribución de alimentos (SADA) se refiere a una cadena compleja donde se incluyen eslabones de producción, transformación, distribución y consumo de alimentos, cuya función principal es que el abastecimiento repercuta en la garantía de la seguridad alimentaria en condiciones de equidad para toda la población.

Los SADA comprenden:

- Un subsistema de abastecimiento de alimentos en las ciudades, que incluye toda la infraestructura y actividades vinculadas a la producción, acopio, selección, procesamiento, almacenamiento y transporte hasta los centros (de consumo) urbanos;
- Un subsistema de distribución urbana de alimentos que incluye todas las actividades formales, informales tradicionales y modernas y las infraestructuras que tienen que ver con la distribución de alimentos en las ciudades (transporte intraurbano, vendedores mayoristas y minoristas, que pueden ser mercados especializados, planificados o espontáneos; ventas de varios tipos, supermercados, hipermercados, centros comerciales, restaurantes, bares y vendedores ambulantes).

La intermediación, en su mayoría no genera valor agregado, representa un incremento del precio final de los alimentos, y produce un efecto negativo importante en los consumidores.

Las ineficiencias del sistema redundan en pérdida de calidad de los productos y en mayor precio para el consumidor final.

Hemos encontrado referentes en otras ciudades de Colombia como Bogotá y Medellín que cuentan con un Plan liderado por las administraciones distritales y municipales para garantizar la efectividad de los sistemas de abastecimiento.

¹² Abastecimiento y distribución de alimentos en las ciudades de los países en desarrollo y de los países en transición. Guía para planificadores. Olivio Argenti y Cecilia Marocchino. Organización de las Naciones Unidas para la Agricultura y la Alimentación. Roma, 2007

A continuación se señala el diagnóstico referente a los procesos de producción y comercialización de los productos alimenticios en el departamento, no se hace énfasis en los otros departamentos de la región aunque somos conscientes de que un proyecto de esta envergadura tiene alcance e impacto regional.

8.2. Estado Actual del Abastecimiento en el Distrito de Barranquilla

8.2.1. Actividad Agropecuaria del Departamento¹³

Barranquilla consume una buena parte, si no toda su alimentación, de otros municipios del país. La papa, hortalizas, maíz, semillas, panela, y otros productos vegetales vienen del interior del país. Yuca, ñame, ahuyama, hortalizas y otros vienen de municipios aledaños. En la ciudad existen empacadoras y procesadoras de arroz, granos y otros productos de la cadena alimentaria.

Las estimaciones del PIB agrícola per cápita y por hectárea, muestran que el departamento del Atlántico registra uno de los más bajos niveles del país.

8.2.1.1. Subsector Agrícola

Después de la crisis agrícola ocasionada en parte por la apertura económica de comienzos de la década del 90, antes de la cual se sembraban alrededor de 40.000 hectáreas, para posteriormente no sobrepasar las 15.000 hectáreas de cultivos, este sector se ha venido recuperando poco a poco. Hoy el área sembrada supera las 26.000 hectáreas, que representan el 9,33% del área de uso agrícola.

Las condiciones geográficas y climáticas condicionan el bajo desempeño del sector agrícola del departamento, ya que según datos del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (1994), no existen suelos clasificados dentro de las categorías de alta fertilidad (clases I y II). La calidad de los suelos del Atlántico, no se caracterizan por tener una alta fertilidad. El 58,1% de las tierras del departamento están clasificadas como de fertilidad moderada (clases III y IV) que se caracterizan por tener limitaciones climáticas y problemas de erosión, mientras

¹³ Plan de Desarrollo del Atlántico 2008 – 2011. Página 35 Numeral 1.3. BASE ECONÓMICA DEL DEPARTAMENTO

La información general de este capítulo es tomada de la Agenda Interna para la Productividad y la Competitividad, Documento Regional Atlántico, coordinado por el DNP mediante un proceso de concertación y diálogo con regiones y sectores, en octubre de 2006 y que hace parte de las metas de la propuesta Visión Colombia II Centenario 2019.

que el restante 41.9% es de fertilidad baja (clases V a VIII), los cuales no son aptos para la agricultura por alto contenido de sales y sodio, problemas de erosión y alta evapotranspiración.

8.2.1.2. Subsector pecuario

Por fuera de Barranquilla y de su Área Metropolitana, la actividad más importante del departamento es la ganadería, la cual se caracteriza por ser de tipo extensivo, genera muy poca mano de obra, desarrollándose sin criterio empresarial y con rendimientos muy bajos.

Según la Encuesta Nacional Agropecuaria 2006, el hato ganadero departamental representa el 0.97% del hato nacional y el 3,20% del hato de la Región Caribe. Este hato está compuesto por 253.623 cabezas de ganado.

Con respecto de la producción de leche, según la misma fuente, el número de vacas de ordeño es de 87.849 que producen 235.062 litros de leche diarios, lo cual corresponde a un promedio de 2.68 litro-vaca/día.

8.2.1.3. Subsector pesquero y acuícola.

Los volúmenes de capturas son bajos debido a que los sistemas son aún muy rudimentarios y en muchas oportunidades se utilizan métodos destructivos; igualmente, no se cuenta con centros de acopio, ni transporte especializado, y sobre todo no se cuenta con un eficiente sistema de comercialización.

8.2.2. Infraestructura Existente para la Producción:

8.2.2.1. Infraestructura de riego.

Los suelos del departamento necesitan un manejo adecuado de riego y drenaje en razón del carácter estacional de las lluvias en esta región del Caribe. En tal sentido, fueron construidas obras de adecuación de tierras, bien para atender las consecuencias causadas por la construcción de terraplenes y diques de contención que alteraron el normal flujo de las aguas, o para adecuar con riego algunas áreas.

8.2.2.2. Infraestructura vial terciaria.

La red vial primaria y secundaria del departamento en su gran mayoría se encuentra en buen estado. Pero no ocurre así con las vías terciarias y caminos de penetración hacia las diferentes parcelaciones productivas, las cuales se encuentran en muy malas condiciones, ocasionando una gran dificultad en la comercialización de los productos en razón de la imposibilidad de su traslado a los centros de acopio del departamento. Este

impedimento se acentúa especialmente en la época de invierno, debido a la falta de obras de drenaje, nivelación de la rasante y reposición del material de afirmado en la mayoría de esos caminos.

8.2.3. Comercialización.

8.2.3.1. Participación del Departamento en la comercialización

La participación del Departamento en el ingreso total de productos agrícolas que ingresan a la capital, es del 30%, (en esta cifra se incluye el arroz que no se produce pero se transforma en los molinos de la ciudad); esto refleja la subutilización del suelo atlanticense para la producción, de acuerdo con cifras suministradas por la Central de Abastos del Caribe.

Se plantea la introducción de procesos de modernización agroindustrial a la producción ganadera (sector cárnico y lácteo), así como el fortalecimiento de los cultivos hortofrutícolas. En particular, el desarrollo de la cadena frutícola se proyecta como creciente y de gran impacto para el departamento. Es importante manifestar que la agroindustrialización es la solución más adecuada para resolver el problema de la estacionalidad del consumo de algunos productos, además estabiliza la producción y sirve de fundamento para crear una cultura exportadora y garantizar canales favorables de comercialización.

El Atlántico es un departamento con ventajas competitivas para el desarrollo agroindustrial, que adicionalmente, aprovechando su excelente ubicación geográfica y la aptitud de sus suelos, cuenta con una oferta competitiva de productos en diferentes mercados mundiales. Existe gran interés en las nuevas oportunidades que se desprenden del uso de la yuca industrial. Fortalecer e incentivar esta producción representa el desarrollo de un próspero mercado, gracias a que el 91% de los cultivos del departamento son de yuca.

8.2.3.2. Infraestructura para la comercialización

Si bien es cierto que la infraestructura portuaria de la Región Caribe se encuentra catalogada como una de las completas del país por el hecho de contar con puertos en tres ciudades, también es necesario reconocer que cuenta con un débil sistema de distribución de alimentos, dado que los centros de acopio no funcionan como una red complementaria a una cadena de nodos de abastecimiento local con el fin de garantizar inocuidad de los productos y regulación de los precios a los consumidores.



En el caso particular de Barranquilla, existen dos centros principales de acopio y distribución de alimentos.

Por un lado se encuentra el sector de Barranquillita junto a los caños del mercado, que desde mediados del siglo XIX ha funcionado como el principal lugar de abastecimiento de la ciudad. En la actualidad se mantiene comercialmente vigente a pesar de las condiciones de sanidad de los productos y de que no existe una autoridad reguladora de precios. La razón de su vigencia es su privilegiada localización en el corazón de la ciudad, pero al mismo tiempo la convierte en el primer factor de deterioro de este sector, sin mencionar los efectos negativos que causa en la movilidad de la ciudad en general.

Por otra parte encontramos la Gran Central de Abastos del Caribe S.A localizada en el municipio de Soledad, que viene funcionando desde 1989, con un nivel de ocupación promedio del 75%.

En el año 2006 las ventas no superaron las 100.000 toneladas, mientras en el 2007 se vendieron 190.000 toneladas y en el 2008 se llegó a la cifra de 211.355 toneladas.

A pesar de que el Acuerdo Municipal 026 de 1989 lo reglamenta como único Mercado Mayorista de la ciudad, la Central de Abastos no ha podido ejercer la atracción suficiente del mercado como para desplazar en importancia a Barranquillita. En la actualidad, la Central de Abastos adeuda al Gobierno Nacional una suma que supera los \$11 mil millones.



Una de las posibles causas es la accesibilidad, ya que depende exclusivamente de la Calle Murillo y dado que la malla vial de la ciudad es ineficiente hacia el sur, no es atractivo para los compradores desplazarse hasta allí con el fin de realizar sus compras.

En cuanto a las cadenas de distribución a escala local, Barranquilla no cuenta con un sistema de plazas barriales o zonales. La mayor parte de esta distribución se da a través de las tiendas de barrio aunque ya han sido desplazadas por supermercados e hipermercados.

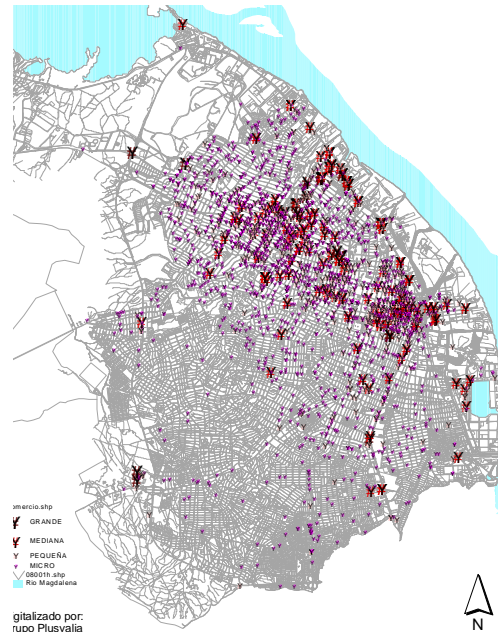


Ilustración 10. Concentración del comercio.

8.3. Localización del Comercio

Como consecuencia de la saturación del Centro de la ciudad, generada por el esquema de la Zonificación Urbana, el comercio ha ido expandiéndose tomando como soporte la red vial hacia el occidente de la ciudad tal como puede apreciarse en la Ilustración 10.¹⁴

En este panorama se destaca el enorme vacío que muestra el desequilibrio de los sectores concentradores de servicios y que corresponden de otro lado con las piezas de la ciudad mejor dotadas de equipamientos y el resto de la ciudad sobre todo en las piezas sur-occidental y sur-oriental.

8.4. Sistema Equipamientos Urbanos

Componente de la Estructura Funcional y de Servicios, el Sistema de Equipamientos Urbanos (SEUR) del Distrito de Barranquilla, comprende una malla infraestructural que recoge una amplia gama de ofertas (sectoriales) de servicios (existentes y proyectadas), reorganizadas en forma equilibrada en la ciudad en procura de la equidad social territorial de su nueva estructura urbana y sus desarrollos en el marco de la visión regional multi-escalar que propone el ejercicio de revisión y ajuste del POT/2005.

Así:	<div>SEUR</div>	S		
		E	• Culturales.	• Recreación y deportes.
		R	• Institucionales.	• Abastecimiento de alimentos
		V	• Educación.	• Seguridad y justicia.
		I	• Salud.	• Comunales.
		C		
		I		
		O		

¹⁴ Mapa elaborado en base al registro mercantil 2005 de la Cámara d Comercio de Barranquilla.

Estos de acuerdo a su escala de cubrimiento (Internacional, Regional, Metropolitano, Urbano, Zonal, Piezas Urbanas, Comunal) se integran funcionalmente con la red de centralidades distritales según su jerarquía e impacto.

Servicios (sectores) /Equipamientos Urbanos, Aclarando que:

En el presente documento solo se contemplan los equipamientos de jerarquía internacional, regional, metropolitana y urbana.

