

CONCEPTO TÉCNICO Y JURÍDICO DE ANÁLISIS DE NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL BOSQUES DEL GENOVES

FECHA: 19 de julio de 2024

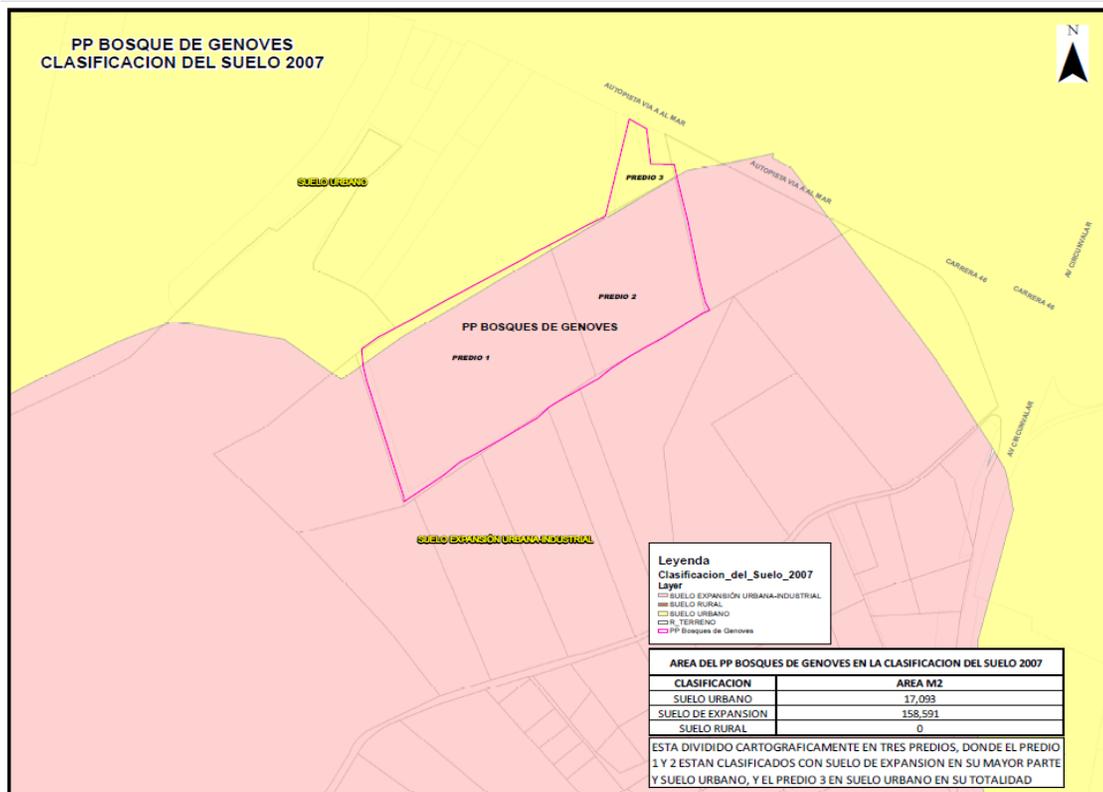
Elaborado Por: Gloria Henao González

Asunto: Análisis de la norma urbanística y determinación del hecho generador del plan parcial BOSQUES DEL GENOVES

En respuesta a la solicitud de analizar jurídicamente el concepto técnico de normatividad urbanística entregado por la oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación y los informes técnicos enviados por la oficina de catastro sobre el hecho generador de participación en plusvalía de los planes parciales del asunto, me permito entregar los conceptos normativos y determinación de los hechos generadores de participación en plusvalía del siguiente plan parcial:

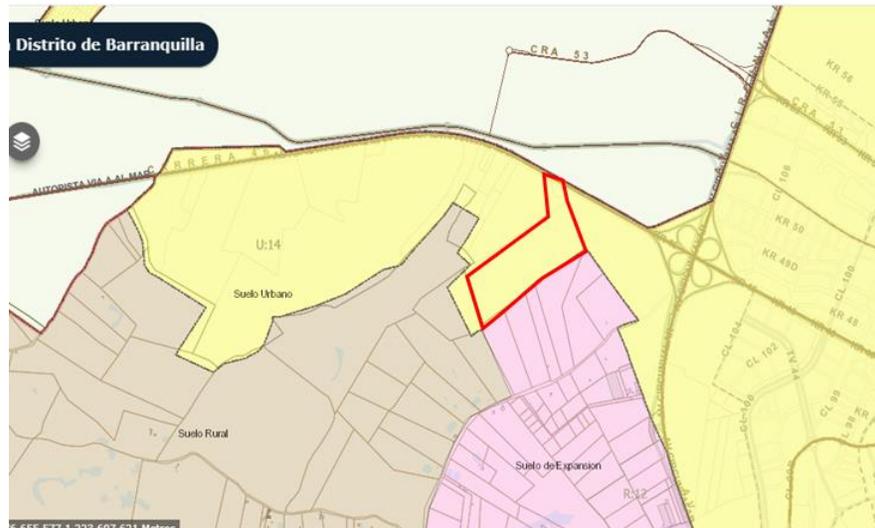
INFORME PLAN PARCIAL BOSQUES DE GENOVÉS

El plan parcial parques del genovés involucra los siguientes predios:



1.1 COMPARATIVO DE NORMA URBANÍSTICA

Barranquilla adoptó el 28 de febrero de 2014 el nuevo plan de ordenamiento territorial que clasificó el suelo objeto del plan parcial, para todos los predios, como suelo urbano con tratamiento de desarrollo, de conformidad con el plano No. G4 Clasificación General de Suelos.



Ahora bien, el artículo 696 del mencionado decreto 0212 de 1014, estableció un régimen de transición, conforme al cual, las normas urbanísticas de los planes parciales radicados con anterioridad a la entrada en vigencia del POT, podrían ser las de la norma vigente al momento de su formulación, siempre y cuando el titular no manifestara lo contrario.

“Artículo 669. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN. Las normas consignadas en el presente Plan se aplicarán teniendo en cuenta las disposiciones contenidas en este artículo:

1. Planes Parciales:

- Los planes parciales que cuentan con resolución de determinantes vigentes deberán decidirse conforme a las normas establecidas en dicha resolución y en las normas vigentes en el momento de su expedición, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen.
- Los planes parciales que fueron formulados en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente acuerdo deberán decidirse conforme a las normas vigentes en el momento de su radicación, salvo que el interesado solicite de manera expresa que le sea resuelta su solicitud con base en las normas establecidas en el presente Plan y los instrumentos que lo desarrollen.
- Los planes parciales adoptados con norma anterior que se encuentren en ejecución deberán regirse por las normas de su expedición, así como sus modificaciones de conformidad con el Decreto Nacional 019 de 2012 (...).”

Fue así, como en virtud del artículo 696 del mencionado decreto, las normas urbanísticas con base en las cuales se aprobó el plan parcial Boques del Genovés, fueron las de la norma vigente al momento de su formulación, es decir, las del Acuerdo 3 de 2007, dado que la formulación del plan parcial se había realizado el 20 de diciembre de 2023.

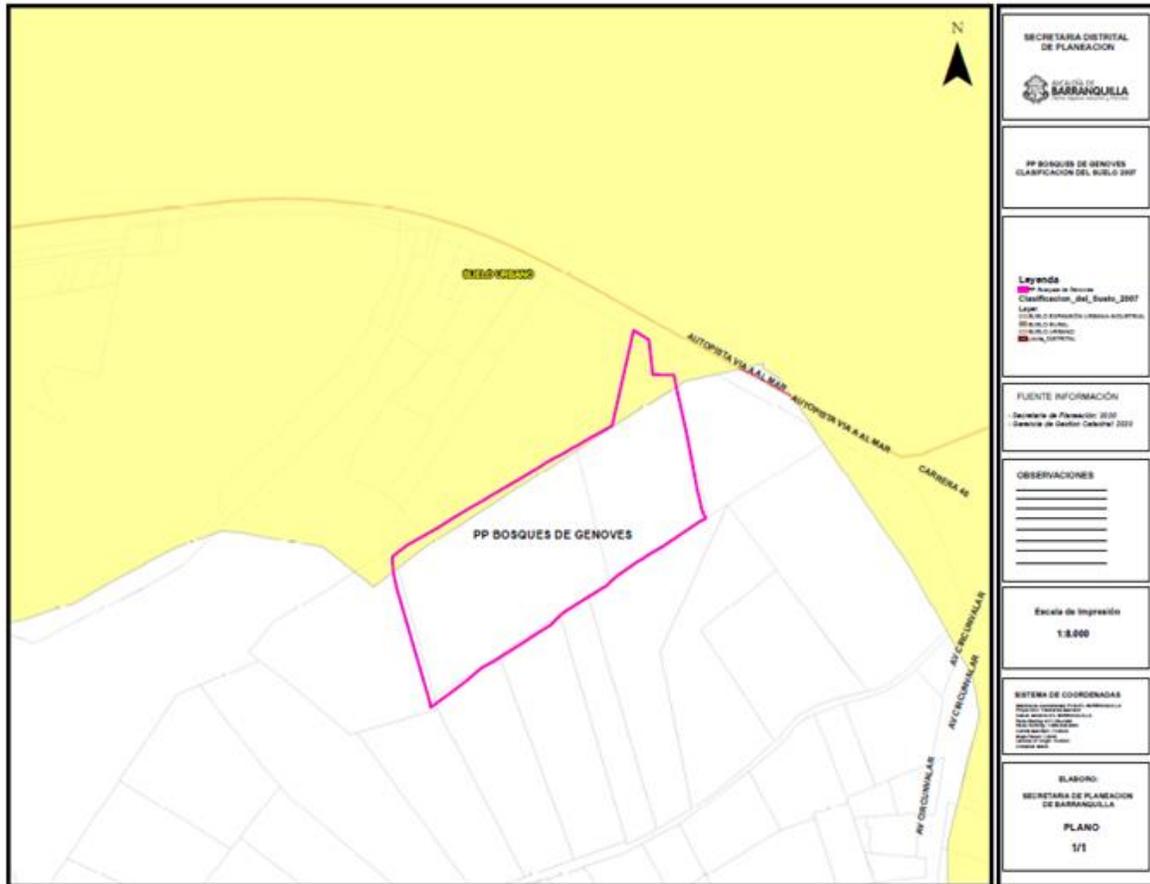
Cabe señalar, que los planes parciales son actos administrativos de carácter general de conformidad con lo establecido en el artículo 8 de la ley 388 de 1997.