Acopio, Abastecimiento y Procesamiento de Alimentos; Seguridad Alimentaria. Los componentes básicos de la infraestructura reseñada son:

La Central de Abastos.

Los mercados públicos.

Los mataderos frigoríficos (ubicados en Galapa y Soledad).

Las cadenas agrícolas.

La agroindustria.

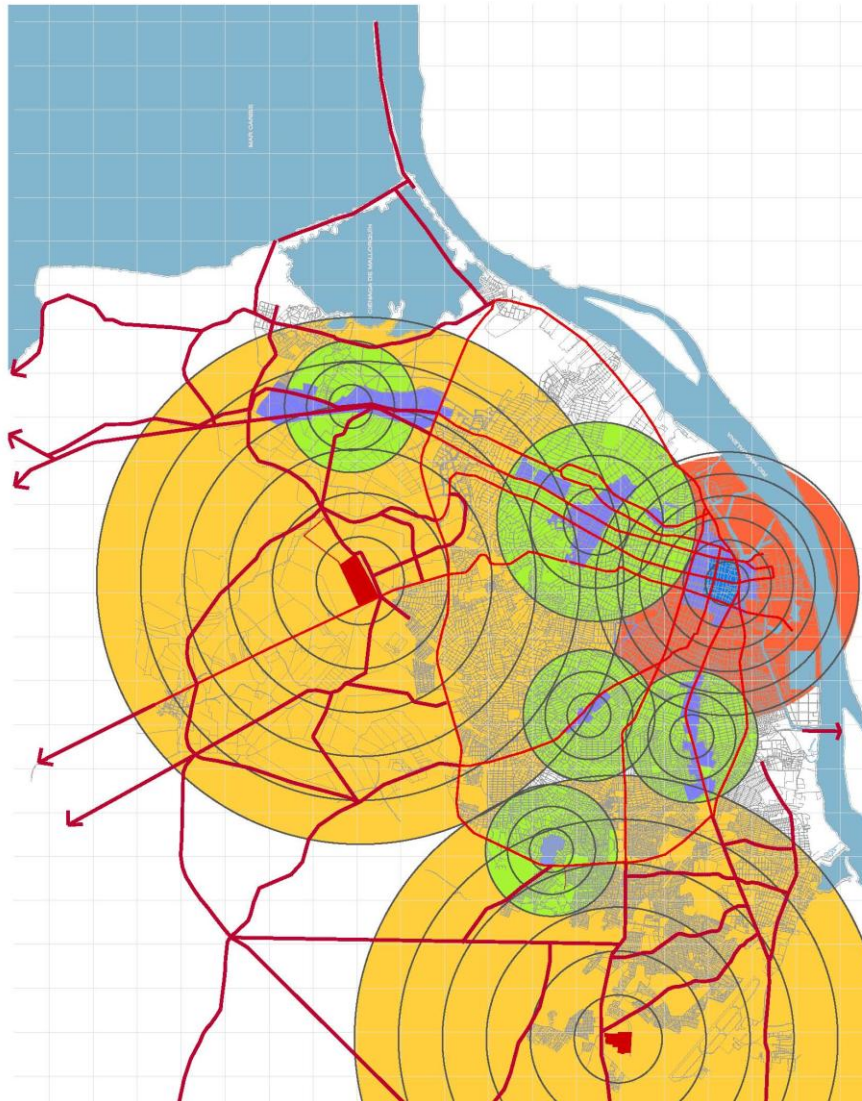
Sin duda que esta temática implica una mirada amplia teniendo en cuenta los tratados de libre comercio que firmará el país y sus implicaciones en el tema del abastecimiento y seguridad alimentaria de la ciudad.

Los mercados mayoristas tienen un papel fundamental en la distribución de los alimentos.

La localización de estos mercados en las afueras, lejos del centro de las ciudades ayuda a hacer más eficientes las actividades de distribución de alimentos, atenuando la congestión del tráfico en las áreas urbanas y permitiendo una gestión más eficiente y segura.

Estos equipamientos de distribución mayorista, deben ser complementados con plazas de mercado ligadas a las Centralidades Urbanas, con el fin de cubrir la demanda de la totalidad de la población.

A continuación se presenta el esquema del Sistema de Abastecimiento, con la localización de los equipamientos y su respectiva cobertura.



En el esquema puede observarse la jerarquización de los diferentes equipamientos y cómo éstos se encuentran distribuidos a lo largo de todo el territorio.

De la misma manera es necesario concebir este Sistema de Abastecimientos bajo el principio de la complementariedad donde cada equipamiento tiene una cobertura específica y responde a un área aferente calculada según su capacidad y la demanda del mercado.

Ilustración 11. Sistema de abastecimiento

9. Cuadro de Usos

Plan Parcial
Centro Empresarial y de Negocios Puerta de Oro
Documento Técnico de Soporte

Identificación	Límites de Polígonos	Límites de Segmentos		Actividades Permitidas	Prohibiciones	Tratamiento	Altura máxima en pisos	Frente Mínimo en metros	Área mínima del lote en metros cuadrados (M2)	Retiros Mínimos.		Índice de habitabilidad (mts 2)	Índice de Ocupación	Índice de Construcción
		Desde	Hasta							Retiro lateral en metros	Retiro de fondo en metros			
Polígono 2 Comercial	Occidente: Ladrillera Barranquilla	No aplica	No aplica	Comercio C1, C2, C3 y C4.	5530	Desarrollo	5.00	15.00	300.00	3.00	3.00	N.A.	70.00	5.00
	Sur: Polígono 1			Servicios Mercantiles Grupos 1, 2 y 3.	5519, 6332, 6333, 7130, 9303, 9242, 9249.									
				Industria Grupos 4 y 5 INCLUIR BODEGAS, GENERACION DE ENERGIA, RECICLAJE	1743, 2040, 2090, 2234, 3611, 3612, 3613, 3619, 3692.									
				Institucional 1 y 2.										
				Recreativo 1, 2 y 3.										
Oriente: Arroyo Hondo														
Norte: Arroyo León														
Polígono 1 Comercial	Occidente: Lote Eliécer Sredni	No aplica	No aplica	Comercio C1, C2, C3 y C4.	5530	Desarrollo	8.00	18.00	300.00	4.00	4.00	N.A.	70	15
	Sur: CAE Kra 38 . Vía a Juan Mina. S-2			Servicios Mercantiles Grupos 1, 2 y 3.	6332, 6333, 7112, 7130, 7495, 9303.		11.00	25.00	370.00	5.00	5.00			
				Industria Grupos 5, y 6.	1521, 1743, 2040, 2090, 2234, 3611, 3612, 3613, 3619, 3692.									
				Institucional 1 y 2.										
	Oriente: Motel Capri			Recreativo 1, 2 y 3.			15.00	30.00	450.00	6.00	6.00			
Norte: Polígono 2														
CAEs	SEGMENTOS	Desde	Hasta											
CAE Kra 38. Vía a Juan Mina. S-2	S - 2	Motel Capri	Lote Eliecer Sredni	Comercio C1, C2, C3 y C4.	5530	Desarrollo	5.00	15.00	300.00	3.00	3.00	N.A.	80	15
				Servicios Mercantiles Grupos 1, 2 y 3.			8.00	18.00	300.00	4.00	4.00			
							11.00	25.00	370.00	5.00	5.00			
							Industria Grupos, 4, 5, 6		15.00	30.00	450.00			
Polígonos Institucionales	Límites de Polígonos													
Cesión para equipamiento	Occidente: Polígono Comercial 1	N.A.	N.A.	Institucional 1 y 2.		Desarrollo	5	15	300	3	3	N.A.	70	5

Plan Parcial
Centro Empresarial y de Negocios Puerta de Oro
Documento Técnico de Soporte

1	Sur: CAE Kra 38 . Vía a Juan Mina. S-2 Oriente: Cesión Espacio Público 1 Norte: Polígono Comercial 1													
Cesión para equipamiento 2	Occidente: Cesión Espacio Público 2 Sur: Polígono Comercial 2 Oriente: Cesión Espacio Público 3 Norte: Retiro LAT	N.A.	N.A.	Institucional 1 y 2.		Desarrollo	5	15	300	3	3	N.A.	70	5
Suelo de Protección	Occidente: CAE Kra 38 . Vía a Juan Mina. S-2, Polígono Comercial 1, Polígono Comercial 2 Sur: Vía Carrera 38 Oriente: Arroyo Hondo Norte: Cesión Espacio Público 3	N.A.	N.A.	Recreativo 1, 2 y 3		Desarrollo	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Cesión Espacio Público 1	Occidente: CAE Kra 38 . Vía a Juan Mina. S-2, Cesión para equipamiento 1, Polígono Comercial 1 Sur: Vía Carrera 38 Oriente: CAE Kra 38 . Vía a Juan Mina. S-2 Norte: Cesión Espacio Público 3	N.A.	N.A.	Recreativo 1, 2 y 3		Desarrollo	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
Cesión Espacio Público 2	Occidente: Retiro canalización arroyo León, Sur: Polígono Comercial 2, Oriente: Cesión para equipamientos 2 Norte: Retiro LAT	N.A.	N.A.	Recreativo 1, 2 y 3		Desarrollo	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.

Cesión Espacio Público 3	Occidente: Cesión para equipamientos 2	N.A.	N.A.	Recreativo 1, 2 y 3		Desarrollo	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
	Sur: Suelo de Protección, Polígono Comercial 2													
	Oriente: Retiro arroyo Hondo													
	Norte: Retiro LAT													
Cesión Espacio Público 4	Occidente: Retiro canalización arroyo León,	N.A.	N.A.	Recreativo 1, 2 y 3		Desarrollo	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.	N.A.
	Sur: Retiro LAT													
	Oriente: Arroyo Hondo													
	Norte: Retiro canalización arroyo León,													

10. Estructura del Espacio Privado y público

Mediante el presente documento se hacen los ajustes correspondientes al Documento Técnico de Soporte en la parte relativa a la estructura del espacio público y privado conforme a los requerimientos efectuados por la oficina de Planeación Distrital mediante el oficio No. 1218 del 22 de Julio de 2009, en especial en lo relativo al tema de cesiones obligatorias y las determinantes que esto tiene dentro de la nueva redefinición de la estructura del espacio público al interior del Plan Parcial y la influencia directa en el reparto equitativo de cargas y beneficios dentro de cada Unidad de Actuación Urbanística.

Por otra parte se contempla lo relativo a los instrumentos de gestión del suelo urbano definidos en la ley 388 de 1.997, en caso concreto el de la participación en plusvalía dentro del plan parcial centro de negocios puerta de oro, incluyendo en esta la simulación de cómo se determinaría y calcularía en efecto con respecto a cada unidad de gestión.

Como ya se dijo de acuerdo a la definición previa de los objetivos, políticas, estrategias y la estructura del espacio público, se definen una serie de intervenciones dentro del área de planificación con un proyecto inmobiliario que atiende las necesidades del mercado y la estructura misma de las normas vigentes en el plan de ordenamiento territorial de la ciudad de Barranquilla; planteándose una estructura del proyecto de tipo industrial con usos complementarios, los cuales a su vez conforman el espacio privado del plan parcial y que conjuntamente con los definidos para el espacio público, determinan la ocupación de toda el área de planificación.

Es uno de los derroteros del plan de ordenamiento territorial, el Implementar la aplicación de planes parciales para todos los nuevos procesos de urbanización que se adelanten tanto en suelo urbano como de expansión, los cuales además de ajustarse a los principios contemplados en la ley y en sus decretos reglamentarios vigentes deben ajustarse a las políticas contempladas de densificación, concentración de equipamientos y servicios, reparto equitativo de cargas y beneficios, necesidades prioritarias de articulación de la malla primaria de movilidad

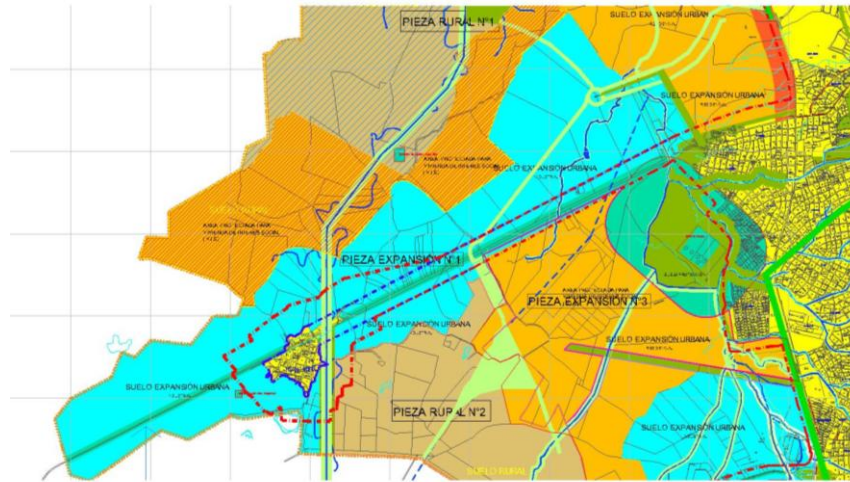


Ilustración 12. Clasificación del suelo
Conformación de la pieza

Área total pieza de expansión industrial	11.668.049,42 m ²
---	------------------------------

De conformidad con el acuerdo 003 de 2.007 la pieza de expansión industrial número 1 sobre el cual se va a intervenir, como se ilustra en el plano N. 1 de clasificación del suelo posee 1.166, 8 hectáreas, ubicadas dentro del corregimiento de Juan Mina Distrito de Barranquilla, corresponde al área adyacente de la carrera 38 o vía del algodón, iniciando a aproximadamente 1,2 kilómetros de la avenida circunvalar y limita hacia al noreste con el área de expansión número cuatro y hacia el noroeste con el área proyectada para vivienda de interés social y al sureste con la pieza de expansión número tres y al sur oeste con la pieza rural número dos.

Conformación del área de planificación

El suelo de expansión definido como el área de intervención del plan parcial totaliza 39,1 hectáreas. (Área bruta para índice). Conformadas por espacio público y por suelo privado.

Conformación del Área de Planificación	TOTAL
AREA BRUTA	430,470.28
Sistema vial Principal y de Transporte	3,545.25
Redes Primarias de Servicios Públicos	-
Conservación y Protección	5,425.92
AREA NETA URBANIZABLE	421,499.11
Área para vías locales	22,378.44
Área espacio publico	31,674.33
Área para Equipamientos	12,253.96
ÁREA ÚTIL	355,192.38
Cesión VIP (15%)	53,278.86

10.1. Unidades de Actuación Urbanística

Las hectáreas de suelo privado para nuevos desarrollos, se fraccionan en 3 Unidades de Actuación Urbanística, para la delimitación de las mismas se tuvieron en cuenta factores como:

- La estructura de espacio público propuesta.
- La conformación predial de cada una de las manzanas.
- La Vocación del sector.
- El desarrollo urbano de la zona
- Los requerimientos del mercado inmobiliario.

El área neta por unidad de actuación urbanística es la siguiente:

Área neta por Unidad de Actuación Urbanística

Conformación del Área de Planificación	TOTAL	UAU 1	UAU2	UAU3
AREA BRUTA	430,470.28	166,409.48	134,080.93	129,979.87
Sistema vial Principal y de Transporte	3,545.25	3,545.25	-	-
Redes Primarias de Servicios Públicos	-	-	-	-
Conservación y Protección	5,425.92		3392.32	2033.6
AREA NETA URBANIZABLE	421,499.11	162,864.23	130,688.61	127,946.27
Área para vías locales	22,378.44	22,378.44	-	-
Área espacio publico	31,674.33	12,926.39	-	-
Área para Equipamientos	12,253.96	5,129.55	-	-
ÁREA ÚTIL	355,192.38	122,429.85	130,688.61	127,946.27

La delimitación de las unidades de actuación se observan en el plano que aparece a continuación.

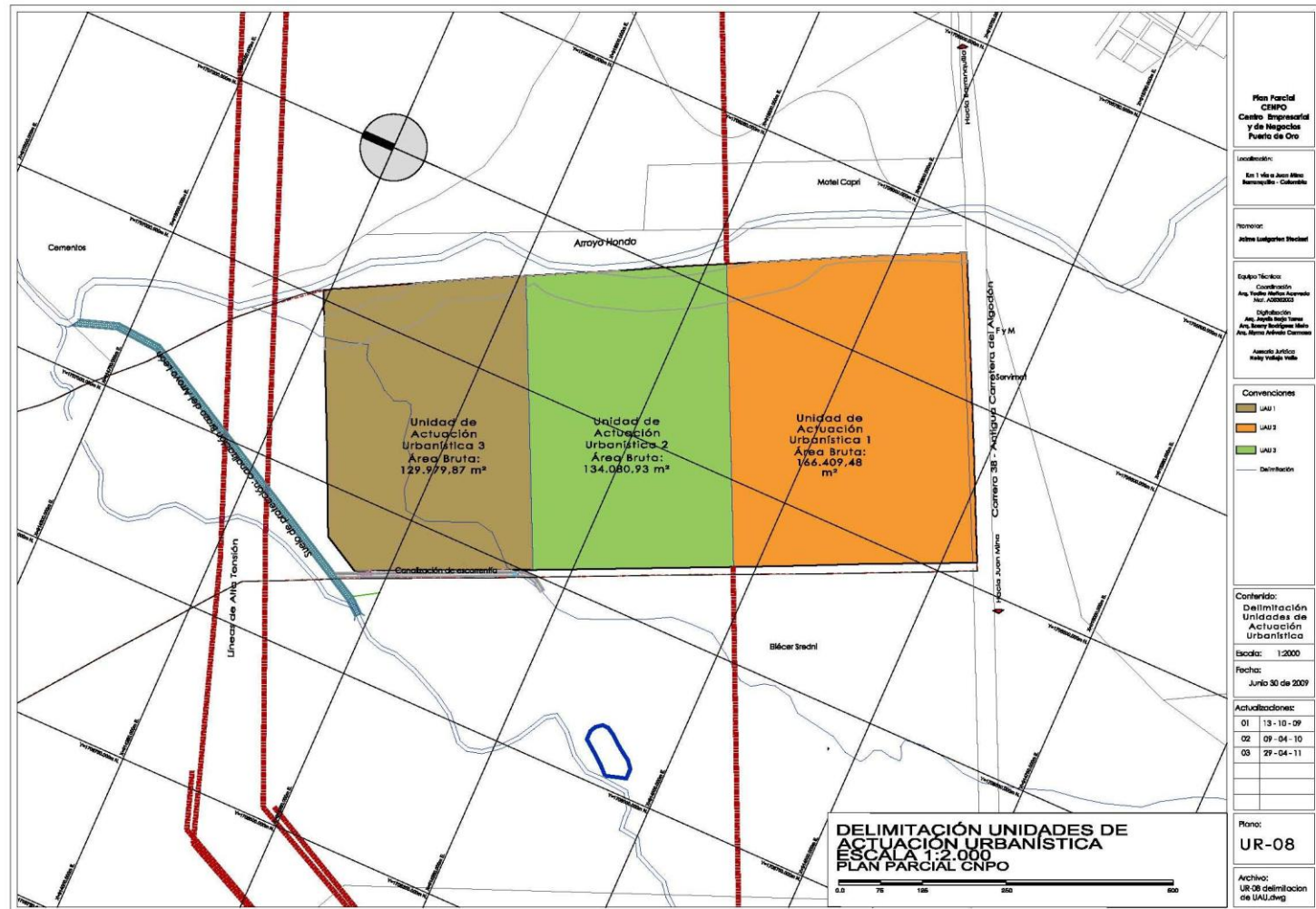


Ilustración 13. Delimitación Unidades de Actuación Urbanística

Las Unidades de Actuación Urbanística se delimitan y conforman así:

Unidad de Actuación Urbanística No. 1: Esta manzana está delimitada por la prolongación de la carrera 38 antigua carretera del algodón, suelo de expansión urbana con los lotes 92 y 93 de la zona de expansión industrial.

Unidad de Actuación No. 2: Esta manzana está delimitada por la unidad de gestión 1 y la 3 y con los lotes 92, 93 y 34 de la zona de expansión industrial.

Unidad de Actuación Urbanística No. 3: Esta manzana está delimitada por la unidad de actuación dos y lote que se reserva el promotor y el lote 93 de la zona de expansión industrial.

10.1.1. Aprovechamiento

Mediante el decreto 003 de 2.007 que realizó los ajustes del plan de ordenamiento territorial del Distrito e Barranquilla, podemos decir que en el plan parcial se establece el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación.

El decreto Nacional 2181 de 2.006 Por medio del cual se reglamentan los Planes Parciales, define que el aprovechamiento medio u óptimo del Plan se determina a partir de la simulación urbanística financiera y del reparto equitativo de cargas y beneficios. Para lo anterior se tuvieron en cuenta los siguientes criterios:

1. El análisis del comportamiento del mercado inmobiliario de la zona para definir áreas privadas construidas y valores finales de los productos inmobiliarios (bodegas, locales comerciales y parqueaderos)
2. Los usos de cada unidad de actuación y la capacidad del mercado de absorber estos desarrollos.
3. La demanda inmobiliaria de proyectos de tipo industrial, un centro de abastecimiento y comercio en el tratamiento de expansión.
4. Los proyectos deben ser económicamente viables

Acorde con los criterios anteriores se definió como aprovechamiento:

Aprovechamiento	
Aprovechamiento Medio del lote	90%
Area Total Construida uso comercial	50577.50781
Número locales	338.0792671
Area Total Construida uso industrial	81,018.22
Número bodegas	111.0555553
Área Total parqueos	62157.81594
Area Total Construida	193,753.55

Para la definición de los aprovechamientos se asume que el cuarenta y tres, veintisiete por ciento (43,27%) del área total del terreno se destina a comercio mayorista y áreas de bodega destinadas al uso industrial y el veinticuatro, cero cuatro por ciento (24,04 %) del área total de terreno se destina al uso comercial, el restante del área un treinta y dos, sesenta y nueve por ciento (32,69%) se destina a zonas de parqueo.

Se busca en este caso que el costo resultante por unidad de industria, bodega, esté cerca de los trescientos veinte millones de pesos (\$ 320'000.000) o \$1.500.000/ m², y la unidad de local comercial, esté cerca de los doscientos millones de pesos (\$ 200'000.000) o \$2.800.000/m², que corresponde a los precios del mercado inmobiliario. Para los locales comerciales se asume un costo de construcción de \$ 700.000 /m² y para las bodegas se asume un costo de construcción de \$ 600.000/m².

Las áreas construidas de cada unidad de actuación urbanística y de la totalidad del desarrollo se relacionan en el cuadro siguiente:

Unidad de Actuación Urbanística	Uso Comercial	Uso Industrial
	Area Total Construida	Area Total Construida
UAU 1	39,036.53	17,723.00
UAU 2	11,540.97	20,889.45
UAU 3	-	42,405.77
Total	50,577.51	81,018.22

10.2. Sistema de Reparto de Cargas y de Beneficios aplicado al Plan Parcial Centro de Negocios Puerta de Oro

En la aplicación del sistema de repartos de cargas y beneficios dentro del plan se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos.

- Otorgar más edificabilidad a la Unidad de actuación urbanística 1, por ser el lote adyacente a la carrera 38 con mayores posibilidades de desarrollo del sector una centralidad CORREDOR DE ACTIVIDAD ECONÓMICA, a la unidad de gestión 1, sobre su área neta y por ende esta unidad asume la mayor parte de los terrenos de cesiones gratuitas para espacio público y equipamientos y la mayor parte de las cargas del proyecto.
- Por ser un lote con capacidad de desarrollo y buenas condiciones de accesibilidad se le asigna a la unidad 2 la vocación de la central de abastos mayorista, teniendo una altura más limitada que la unidad Nro. 1, pero de igual forma con altas posibilidades de desarrollo.
- En cuanto a la unidad Nro. 3 esta soporta cargas del equipamiento del proyecto y se definen dentro de ella lotes amplios con vocación de bodegas mayoristas y ubicación de industrias; siendo la unidad de menos rentabilidad por lo que en esta materia se establece un promedio de rentabilidad que las otras unidades entrarían a equilibrar en dinero o en derechos de construcción y desarrollo sobre las unidades de mayor potencialidad.

Las anteriores decisiones, se consignan en el decreto de adopción del presente plan parcial y se sustentan en los siguientes cuadros, lo cuales muestran la manera cómo se aplica la estrategia de reparto equitativo antes descrito

Con el ánimo de explicar el sistema empleado en el presente plan, en primer lugar haremos una breve descripción de las bases de aplicación de este principio legal para posteriormente proceder a enunciar su utilización.

10.3. Bases de aplicación.

Como todos sabemos la Ley 388 de 1997, establece como uno de los tres principios fundamentales para el ordenamiento territorial **“La Distribución equitativa de las Cargas y los Beneficios”**, apelando a la necesidad de crear formas de planificación y gestión que sean más justas en la relación de los aportes que se realizan para ordenar y dotar el territorio en comparación con los beneficios normalmente económicos a recibir, posibilitando así una verdadera aplicación del principio constitucional de **Igualdad de los ciudadanos ante las normas**⁸, así como la construcción de **corresponsabilidad** en la construcción de la ciudad en un adecuado ambiente de equidad que trae como consecuencia el mejoramiento de los niveles de gobernabilidad y paz. Siendo el instrumento plan parcial la herramienta fundamental para desarrollar y complementar los planes de ordenamiento territorial en los suelos urbanos y de expansión, le corresponde a este instrumento, establecer los mecanismos que permitan la aplicación del principio contemplado en la ley 388 artículo segundo en el cual se define que uno de los principios en los que se fundamenta en ordenamiento del territorio es el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Es por ellos que el artículo 38 de la misma ley contempla la garantía que en el ordenamiento urbano a fin de defender el principio de igualdad de los ciudadanos se garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios dentro de los instrumentos de planificación. Es por ello que no solo se reparten los beneficios sino también las cargas, bajo el principio de la equidad.