Ahora bien, el plan parcial tiene un área total de 175.711,00 M2 y está conformado por los predios identificados con los folios de matrícula No. 040-62830, 040-62828 y 040-269964





La clasificación de suelo, para los predios objeto del plan parcial, de conformidad con el plano de clasificación de suelo, del Acuerdo 3 de 2007, era la siguientes: Los predios 1 y 2 con un área de 158.591 m² se encontraban localizados en suelo de expansión urbana, en una proporción de (90.03%) del plan parcial, y el predio 3 con un área de 17.093 m² se localizaba en suelo urbano, en una proporción del total del (0.97%) del plan parcial:



Norma Urbanísticas para el suelo urbano:

Al predio objeto de estudio se le aplica el tratamiento de desarrollo, por encontrarse en suelo urbanizable no urbanizado, y consultando el mapa N° 3, "Usos del suelo predializado" del POT 2007, se encuentra en el polígono denominado "Centralidad Riomar", la cual tiene las siguientes directrices normativas:

Identificación	Tratamiento	Tipo de Edificación	Altura máxima en pisos	Frente Mínimo en metros	Área mínima del lote en metros cuadrados (M2)	Retiros Mínimos		Índice de habitabilidad (mts 2)
						Laterales	Fondo	
CENTRALIDAD RIOMAR	Consolidación*	Unifamiliar	2,00	8,00	96,00	1,50	3,00	35,00
	Desarrollo	Bifamiliar	2,00	12,00	144,00	1,50	3,0	
		Trifamiliar	2,00	12,00	144,00	1,50	3,00	
		Edificación Tipo 1	5,00	15,00	180,00	2,00	3,00	
		Edificación Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00	
		Edificación Tipo 3	11,00	20,00	240,00	5,00	5,00	
		Edificación Tipo 4	15,00	20,00	240,00	6,00	6,00	
		Edificación Tipo 5	20,00	25,00	300,00	8,00	8,00	





En cuanto a las cesiones urbanísticas, el artículo 213 del acuerdo 003 del 2007 que modificó el artículo 141 del decreto 0154 del 2000 las estableció de conformidad con las diferentes densidades residenciales por rangos y en función de ello, sus respectivos porcentajes de cesiones son los siguientes de la siguiente manera:

Rangos de densidades	% de cesión obligatoria
Primer rango: 1 viv/ha* a 99 viv/ha	16%
Segundo rango: 100 viv/ha a 120 viv/ha	18%
Tercer rango: 121 viv/ha a 180 viv/ha	22%
Cuarto rango: 181 viv/ha en adelante	25%

- Ha Neta Urbanizable.

Norma urbanísticas para el suelo de expansión urbana:

Es importante señalar, que para la porción de suelo de expansión urbana, no se adoptó plan parcial alguno mientras el acuerdo 3 de 2007 estuvo vigente, y que por lo tanto, el aprovechamiento urbanístico de los predios con esa norma de conformidad en el artículo 2.2.2.1.4.1.6 del decreto 1077 de 2015, que compiló el decreto 2181 de 2006 “*por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística*”, mientras los predios no fueran incorporados al suelo urbano mediante el plan parcial, el aprovechamiento urbanístico permitido de los predios era exclusivamente el de usos agrícolas y forestales.