De esta forma, la aplicación de este principio en un plan parcial consiste que cada unidad de actuación urbanística habilitada para recibir beneficios debe contribuir con cargas públicas de manera proporcional al mismo y equitativa entre las actuaciones entre sí, posibilitadas por el plan parcial.

Es por ello que el artículo 19 de la ley 388 señala lo siguiente en lo relativo a la materia que nos ocupa es decir a los planes parciales: **"ARTÍCULO 19. PLANES PARCIALES.** *Los planes parciales son 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,(.....) El plan parcial o local incluirá por lo menos los siguientes aspectos:* 1. *La delimitación y características del área de la operación urbana o de la unidad mínima de actuación urbanística contemplada en el plan parcial o local.*

2. *La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, ampliación o mejoramiento del espacio público, la calidad del entorno, las alternativas de expansión, el mejoramiento integral o renovación consideradas; los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos **para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios** vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; los programas y proyectos urbanísticos que específicamente caracterizan los propósitos de la operación y las prioridades de su desarrollo, todo ello de acuerdo con la escala y complejidad de la actuación o de la operación urbana contemplada"*

En la simulación se establece el índice de aprovechamiento medio de edificabilidad en el rango de la norma para dicha localización, tendiente a evaluar la capacidad de soporte técnica y económica de un proyecto desarrollado a partir de un Plan Parcial y la viabilidad esperada en las operaciones inmobiliarias en el sector, teniendo como referencia las que encontramos actualmente en la ciudad de Barranquilla en el rango industrial y comercial.

10.4. Reparto de Cargas

El reparto equitativo de cargas y beneficios es un mecanismo mediante el cual el Distrito promueve el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, que busque el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio natural y cultural.

Teniendo en cuenta lo contemplado en el plan de ordenamiento del territorio de Barranquilla, la cesión gratuita exigida por la norma se efectuará con base en el 10,42 % del Área neta urbanizable. En el siguiente cuadro se muestran las áreas de cesión del plan parcial por unidad de actuación y el cumplimiento de lo establecido para espacio público y equipamiento así como en el área del lote que corresponde al 10,42 % antes enunciado.

Cesiones al Distrito	Área espacio publico	Área para Equipamientos
UAU 1	12,926.39	5,129.55
UAU2	-	-
UAU3	-	-
Fuera del AP	18,747.94	7,124.41
TOTAL	31,674.33	12,253.96
PORCENTAJE DE A. NETA	7.51%	2.91%

10.42% del Área Neta Urbanizable

En el reparto de cargas se tiene en cuenta que de los 43,928.29 m² correspondientes a las cesiones de suelo a favor del Distrito, están han sido distribuidas conforme al Artículo 213 del Acuerdo 003 de 2007 (POT Barranquilla) que indica la proporción que se debe destinar, es decir; para Espacio Público el (70%) y para equipamiento comunitario el (30%).

Adicionalmente se contabiliza a favor del Distrito el área de cesión obligatoria vial para la ampliación de la Carrera 38 cumpliendo con el artículo 212 del Acuerdo 003 de 2007 - POT Barranquilla, que establece lo siguiente: "Todo terreno en proceso de urbanización que se encuentre afectado por vías arterias del Plan Vial, debe ceder gratuitamente para tal fin hasta el siete por ciento (7%) del área bruta del lote a urbanizar"

En cuanto a las cargas propias del proyecto que debe cumplir todo urbanizador a fin de garantizarles a los usuarios del proyecto espacios para zona verde, plazas y plazoletas y quitamientos requeridos se asignaron de la siguiente manera con respecto a cada unidad de actuación urbanística.

Suelo para Equipamientos y Espacio Público del Proyecto

Unidad de Actuación Urbanística	Equipamiento del proyecto		
	ZONA VERDE	PLAZAS Y PLAZOLETAS	EQUIPAMIENTOS
UAU 1	5,030.82	7,210.36	4,331.06
UAU 2	17,470.11	-	-
UAU 3	16,711.92	-	8,424.21
Total	39,212.85	7,210.36	12,755.27

10.4.1. Costos de las Cargas

El costo total de las cargas se reparte proporcionalmente a los aportes en área de cada Unidad de Actuación Urbanística, representados en el valor del suelo y el aprovechamiento máximo del área de la unidad.

En los cuadros que aparecen a continuación se expresa los valores por unidad de actuación tanto para el suelo como para la construcción, así mismo se muestra el avalúo total y el porcentaje de aporte correspondiente de cada unidad de actuación y el reparto de las cargas por unidad en pesos corrientes y su distribución porcentual.

Reparto de Cargas por Unidad de Actuación Urbanística

UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA	Valores de Referencia/m2	UAU 1	UAU2	UAU3	FUERA AP	
CARGAS LOCALES						
1. Área para plazas plazoletas y parques del proyecto	\$ 350,000.00	2,523,626,000.00	-	-	-	2,523,626,000.00
2. Área para Zonas Verdes del Proyecto	\$ 180,000.00	905,547,600.00	3,144,619,800.00	291,959,080.71	-	4,342,126,480.71
3. Área para Equipamientos del proyecto	\$ 230,000.00	-	780,233,600.00	6,898,621.95	-	787,132,221.95
4. Area de Vías internas	\$ 270,000.00	-	7,851,910,500.00	765,829,692.76	-	8,617,740,192.76
CARGAS GENERALES		-	-	-	-	-
Área de Cesión Sistema vial Principal y de Transporte	\$ 100,000.00	354,525,000.00	-	-	-	354,525,000.00
Área para Redes Primarias de Servicios Públicos	\$ 100,000.00	-	-	-	-	-
Área de Conservación y Protección	\$ 60,000.00	-	203,539,200.00	6,898,621.95	-	210,437,821.95
Área para vías locales	\$ 270,000.00	6,042,178,800.00	-	-	-	6,042,178,800.00
Área espacio publico	\$ 180,000.00	2,326,750,200.00	-	-	3,374,629,200.00	5,701,379,400.00
Área para Equipamientos	\$ 150,000.00	769,432,500.00	-	-	1,068,661,500.00	1,838,094,000.00
Área de Cesión para VIP	\$ 60,000.00	-	-	-	3,196,731,420.00	3,196,731,420.00
Formulación del Plan Parcial	\$ 130,000,000.00	43,333,333.33	43,333,333.33	43,333,333.33		130,000,000.00
CARGAS TOTALES		12,965,393,433.33	12,023,636,433.33	1,114,919,350.71	7,640,022,120.00	33,743,971,337.38

	UAU 1	UAU2	UAU3
Area Total Construida (Def. Plan Parcial)	56759.53	32430.42	42405.77
% Area Construida por UAU	43.13%	24.64%	32.22%
Valor del total de Cargas asignadas por UAU	\$ 14,554,363,217.21	\$ 8,315,857,251.61	\$ 10,873,750,868.56

11. Simulación Urbanística – Financiera

La simulación urbanística financiera tiene por objeto establecer la viabilidad de la ejecución de los proyectos, bajo los requerimientos urbanísticos propios del plan y las condiciones del mercado en términos de costos directos, indirectos de construcción y desarrollo, costos financieros, utilidad y participación del lote en el proyecto, analizados en forma global para la totalidad del suelo de Expansión y para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística asumiendo que cada una se comporta como un proyecto único.

La simulación del sistema de reparto a aplicar la provee la simulación urbanístico financiera al mismo tiempo que este ejercicio permite establecer de manera general que las Unidades de Actuación Urbanística y los bloques que las reúnen son viables financieramente y permiten asumir las cargas urbanísticas que se les ha impuesto.

11.1. Bases de la simulación

La simulación urbano financiera se realizo con dos bases

1. aplicando la norma al terreno se simulo un proyecto inmobiliario aplicando las técnicas del método residual, teniendo en cuenta los requerimientos del pot. en cuanto a cesiones, vías, espacio público, equipamiento, servicios públicos, protección ambiental, arroyos etc. Se definió un porcentaje de aprovechamiento del lote conservando los retiros obligados de construcción y de propiedad que nos marcaron las líneas de construcción y sobre ellas se le aplico las normas de parqueaderos públicos para visitantes y privados para empleados y cargue y descargue de acuerdo a la actividad económica artículo 295 del POT , al igual que circulaciones, administración, se aplico edificabilidad del terreno

según la actividad económica respecto a la vocación del lote y la definición del cuadro de usos del plan de ordenamiento.

2. El estudio del mercado inmobiliario lo cual supone la definición de establecer áreas o tipologías del producto inmobiliario y con base en ellas establecer precios de construcción teniendo en cuenta los porcentajes de costos directos, indirectos y los de urbanismo así como del lote y de igual forma la definición de precios de venta del producto inmobiliario en unidades de local comercial, bodegas y parqueaderos según los requerimientos del mercado inmobiliario.

11.2. Objetivos

El objetivo principal de este capítulo es el de mostrar la factibilidad económica del PLAN PARCIAL PUERTA DE ORO

Como objetivos particulares se mencionan:

- Evaluar la capacidad del PLAN PARCIAL CENTRO EMPRESARIAL Y DE NEGOCIOS PUERTA DE ORO para el cumplimiento de las cargas propias del plan.
- Evaluar la factibilidad económica de los usos propuestos.
- Dotar al propietario del terreno, con un instrumento de análisis que le permita planear el desarrollo de su propiedad.
- Evaluar la factibilidad comercial de los usos propuestos.
- Arrojar datos que corroboren el tiempo estimado para el desarrollo del plan o parte de este.

11.3. Metodología

El ejercicio financiero estudia la factibilidad estática de los proyectos que conforman cada unidad de actuación y su capacidad de contribuir con las cargas, (suelo a ceder, adecuación del suelo y construcción de equipamiento), es decir, se asume que todos los proyectos se construyen y venden en un solo período en tiempo real; que además las condiciones de la construcción y desarrollo son idénticas para todas las Unidades de Actuación Urbanística y la velocidad de ventas se comporta como se ha presupuestado. Se partió inicialmente del análisis del mercado de los productos inmobiliarios predeterminados y las posibilidades de participación de diferentes agentes privados a corto, mediano y largo plazo.

La información básica utilizada sobre precios unitarios, al igual que los formatos de análisis, fueron aportados por los expertos involucrados en el proceso de formulación del plan parcial, en razón de su conocimiento de la actividad y del sector.

La evaluación se hizo a partir de las condiciones propias del sector a desarrollar como su localización, topografía, afectaciones por retiros para ampliaciones viales o áreas ambientales, capacidades técnicas; se identifica el potencial de desarrollo que le asigna la normatividad como el aprovechamiento en términos de edificabilidad y las obligaciones urbanísticas.

La sectorización territorial en Barranquilla vincula el concepto de valor por metro cuadrado tanto para el suelo como para la construcción, que además orienta la tipología y características del producto que se puede producir en una dinámica abierta de oferta y demanda en el mercado inmobiliario de la ciudad.

El valor del inmueble está determinado por una clara relación entre la oferta y la demanda de acuerdo a su localización en la estructura urbana, conocido como valor de mercado o el precio de referencia que se obtiene en condiciones normales de equilibrio. Para el tipo de producto que se plantea en esta simulación, no encontramos en la actualidad proyectos de esta naturaleza en ese sector de Barranquilla, es decir lo que establece la resolución nacional en materia de avalúos que es hacer referencia una zona Geoeconómica homogénea; pero si vemos un incremento en la actividad constructora de industria en ese sector que evidencian unas necesidades de este tipo de proyectos, por tratarse de una zona de expansión en la cual se proyecta una alta necesidad poblacional.

Los precios de los productos urbanos no responden propiamente ni son función exclusiva de la utilidad que ellos generan, sino más precisamente de su grado de escasez o abundancia, en relación con su demanda. Con respecto al suelo como producto único e irremplazable, escaso por naturaleza, es el monopolio sobre él, lo que genera valores diferenciales a lo largo de la estructura urbana. Es la naturaleza monopolista y no la utilidad intrínseca del suelo, lo que explica la formación de las rentas urbanas y con ello, de los valores inmobiliarios.

De otro lado, debe tenerse en cuenta la utilidad social del espacio urbano y en sus diferentes niveles de apreciaciones y por ende del valor. Esta zona de la ciudad posee una alta proyección de movilidad urbana y grandes perspectivas de desarrollo poblacional e inmobiliario; lo cual se refleja en las necesidades de producto inmobiliario que desarrollamos en el proyecto y que finalmente se interioriza en los precios de mercado.

El sector de Juan Mina es la única zona de expansión industrial que le queda a la ciudad de Barranquilla. El valor por metro cuadrado de suelo que se deduce de la información recolectada (para encontrar este valor se utilizó el método residual y el comparativo de mercado), dicha información soporta la formulación de una operación inmobiliaria que se fortalece por su localización e infraestructura de servicios de su entorno.

11.4. Estructura del ejercicio de simulación

Para el análisis de la simulación técnico financiera se tiene en cuenta, (ver tablas anexas: información general, asignación de cargas, reparto de cargas y simulación económica):

Dentro de la simulación se explican las características generales del lote: área bruta, área neta, área de vías, valor del lote, costos de urbanismo necesario para desarrollar el lote, información de mercado del producto inmobiliario a desarrollar, el valor por metro cuadrado para venta en uso industrial, comercial y valor de los parqueaderos y la participación de los diferentes costos en la estructura general del proyecto: costos directos en cuanto a materiales, mano de obra y equipos para la ejecución física de la obra; costos indirectos ó administrativos como pago de honorarios, publicidad, gerencia y ventas, notariales, impuestos, etc.; costos financieros necesarios para la ejecución del proyecto; utilidad esperada y participación del valor del lote en las ventas totales del proyecto.

Cada tipología tiene un valor de referencia y en función del área ó metros cuadrados construidos tiene una participación en metros cuadrados en las obligaciones urbanísticas o de acuerdo con el área bruta del predio, para las zonas verdes públicas, recreacionales y equipamientos, obligación que se cuantifica como el producto de la obligación por el valor del metro cuadrado de lote más su adecuación, así mismo con las obligaciones en vías (ejercicio cargas).

En adelante se hace la relación de cada uno de los costos por metro cuadrado y por tipología para comprobar que el valor final del producto inmobiliario (valor total y por metro cuadrado) este acorde con los valores de venta en cada uso inicialmente asumidos. Se tiene en cuenta el valor por metro cuadrado del lote, urbanismo, cargas en suelo y en equipamiento colectivo como participación en cada unidad de bodega o local comercial. También se identifican los valores correspondientes a los costos directos de construcción, costos indirectos, costos financieros y utilidad.

Este procedimiento permite deducir el área útil (área a ocupar con bodegas y locales comerciales en primer piso), altura de las edificaciones, porcentaje de aprovechamiento, el total de las ventas del proyecto y la participación del lote urbanizado mas construcción de equipamiento en el total de las ventas.

11.5. Datos del ejercicio

El ejercicio de simulación efectuado permitió definir en forma preliminar las características de los productos inmobiliarios con sus respectivos costos de construcción y de venta, la participación de las obligaciones urbanísticas en cada unidad, para deducir de acuerdo a cada uno de los costos que participan en el proyecto, el valor comercial de venta. El ejercicio da la información del número de unidades del proyecto y ventas totales que permitan sufragar los costos y reportar el margen de utilidad al constructor de acuerdo con su tasa de oportunidad.

Como costos de urbanismo se entiende la adecuación del terreno en cuanto a infraestructuras y redes para la prestación de los servicios públicos domiciliarios, vías, andenes etc.

Los costos directos del proyecto están representados por los materiales, mano de obra y equipos necesarios para la ejecución física de la obra. En la simulación urbanística financiera este costo oscila entre un 36% y un 50% del valor de las ventas del proyecto.

Los costos indirectos corresponden a los honorarios de estudios técnicos, administración, construcción, gerencia y ventas del proyecto. Representa aproximadamente un 12% del valor de las ventas.

Como costos financieros se entiende el costo del dinero que se utiliza de un banco o entidad financiera para el capital necesario en la ejecución del proyecto. Su incidencia está directamente relacionada con la velocidad de ventas y la forma de negociación de los respectivos insumos. En este caso se asume un 6% de costos financieros teniendo en cuenta que se hace necesaria una gran inversión antes de la iniciación de la obra.

La utilidad del proyecto es un factor variable que depende del comportamiento de cada uno de los costos enunciados anteriormente, en este caso las utilidades oscilan en un 12%.

La incidencia del lote en el proyecto también depende de aspectos de negociación de la tierra y de las construcciones, del momento en el cual se hacen los pagos, antes, durante o al finalizar el proyecto. Para la simulación se utilizaron valores suministrados por la por especialistas Avaluadores de la ciudad. Para llegar a la

viabilidad del proyecto se tienen unos rangos de participación del lote en las ventas totales del proyecto que para este caso se estima que debe estar en el rango del 10 al 15%.

A continuación se muestran los cuadros del ejercicio de viabilidad financiera que incluye el reparto de beneficios y costos del proyecto:

11.5.1. Viabilidad Financiera

UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA	Areas privadas a construir: locales y bodegas	Areas totales con 10% Circulaciones mas parqueaderos	Valor costos directos de construccion (C.D) Comercio,Industria, Circulaciones y parqueaderos	Costos de Urbanizacion	Total Costos Directos (C.D)
UAU 1	56,759.53	106,250.90	\$ 50,792,189,198.73	\$ 1,986,583,689.94	\$ 52,778,772,888.67
UAU 2	32,430.42	66,209.66	\$ 28,412,681,681.32	\$ 1,135,064,869.37	\$ 29,547,746,550.69
UAU 3	42,405.77	66,334.15	\$ 31,204,642,672.33	\$ 1,484,202,077.52	\$ 32,688,844,749.85

Costos Indirectos (C.I) Honorarios (6)	(C.I) Administracion, Impuestos y Otros (7)	(C.I) Financieros (8)	Total costos Indirectos (C.I)
\$ 3,413,181,610.81	\$ 4,792,185,173.51	\$ 8,215,174,583.16	\$ 16,420,541,367.48
\$ 1,891,222,359.00	\$ 2,301,397,115.90	\$ 3,945,252,198.69	\$ 8,137,871,673.60
\$ 2,077,712,008.41	\$ 2,262,970,177.55	\$ 3,879,377,447.22	\$ 8,220,059,633.17
\$ 7,382,115,978.22	\$ 9,356,552,466.96	\$ 16,039,804,229.07	\$ 32,778,472,674.25

Valor del lote	Costo del Urbanismo del lote sobre ventas	Costo de las cargas del proyecto distribuidas por unidad	TOTAL COSTOS DEL PROYECTO (Incluido el valor del lote)
\$ 16,640,948,000.00	\$ 4,792,185,173.51	\$ 12,965,393,433.33	107,705,428,155
\$ 13,408,093,000.00	\$ 2,301,397,115.90	\$ 12,023,636,433.33	67,391,370,873
\$ 12,997,987,000.00	\$ 2,262,970,177.55	\$ 1,114,919,350.71	59,224,469,635
\$ 43,047,028,000.00	\$ 9,356,552,466.96	\$ 26,103,949,217.38	234,321,268,662

11.5.2. Determinación de Beneficios

Esta se hace con base en el Mercado Inmobiliario, el cual para el caso particular señala valores de venta y valores de construcción, en el caso del Plan Parcial CENPO se utilizaron los siguientes Valores de Referencia.

Valor de Referencia m2 del Suelo	\$ 100,000.00
Valor m2 Venta industria	\$ 1,500,000.00
Valor m2 Venta Comercial	\$ 2,800,000.00
Valor Parqueo Vehículos	\$ 6,000,000.00
Valor Parqueo Tractomulas	\$ 9,000,000.00
Valor de Construcción m2 Industrial	\$ 600,000.00
Valor de Construcción m2 Comercial	\$ 700,000.00
Valor construcción m2 Parquederos vehiculos	\$ 200,000.00
Valor construcción m2 Parquederos Tractomula	\$ 200,000.00
Valor de Construcción m2 Circulaciones	\$ 310,000.00

Además se tuvo en cuenta los porcentajes de referencia que el mercado de la construcción le establece a los proyectos en relación a Costos Directos, indirectos y de Urbanismo como se expresa a continuación.

(*6) Honorarios sobre costo directo (no se incluye el valor del suelo)	12,00%
(*7) Administracion, impuestos y otros	18,00%
Costos Urbanizacion	\$ 3.500.000,00
Reajuste de costos directos (ventas)	3,00%
(*8) Financieros (Sobre ventas)	6,00%
(*9) Urbanismo del lote sobre las ventas	3,50%

11.5.3. Determinación de Utilidades Potenciales

UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA	Ventas del Proyecto	% de participacion de Costos Directos (C.D) sobre ventas	% de participacion Costos Indirectos (C.I) sobre ventas	% de participacion del lote sobre ventas
UAU 1	\$ 136,919,576,385.92	41.55%	11.99%	12.15%
UAU 2	\$ 65,754,203,311.52	47.94%	12.38%	20.39%
UAU 3	\$ 64,656,290,787.00	53.56%	12.71%	20.10%
	\$ 267,330,070,484.44	47.68%	12.36%	17.55%

% de participacion del urbanismo del lote sobre ventas (9)	% Participacion de las Cargas sobre ventas	% Participacion de costos sobre ventas	Utilidades potenciales	Utilidades potenciales expresadas en pesos
3.50%	10.63%	78.66%	21.34%	\$ 29,214,148,231.36
3.50%	12.65%	102.49%	-2.49%	-\$ 1,637,167,561.35
3.50%	16.82%	91.60%	8.40%	\$ 5,431,821,152.11
3.50%	13.36%	90.92%	9.08%	\$ 33,008,801,822.11

11.6. Estrategia de Gestión

La gestión urbana entendida como el proceso dinámico que permite realizar lo planificado, aplicada en un plan parcial, describe los aspectos que permitirán hacer realidad las actuaciones urbanísticas previstas, para el caso del plan parcial Puerta de Oro, dos estrategias en este sentido son fundamentales, siendo descritas a continuación; el sistema empleado para aplicar el principio de reparto de cargas y de beneficios y el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y los procedimientos generales de urbanización.

El reparto de cargas y de beneficios se concibe entonces desde el proceso mismo de planificación y diseño del plan parcial, pero su objetivo es permitir que sea posible el desarrollo de cada una de las actuaciones previstas y esto lo hace posible adjudicando con total objetividad y correspondencia las obligaciones a cumplir en

proporción con los beneficios a recibir, lo que crea las condiciones de equidad, que todo desarrollo fruto de un plan parcial requiere, de forma tal, que facilite la implementación, logrando niveles de autonomía suficientes que hagan eficientes los procesos y sobre todo que sea justo y equitativo el aporte en cargas por cada una de las Unidades de Actuación Urbanística presentes.

Por otra parte los procedimientos de aportes a cargas derivados del reparto para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística, deben ser descritos como parte de las estrategias de gestión que permitan llevar a cabo lo planificado con rigor y claridad.

Las estrategias de gestión que a continuación se detallan, tienen como base que cada una de las unidades de actuación dentro del plan parcial generan diversos porcentajes de utilidades debido a que en cada una la relación que se establece entre costos sobre ventas generan un equilibrio diferencial. Es así como vemos que la unidad tres es la que menos utilidades percibe 1ero por la vocación misma del lote, razón por la cual se debe establecer un reparto equitativo de las cargas que ella soporta con respeto a los beneficios mínimos que percibe; ya que carece de condiciones de edificabilidad en altura y además porque sostiene una gran carga de cesión. A continuación detallaremos las estrategias de gestión propuestas a fin de lograr un equilibrio dentro del plan.

11.6.1. Estrategias

- Que las unidades 1 y 2 asuman las cargas del proyecto que se encuentran por fuera de área de planificación.
- Que la unidad otorgue derechos de construcción y desarrollo a favor de la unidad 3 para que las cargas queden equilibradas entre las tres unidades.
- Que la unidad 1 y 2 asigne porcentajes de utilidad la unidad 3.

A continuación se proponen dos alternativas que buscan compensar la inequidad en el reparto de cargas y beneficios dentro de las unidades de actuación urbanística:

11.6.1.1. Alternativa 1.

Esta busca la equidad en la repartición de las utilidades potenciales generadas por el proyecto estableciendo el porcentaje de participación que sobre las utilidades potenciales posee cada una de las Unidades de Actuación, llegando a la conclusión que la unidad que más beneficio reporta es la unidad 1, la cual participa en un 83% de las utilidades y la unidad 3 solo participa en un -4,96%; por lo cual se establece que la unidad 1 debe compensar en favor de la unidad 2 y 3, un 53% que están representados en la suma de \$ 18.211.214,290, lo cual genera el equilibrio en cada una de las utilidades potenciales.

Reparto Equitativo de Beneficios Alternativa 1			
Participacion sobre las utilidades potenciales	Porcentaje de las utilidades a compensar	Valor de utilidades a Compensar	Reparto equitativo de beneficios
88.50%	-55%	-\$ 18,211,214,290.65	\$ 11,002,933,940.70
-4.96%	38%	\$ 12,640,101,502.06	\$ 11,002,933,940.70
16.46%	17%	\$ 5,571,112,788.59	\$ 11,002,933,940.70
33.33%	0%	\$ 0.00	\$ 33,008,801,822.11

11.6.1.2. Alternativa 2.

Esta alternativa se basa en que el reparto de las cargas entre cada unidad de actuación, definida con respecto al área construida que cada una aporta al plan parcial genera un desequilibrio ya que la unidad 1 que es la que mayor área construida aporta al plan es la que debe soportar el mayor de las cargas; por lo que se estableció que existe una inequidad en el reparto de cargas ya que la unidad 3 soporta casi el mismo valor que la 1. Por lo que se plantea que el reparto de cargas se haga con base al porcentaje de participación que cada una de las unidades de actuación tiene sobre las utilidades, lo cual genera una redistribución de los costos totales del proyecto, que genera un equilibrio de la participación de costos sobre ventas en cada unidad y un equilibrio de las utilidades potenciales en cada unidad de actuación.

Reparto Equitativo de Cargas Alternativa 2			
UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA	Costo total de las Cargas en (\$) por U.A.U. (Def. Plan Parcial)	% Area Construida por UAU	Valor del total de Cargas asignadas por UAU con referencia al Area Construida
UAU 1	\$ 12,965,393,433.33	43.13%	\$ 14,554,363,217.21
UAU 2	\$ 12,023,636,433.33	24.64%	\$ 8,315,857,251.61
UAU 3	\$ 1,114,919,350.71	32.22%	\$ 10,873,750,868.56
Suelo por fuera del Área de Planificación	\$ 7,640,022,120.00		
	\$ 33,743,971,337.38	100.00%	\$ 33,743,971,337.38

Participacion sobre las utilidades potenciales	Valor del costo de las cargas distribuidas entre las UAU con referencia a la participacion sobre las utilidades	Redistribución de los Costos Totales del Proyecto	% Participacion de costos sobre ventas	Utilidades potenciales	Utilidades potenciales expresadas en pesos
88.50%	\$ 29,864,803,511.42	124,604,838,233	91.01%	8.99%	\$ 12,314,738,153.27
-4.96%	-\$ 1,673,630,432.35	53,694,104,007	81.66%	18.34%	\$ 12,060,099,304.33
16.46%	\$ 5,552,798,258.30	63,662,348,542	98.46%	1.54%	\$ 993,942,244.52
100%	\$ 33,743,971,337.38			9.62%	\$ 25,368,779,702.11

11.7. Cronograma

Se propone como vigencia para el presente plan parcial 20 años, de forma tal que se considere un umbral de tiempo suficiente para llevar a cabo lo que se ha planteado. En el decreto de adopción se establecerán los mecanismos que permitan hacer ajustes o modificaciones al plan parcial durante esta vigencia. No existirá un orden específico para el desarrollo de las tres Unidades de Actuación Urbanística, ni tampoco una necesaria secuencia de procesos de urbanización, más que la se desprenda del cumplimiento de las normas de entrega de obligaciones urbanísticas.

11.8. Flujo de Caja

INGRESOS DE EFECTIVO		AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	TOTAL
TOTAL INGRESOS DE EFECTIVO	ETAPA 1	\$ 27,383,915,277.18	\$ 41,075,872,915.78	\$ 68,459,788,192.96	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 136,919,576,385.92
	ETAPA 2	\$ 0.00	\$ 13,150,840,662.30	\$ 19,726,260,993.46	\$ 19,726,260,993.46	\$ 13,150,840,662.30	\$ 65,754,203,311.52
	ETAPA 3	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 12,931,258,157.40	\$ 19,396,887,236.10	\$ 32,328,145,393.50	\$ 64,656,290,787.00
EGRESOS DE EFECTIVO							
Gastos Costos Directos	ETAPA 1	\$ 26,389,386,444.34	\$ 15,833,631,866.60	\$ 10,555,754,577.73	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 52,778,772,888.67
	ETAPA 2	\$ 5,909,549,310.14	\$ 11,819,098,620.28	\$ 11,819,098,620.28	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 29,547,746,550.69
	ETAPA 3	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 13,075,537,899.94	\$ 13,075,537,899.94	\$ 6,537,768,949.97	\$ 32,688,844,749.85
Gastos Costos Indirectos	ETAPA 1	\$ 8,210,270,683.74	\$ 4,926,162,410.24	\$ 3,284,108,273.50	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 16,420,541,367.48
	ETAPA 2	\$ 1,627,574,334.72	\$ 3,255,148,669.44	\$ 3,255,148,669.44	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 8,137,871,673.60
	ETAPA 3	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 3,288,023,853.27	\$ 3,288,023,853.27	\$ 1,644,011,926.63	\$ 8,220,059,633.17
TOTAL EGRESOS DE EFECTIVO	ETAPA 1	\$ 34,599,657,128.07	\$ 20,759,794,276.84	\$ 13,839,862,851.23	\$ 0.00	\$ 0.00	
	ETAPA 2	\$ 7,537,123,644.86	\$ 15,074,247,289.72	\$ 15,074,247,289.72	\$ 0.00	\$ 0.00	
	ETAPA 3	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 16,363,561,753.21	\$ 16,363,561,753.21	\$ 8,181,780,876.60	
FLUJO NETO DE EFECTIVO	ETAPA 1	-\$ 7,215,741,850.89	\$ 20,316,078,638.93	\$ 54,619,925,341.73	\$ 0.00	\$ 0.00	
	ETAPA 2	-\$ 7,537,123,644.86	-\$ 1,923,406,627.41	\$ 4,652,013,703.74	\$ 19,726,260,993.46	\$ 13,150,840,662.30	
	ETAPA 3	\$ 0.00	\$ 0.00	-\$ 3,432,303,595.81	\$ 3,033,325,482.89	\$ 24,146,364,516.90	
Reparto de utilidades o dividendos	ETAPA 1	\$ 0.00	\$ 6,157,369,076.63	\$ 6,157,369,076.63	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 12,314,738,153.27
	ETAPA 2	\$ 0.00	\$ 3,618,029,791.30	\$ 3,618,029,791.30	\$ 2,412,019,860.87	\$ 2,412,019,860.87	\$ 12,060,099,304.33
	ETAPA 3	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 198,788,448.90	\$ 397,576,897.81	\$ 397,576,897.81	\$ 993,942,244.52

12. Instrumentos de Gestión del Suelo Urbano

12.1. Plusvalía

La plusvalía es un instrumento de gestión del suelo urbano que permite hacer realidad a mayor escala el reparto de cargas y los beneficios entre los que se benefician de las normas urbanísticas y el ente territorial que asume las cargas del urbanismo y que requiere equilibrar a favor de la ciudad las cargas de un desarrollo no planificado.

Con fundamento en los estudios realizados por la Doctora Nelsy Esther Vallejo Valle, Especialista en Gestión Inmobiliaria de la Universidad Nacional, la cual en su trabajo de grado titulado “Modelo para la implementación de la plusvalía como efecto del Mega proyecto Transmetro en el tramo murillo II en la ciudad de Barranquilla”; se propone la siguiente metodología que nos permite hacer el cálculo de la participación en plusvalía probable que generaría el plan parcial Centro de Negocios puerta de oro.

A continuación entraremos en detalle de la aplicación de la norma existente para tal efecto en el país.

12.1.1. Hechos generadores

Lo primero que se hace es entrar a identificar los hechos generadores de la plusvalía y encontramos lo siguiente:

El capítulo 73 de la ley 388 de 1.997 en lo relativo a la participación en plusvalía señala: “ De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a

distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante Acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios”.

En cuanto a los hechos generadores la ley 388 establece en su artículo 74 lo siguiente: “Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8o. de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

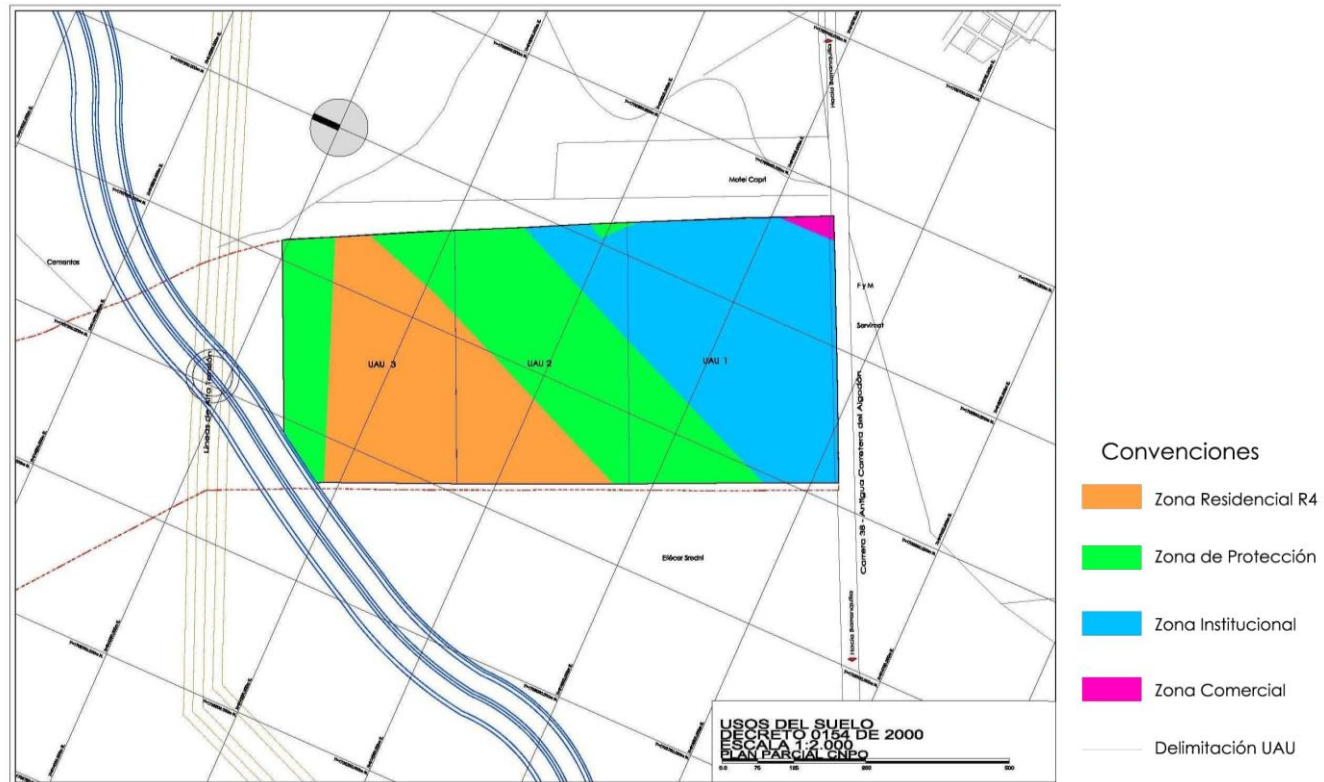
1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.

En el mismo Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso. “.

En nuestro caso vemos que el hecho generador aplicable al área de planificación del plan parcial es el 2 “ El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo” , conforme a los planos de usos del suelo según el decreto 0154 de 2000 el área de planificación del plan parcial contemplaba un uso del suelo institucional, residencial, de protección y comercio; lo cual vario en el acuerdo 003 de 2.007 ya que se le asigno la categoría de suelo de expansión industrial a toda el área de planificación del plan parcial.

Lo antes expresado lo vemos corroborado en el plano de usos del suelo en el año 2.000 y 2.007 aplicados al plan parcial.

- Plano de Usos del Suelo Decreto 0154 de 2000



- Plano de Usos del Suelo Acuerdo 003 de 2007



12.1.2. Metodología para el caculo de la participación.

El artículo 76 de la ley 388 de 1.997 establece los parámetros que deben seguirse para hallar el efecto plusvalía como resultado del cambio de uso a uno más rentable; la ley autoriza el siguiente procedimiento:

1. Se establecerá el precio comercial de los terrenos en cada una de las zonas o subzonas beneficiarias, con características geoeconómica homogéneas, antes de la acción urbanística generadora de la plusvalía.
2. Se determinará el nuevo precio comercial que se utilizará en cuanto base del cálculo del efecto plusvalía en cada una de las zonas o subzonas consideradas, como equivalente al precio por metro cuadrado de terrenos con características similares de uso y localización. Este precio se denominará nuevo precio de referencia.
3. El mayor valor generado por metros cuadrado se estimará como la diferencia entre el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística, al tenor de lo establecido en los numerales 1 y 2 de este artículo. El efecto total de la plusvalía, para cada predio individual, será igual al mayor valor por metro cuadrado multiplicado por el total de la superficie del predio objeto de la participación en la plusvalía.
4. Se estima el área objeto de la participación en plusvalía el cual al tenor de lo dispuesto en el artículo 78 de la ley 388 de 1.997 es el siguiente: “El número total de metros cuadrados que se considerará como objeto de la participación en la plusvalía será, para el caso de cada inmueble, igual al área total del mismo destinada al nuevo uso o mejor aprovechamiento, descontada la superficie correspondiente a las cesiones urbanísticas obligatorias para espacio público de la ciudad, así como el área de eventuales afectaciones sobre el inmueble en razón del plan vial u otras obras públicas, las cuales deben estar contempladas en el plan de ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen”.

En cuanto al monto de la participación la ciudad de Barranquilla a través del acuerdo 014 del 24 de septiembre del 2.004, estableció lo siguiente: “ARTICULO SEXTO.- TARIFA DE LA PARTICIPACIÓN. Las tarifas a cobrar serán del treinta y cinco por ciento (35%) por participación en plusvalía; al entrar en vigencia el presente acuerdo de conformidad a lo establecido en el artículo 79. PARAGRAFO.- Se exoneraran del cobro de la participación en

plusvalía los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad al procedimiento que para el efecto dispone el gobierno Nacional".

12.1.3. Avalúos Residuales por Unidad de Actuación Urbanística

A fin de establecer los precios comercial antes de la acción urbanística generadora del hecho y el nuevo precio de referencia al momento de entrar en vigencia el hecho generador se aplica lo dispuesto en el decreto 1788 de 2.004 y la resolución 0762 de 1.998 expedida por el IGAC para tal efecto así:

- Se procede a establecer precio comercial antes de la acción urbanística es decir con la norma anterior decreto 0154 de 2.000.
- Se procede a efectuar los avalúos mediante el método residual por tratarse de un precio sin desarrollo constructivo y de una zona sin que exista otra con iguales características, lo cual hace imposible aplicar el método comparativo o de mercado.
- Se realizan avalúos residuales a la fecha del decreto 0154 de 2.000 y a la fecha del acuerdo 003 de 2.007.
- Se establece la diferencia el nuevo precio de referencia y el precio comercial antes de la acción urbanística la cual debe ser positiva.
- El avaluó anterior a la acción urbanística se actualiza usando el índice de precios al consumidor. De conformidad a lo establecido en el artículo 2 del decreto 1788 de 2.004.
- Se halla el efecto del predio, con base en el diferencial de los avalúos y esta se multiplica por el área total del predio.
- Se halla el valor de la participación, sabiendo que en el caso de Barranquilla es el 35% del efecto plusvalía sobre el área total del predio.

12.1.3.1. Avalúos residuales aplicando decreto 0154 de 2000.

12.1.3.1.1. Unidad de Actuación Urbanística 1

		Comercio	Institucional G2		Protección
			Educativo	Salud	
Valor de referencia m2 suelo	\$ 30.000				
Valor de venta m2		500.000,00	430.000,00	430.000,00	-
Valor de venta parqueo vehiculos		1.000.000,00	1.000.000,00	1.000.000,00	-
Costos directos	45,8%	229.000,00	196.940,00	196.940,00	-
Costos indirectos	16,4%	82.000,00	70.520,00	70.520,00	-
Costos financieros	11,0%	55.000,00	47.300,00	47.300,00	-
Utilidad del promotor	5,0%	25.000,00	21.500,00	21.500,00	-
Área Neta m2		1.197,44	64.581,76	64.581,76	-
Area bruta m2	133.957,22	2.047,67	65.954,78	65.954,78	28.927,76
Antejardin		4 m	4 m	4 m	NA
Retiro posterior		4 m	4 m	4 m	NA
Retiro lateral		4 m	4 m	4 m	NA
Voladizo	1,2 m	1,20	1,20	1,20	NA
Altura máxima permitida	6-8 pisos	4	2	4	-
Área de Circulaciones		0,05	0,10	0,08	-

Indice de ocupación	4 p/viv				
Indice de construcción	5				
CALCULO DE ÁREA CONSTRUIDA		Comercio	Educativo	Salud	Protección
Área promedio producto inmobiliario m²		30,00	25,00	26,00	-
Área primer piso m²		598,72	44.399,96	44.399,96	-
Circulaciones primer piso m2		29,94	4.440,00	3.552,00	-
Área total construida segundo piso en adelante		3.592,32	64.581,76	193.745,27	-
Circulaciones segundo piso en adelante m2		179,62	6.458,18	15.499,62	-
Área de puntos fijos y zonas comunes		209,55	10.898,17	19.051,62	-
Cant. parqueadero privados		23,95	807,27	807,27	-
Área Parqueos privados		598,72	20.181,80	20.181,80	-
Área vendible		3.981,49	98.083,54	219.093,60	-
Àrea del lote al cual se le aplico el indice		1.197,44	64.581,76	64.581,76	-
CALCULO DEL AREA VENDIBLE MENOS CESIÓN		0,95	0,90	0,90	-
AREA VENDIBLE		3.782,41	88.275,19	197.184,24	-
VALOR RESIDUAL. ANALIS DE INGRESOS Y EGRESOS					
INGRESOS POR VENTAS					
TOTAL INGRESOS POR VENTA PRODUCTO INMOBILIARIO		\$ 1.990.744.000	\$ 42.175.922.375	\$ 94.210.249.650	\$ -
TOTAL NGRESOS POR VENTAS PARQUEADEROS PRIVADOS		\$ 23.948.800	\$ 807.271.938	\$ 807.271.938	\$ -

TOTAL INGRESOS POR VENTAS		\$ 2.014.692.800	\$ 42.983.194.312	\$ 95.017.521.588	\$ -
EGRESOS DEL PROYECTO					
Por costos directos	45,80%	\$ 922.729.302,40	\$ 19.686.302.994,98	\$ 43.518.024.887,13	\$ -
Por costos indirectos	16,40%	\$ 330.409.619,20	\$ 7.049.243.867,20	\$ 15.582.873.540,37	\$ -
Por costos financieros	11,00%	\$ 221.616.208,00	\$ 4.728.151.374,34	\$ 10.451.927.374,64	\$ -
TOTAL DE EGRESOS		\$ 1.474.755.129,60	\$ 31.463.698.236,52	\$ 69.552.825.802,14	\$ -
INGRESOS MENOS EGRESOS SIN CONSIDERAR LA UTILIDAD		\$ 539.937.670,40	\$ 11.519.496.075,67	\$ 25.464.695.785,48	\$ -
UTILIDAD DE VENTAS	5%	\$ 26.996.883,52	\$ 575.974.803,78	\$ 1.273.234.789,27	\$ -
RESIDUAL PARA EL LOTE					
VALOR LOTE	21,50%	\$ 433.158.952,00	\$ 9.241.386.777	\$ 20.428.767.141	\$ 867.832.800
MEDIA ARITMÉTICA VALOR FINAL DEL LOTE		\$ 7.742.786.417,61			
VALOR LOTE POR M ²		\$ 211.537,48	\$ 140.117,02	\$ 309.739,02	\$ 30.000,00
MEDIA ARITMÉTICA VALOR FINAL DEL LOTE POR M2		\$ 172.848,38			
VALOR LOTE POR M ² INDEXADO A DIC 28 DE 2007		\$ 262.499,90			

12.1.3.1.2. Unidad de Actuación Urbanística 2

ZONA
LOCALIDAD
BARRIO
MANZANA
LOTE

USO RESIDENCIAL, INSTITUCIONAL CON ZONA DE PROTECCIÓN

NORTE CENTRO HISTORICO
CORREGIMIENTO DE JUAN MINA
2
34

		Institucional G1 Institucional	Protección	Residencial R4 Multifamiliar
Valor de referencia m2 suelo	\$ 30.000			
Valor de venta m2		\$ 430.000	\$ -	\$ 230.000
Valor de venta parqueo vehiculos		\$ 1.000.000	\$ -	\$ 500.000
Costos directos	45,8%	\$ 196.940	\$ -	\$ 105.340
Costos indirectos	16,4%	\$ 70.520	\$ -	\$ 37.720
Costos financieros	11,0%	\$ 47.300	\$ -	\$ 25.300
Utilidad del promotor	5,0%	\$ 21.500	\$ -	\$ 11.500
Área Neta m2		15.038,53	-	36.862,77
Area bruta m2		17.601,47	76.780,60	39.704,16
Antejardín		4 m	NA	3 m
Retiro posterior		4 m	NA	3 m
Retiro lateral		4 m	NA	1,50 m
Voladizo	1,2 m	1,2	NA	1,50 m
Altura máxima permitida	6-8 pisos	5	0	4
Área de Circulaciones		10,00%	0,00%	5,00%
Indice de ocupación	4 p/viv			
Indice de construcción	5			

CALCULO DE ÁREA CONSTRUIDA

Área promedio producto inmobiliario m²

Área primer piso m²

Circulaciones primer piso m2

Área total construida segundo piso en adelante

Circulaciones segundo piso en adelante m2

Área de puntos fijos y zonas comunes

Cant. parqueadero privados

Área Parquesos privados

Área vendible

Área del lote al cual se le aplico el indice

Educativo	Protección	Residencial R4
25	0	60
10338,98938	-	31742,94083
1033,898938	0	1587,147042
60154,12	0	110588,31
6015,412	0	5529,4155
7049,31	0,00	7116,56
187,98	0,00	204,79
4699,540625	0	5119,829167
63443,80	0,00	135214,69
15038,53	-	36862,77

CALCULO DEL AREA VENDIBLE MENOS CESION

AREA VENDIBLE

90%	0%	90%
57099,42	0,00	121693,22

VALOR RESIDUAL. ANALIS DE INGRESOS Y EGRESOS

INGRESOS POR VENTAS

TOTAL INGRESOS POR VENTA PRODUCTO INMOBILIARIO

TOTAL NGRESOS POR VENTAS PARQUEADEROS PRIVADOS

TOTAL INGRESOS POR VENTAS

\$ 27.280.833.328	\$ -	\$ 31.099.378.307
\$ 187.981.625	\$ -	\$ 102.396.583
\$ 27.468.814.953	\$ -	\$ 31.201.774.890

EGRESOS DEL PROYECTO

Por costos directos

45,80%

Por costos indirectos

16,40%

Por costos financieros

11,00%

\$ 12.580.717.248,53	\$ -	\$ 14.290.412.899,81
\$ 4.504.885.652,31	\$ -	\$ 5.117.091.082,03
\$ 3.021.569.644,84	\$ -	\$ 3.432.195.237,95

TOTAL DE EGRESOS		\$ 20.107.172.545,69	\$ -	\$ 22.839.699.219,79
INGRESOS MENOS EGRESOS SIN CONSIDERAR LA UTILIDAD		\$ 7.361.642.407,44	\$ -	\$ 8.362.075.670,63
UTILIDAD DE VENTAS	5%	\$ 368.082.120,37	\$ -	\$ 418.103.783,53
RESIDUAL PARA EL LOTE				
VALOR LOTE	21,50%	\$ 5.905.795.215	\$ 1.191.124.800	\$ 6.708.381.601
MEDIA ARITMÉTICA VALOR FINAL DEL LOTE		\$ 4.601.767.205,45		
VALOR LOTE POR M ²		\$ 335.528,52	\$ 15.513,36	\$ 168.959,16
MEDIA ARITMÉTICA VALOR FINAL DEL LOTE POR M ²		\$ 173.333,68		
VALOR LOTE POR M ² INDEXADO A DIC 28 DE 2007		\$ 263.236,91		

12.1.3.1.3. Unidad de Actuación Urbanística 3

ZONA USO RESIDENCIAL CON ZONA DE PROTECCIÓN
LOCALIDAD NORTE CENTRO HISTORICO
BARRIO CORREGIMIENTO DE JUAN MINA
MANZANA 2
LOTE 34

		Protección	Residencial R4 Multifamiliar
Valor de referencia m2 suelo	\$ 30.000		
Valor de venta m2		\$ -	\$ 280.000
Valor de venta parqueo vehiculos		\$ -	\$ 1.000.000
Costos directos	45,8%	\$ -	\$ 128.240
Costos indirectos	16,4%	\$ -	\$ 45.920
Costos financieros	11,0%	\$ -	\$ 30.800
Utilidad del promotor	5,0%	\$ -	\$ 14.000
Área Neta m2		-	81.157,32
Area bruta m2		60.180,91	84.770,08
Antejardin		NA	3 m
Retiro posterior		NA	3 m
Retiro lateral		NA	1,50 m
Voladizo	1,2 m	NA	1,50 m
Altura máxima permitida	6-8 pisos	0	3
Área de Circulaciones		0,00%	5,00%
Indice de ocupación	4 p/viv		
Indice de construcción	5		

CALCULO DE ÁREA CONSTRUIDA

Área promedio producto inmobiliario m²
Área primer piso m²
Circulaciones primer piso m²
Área total construida segundo piso en adelante
Circulaciones segundo piso en adelante m²
Área de puntos fijos y zonas comunes
Cant. parqueadero privados
Área Parqueos privados
Área vendible
Área del lote al cual se le aplico el indice

Protección	Residencial R4
0	60
-	69.885,47
0	3.494,27
0	162314,64
0	8115,732
0,00	11610,01
0,00	450,87
0	11271,85
0,00	220590,10
-	81.157,32

CALCULO DEL AREA VENDIBLE MENOS CESION
AREA VENDIBLE

0%	90%
0,00	198531,09

VALOR RESIDUAL. ANALIS DE INGRESOS Y EGRESOS

INGRESOS POR VENTAS

TOTAL INGRESOS POR VENTA PRODUCTO INMOBILIARIO
TOTAL NGRESOS POR VENTAS PARQUEADEROS
PRIVADOS

\$ -	\$ 61.765.229.260
\$ -	\$ 450.874.000
\$ -	\$ 62.216.103.260

TOTAL INGRESOS POR VENTAS

EGRESOS DEL PROYECTO

Por costos directos 45,80%

\$ -	\$ 28.494.975.293,08
------	-----------------------------

Por costos indirectos	16,40%	\$ -	\$ 10.203.440.934,64
Por costos financieros	11,00%	\$ -	\$ 6.843.771.358,60
TOTAL DE EGRESOS		\$ -	\$ 45.542.187.586,32
INGRESOS MENOS EGRESOS SIN CONSIDERAR LA UTILIDAD		\$ -	\$ 16.673.915.673,68
UTILIDAD DE VENTAS	5%	\$ -	\$ 833.695.783,68
RESIDUAL PARA EL LOTE			
VALOR LOTE	21,50%	\$ 2.543.102.400	\$ 13.376.462.201
MEDIA ARITMÉTICA VALOR FINAL DEL LOTE		\$ 13.376.462.200,90	
VALOR LOTE POR M²		\$ 42.257,63	\$ 157.796,98
MEDIA ARITMÉTICA VALOR FINAL DEL LOTE POR M2		\$ 157.796,98	
VALOR LOTE POR M² INDEXADO A DIC 28 DE 2007		\$ 239.641,76	

12.1.3.2. Avalúos Residuales aplicando el Acuerdo 003 de 2007

12.1.3.2.1. Unidad de Actuación Urbanística 1

			Comercio	Industria
Área Construida			41.117,41	18.114,19
Área bruta	166.255,80		81947,07	84.308,73
Valor de referencia m2 suelo	\$ 110.000			
Valor de venta m2	2	\$	3.600.000	\$ 1.800.000
Valor de venta parqueo vehiculos		\$	6.000.000	\$ 6.000.000
Valor de venta parqueo camiones		\$	-	\$ 7.000.000
Valor de venta parqueo tractomulas		\$	-	\$ 9.000.000
Costos directos	43,0%	\$	1.548.000	\$ 2.786.400.000.000
Costos indirectos	13,0%	\$	468.000	\$ 842.400.000.000
Costos financieros	7,0%	\$	252.000	\$ 453.600.000.000
Utilidad del promotor	8,0%	\$	288.000	\$ 518.400.000.000
Área Construida m2			41.117,41	18.114,19
Altura máxima permitida	Libre		3	2
CALCULO DE ÁREA CONSTRUIDA			Comercio	Industria
Área promedio producto inmobiliario m²			50	800
Cant. parqueadero vehículos 25 m2			50,01	39,31
Cant. Parqueadero camiones 80m2			21,44	38,87

VALOR RESIDUAL. ANALIS DE INGRESOS Y EGRESOS

INGRESOS POR VENTAS

TOTAL INGRESOS POR VENTA PRODUCTO INMOBILIARIO
TOTAL NGRESOS POR VENTAS PARQUEADEROS PRIVADOS

\$	148.022.688,356	\$	32.605.534,469
\$	300.057,220	\$	235.836,132
\$	148.322.745,576	\$	32.841.370,601

TOTAL INGRESOS POR VENTAS

EGRESOS DEL PROYECTO

Por costos directos

43,00%

\$	63.778.780.597,55	\$	14.121.789.358,58
\$	19.281.956.924,84	\$	4.269.378.178,17
\$	10.382.592.190,30	\$	2.298.895.942,09

Por costos indirectos

13,00%

Por costos financieros

7,00%

TOTAL DE EGRESOS

\$	93.443.329.712,69	\$	20.690.063.478,84
----	-------------------	----	-------------------

INGRESOS MENOS EGRESOS SIN CONSIDERAR LA UTILIDAD

\$	54.879.415.863,01	\$	12.151.307.122,50
----	-------------------	----	-------------------

UTILIDAD DE VENTAS

8%

\$	4.390.353.269,04	\$	972.104.569,80
----	------------------	----	----------------

RESIDUAL PARA EL LOTE

VALOR LOTE

15,00%

\$	22.248.411.836	\$	4.926.205.590
----	----------------	----	---------------

MEDIA ARITMÉTICA VALOR FINAL DEL LOTE

\$	13.587.308.713,28
----	-------------------

VALOR LOTE POR M²

\$	271.497,34	\$	271.952,91
----	------------	----	------------

**MEDIA ARITMÉTICA VALOR FINAL DEL LOTE
POR M²**

\$	271.725,13
----	------------

*Valores de referencia año 2007

12.1.3.2.2. Unidad de Actuación Urbanística 2

			Comercio	Industria
Área Construida			13.965,06	26.733,87
Área bruta	134018,03		51041,25	82.976,78
Valor de referencia m2 suelo	\$ 100.000			
Valor de venta m2	2	\$	3.600.000	\$ 1.800.000
Valor de venta parqueo vehiculos		\$	6.000.000	\$ 6.000.000
Valor de venta parqueo camiones		\$	-	\$ 7.000.000
Valor de venta parqueo tractomulas		\$	-	\$ 9.000.000
Costos directos	42,0%	\$	1.512.000	\$ 2.721.600.000.000
Costos indirectos	13,0%	\$	468.000	\$ 842.400.000.000
Costos financieros	7,0%	\$	252.000	\$ 453.600.000.000
Utilidad del promotor	8,0%	\$	288.000	\$ 518.400.000.000
Área Construida m2			13.965,06	26.733,87
Altura máxima permitida	Libre		3	1
CALCULO DE ÁREA CONSTRUIDA			Comercio	Industria
Área promedio producto inmobiliario m²			50	800
Cant. parqueadero vehículos 25 m2			76,78	71,45
Cant. Parqueadero camiones 80m2			110,37	95,66

VALOR RESIDUAL. ANALIS DE INGRESOS Y EGRESOS

INGRESOS POR VENTAS

TOTAL INGRESOS POR VENTA PRODUCTO INMOBILIARIO		\$ 50.274.216.780	\$ 48.120.963.875
TOTAL INGRESOS POR VENTAS PARQUEADEROS PRIVADOS		\$ 460.674.000	\$ 428.714.640
TOTAL INGRESOS POR VENTAS		\$ 50.734.890.780	\$ 48.549.678.515
EGRESOS DEL PROYECTO			
Por costos directos	42,0%	\$ 21.308.654.127,60	\$ 20.390.864.976,50
Por costos indirectos	13,0%	\$ 6.595.535.801,40	\$ 6.311.458.207,01
Por costos financieros	7,0%	\$ 3.551.442.354,60	\$ 3.398.477.496,08
TOTAL DE EGRESOS		\$ 31.455.632.283,60	\$ 30.100.800.679,60
INGRESOS MENOS EGRESOS SIN CONSIDERAR LA UTILIDAD		\$ 19.279.258.496,40	\$ 18.448.877.835,88
UTILIDAD DE VENTAS	8%	\$ 1.542.340.679,71	\$ 1.475.910.226,87
RESIDUAL PARA EL LOTE			
VALOR LOTE	15,00%	\$ 7.610.233.617	\$ 7.282.451.777
MEDIA ARITMÉTICA VALOR FINAL DEL LOTE		\$ 7.446.342.697,16	
VALOR LOTE POR M ²		\$ 149.099,67	\$ 272.405,46
MEDIA ARITMÉTICA VALOR FINAL DEL LOTE POR M2		\$ 210.752,56	

*Valores de referencia año 2007

12.1.3.2.3. Unidad de Actuación Urbanística 3.

				Industria
Área Construida				54.288,48
Área bruta	126736,74			20.812,39
Valor de referencia m2 suelo	\$	110.000		
Valor de venta m2	2	\$		1.800.000
Valor de venta parqueo vehiculos		\$		6.000.000
Valor de venta parqueo camiones		\$		7.000.000
Valor de venta parqueo tractomulas		\$		9.000.000
Costos directos	42,0%	\$		756.000
Costos indirectos	13,0%	\$		234.000
Costos financieros	7,0%	\$		126.000
Utilidad del promotor	8,0%	\$		144.000
Área Construida m2				54.288,48
Altura máxima permitida	Libre			1
CALCULO DE ÁREA CONSTRUIDA				Industria
Área promedio producto inmobiliario m²				800
Cant. parqueadero vehículos 25 m2				18,33
Cant. Parqueadero camiones 80m2				14,85

VALOR RESIDUAL. ANALIS DE INGRESOS Y EGRESOS

INGRESOS POR VENTAS

TOTAL INGRESOS POR VENTA PRODUCTO INMOBILIARIO

\$ 97.719.263.040

TOTAL NGRESOS POR VENTAS PARQUEADEROS PRIVADOS

\$ 109.981.760

TOTAL INGRESOS POR VENTAS

\$ 97.829.244.800

EGRESOS DEL PROYECTO

Por costos directos

42,0% **\$ 41.088.282.816,00**

Por costos indirectos

13,0% **\$ 12.717.801.824,00**

Por costos financieros

7,0% **\$ 6.848.047.136,00**

TOTAL DE EGRESOS

\$ 60.654.131.776,00

INGRESOS MENOS EGRESOS SIN CONSIDERAR LA UTILIDAD

\$ 37.175.113.024,00

UTILIDAD DE VENTAS

8% **\$ 2.974.009.041,92**

RESIDUAL PARA EL LOTE

VALOR LOTE

15,00% **\$ 14.674.386.720**

MEDIA ARITMÉTICA VALOR FINAL DEL LOTE

\$ 14.674.386.720,00

VALOR LOTE POR M²

\$ 270.303,88

MEDIA ARITMÉTICA VALOR FINAL DEL LOTE POR M2

\$ 270.303,88

13. Cálculo del efecto Plusvalía por Unidad de Actuación Urbanística

CALCULO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA U.A.U. 1

Corregimiento de Juan Mina

Localidad Norte Centro Histórico

Precio por m2 de terreno a la expedición del Decreto 0154 de 2000	\$	172.848,38
Valor indexado a Diciembre de 2007	\$	262.499,90
Precio por m2 de terreno a la expedición del Acuerdo 003 de 2007	\$	271.725,13
Efecto Plusvalía por m2 de suelo sobre el lote	\$	9.225,23
Area del terreno en M2		166.255,80
Efecto Plusvalía total del predio	\$	1.533.748.109,61
Liquidación de la participación 35% del Efecto plusvalía	\$	536.811.838,36
Valor Lote a Diciembre de 2007	\$	13.587.308.713,28
Porcentaje de incidencia de Plusvalía sobre el valor del lote		11,29%

CALCULO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA U.A.U. 2

Corregimiento de Juan Mina

Localidad Norte Centro Histórico

Precio por m2 de terreno a la expedición del Decreto 0154 de 2000	\$	126.627,05
Valor indexado a Diciembre de 2007	\$	192.304,89
Precio por m2 de terreno a la expedición del Acuerdo 003 de 2007	\$	210.752,56
Efecto Plusvalía por m2 de suelo sobre el lote	\$	18.447,67
Area del terreno en M2		134.018,03
Efecto Plusvalía total del predio	\$	2.472.320.994,56
Liquidación de la participación 35% del Efecto plusvalía	\$	865.312.348,10
Valor Lote a Diciembre de 2007	\$	7.446.342.697,16
Porcentaje de incidencia de Plusvalía sobre el valor del lote		33,20%

CALCULO DE LA PARTICIPACION EN PLUSVALIA U.A.U. 3

Corregimiento de Juan Mina

Localidad Norte Centro Histórico

Precio por m2 de terreno a la expedición del Decreto 0154 de 2000	\$	157.796,98
Valor indexado a Diciembre de 2007	\$	239.641,76
Precio por m2 de terreno a la expedición del Acuerdo 003 de 2007	\$	270.303,88
Efecto Plusvalía por m2 de suelo sobre el lote	\$	30.662,12
Area del terreno en M2		126.736,74
Efecto Plusvalía total del predio	\$	3.886.017.500,66
Liquidación de la participación 35% del Efecto plusvalía	\$	1.360.106.125,23
Valor Lote a Diciembre de 2007	\$	14.674.386.720,00
Porcentaje de incidencia de Plusvalía sobre el valor del lote		26,48%

CONCLUSIÓN:

Como resultado del ejercicio en el cual se calculó el valor del efecto y por lo tanto el monto de la participación podemos decir que:

- El porcentaje de incidencia de la plusvalía sobre el valor del lote en el plan parcial centro de negocios puerta de oro es del 16% al 25%, aproximadamente.
- El efecto de la plusvalía por metro cuadrado del lote es positivo, ya que la norma vigente le estableció un mejor aprovechamiento.
- Que el Distrito de Barranquilla captaría recursos a fin de lograr que el desarrollo urbano de la ciudad sea armónico y equilibrado.