“ARTICULO 2.2.2.1.4.1.6 Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana. *En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial. Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre. No obstante lo anterior, en cualquier momento podrán realizarse las obras correspondientes a la infraestructura de los sistemas generales o estructurantes del orden municipal o distrital, así como las obras de infraestructura relativas a la red vial nacional, regional y departamental, puertos y aeropuertos y sistemas de abastecimiento de agua, saneamiento y suministro de energía que deban ejecutar las entidades del nivel central o descentralizado de la rama ejecutiva del orden nacional, departamental, municipal o distrital, las empresas industriales y comerciales del Estado y las empresas prestadoras de servicios públicos domiciliarios. (Decreto 2181 de 2006, art.29)”.*

Es decir, bajo la norma del acuerdo 3 de 2007, que es la norma anterior al POT vigente de barranquilla, los aprovechamientos urbanísticos de los predios del plan parcial, eran los usos agrícolas y forestales pues no adoptó plan parcial alguno y por lo tanto mantuvo la norma de usos agrícolas y forestales.

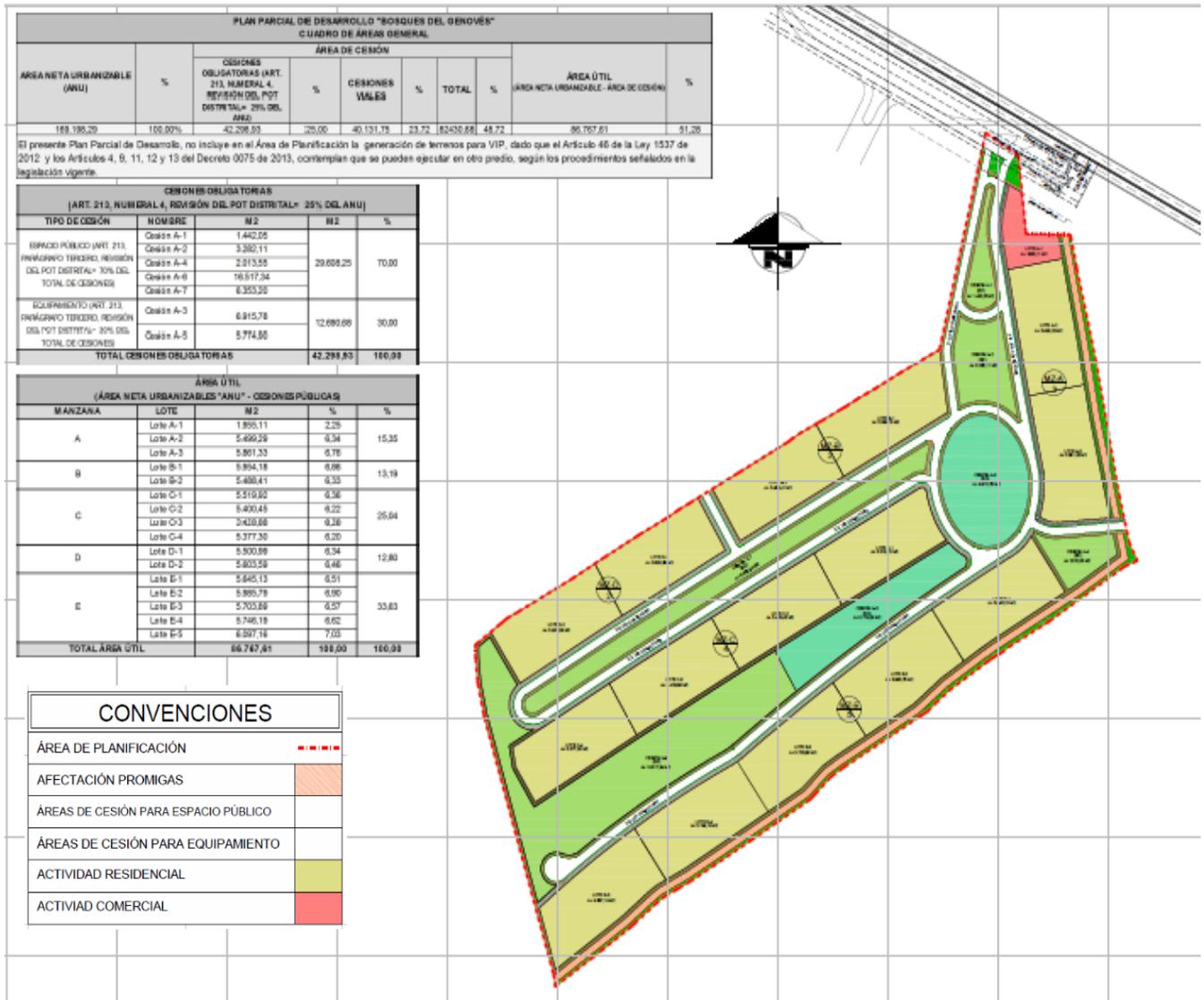
Ahora bien, con la norma del decreto 0212 de 2014 que determinó ese suelo como de expansión urbana sobre los predios objeto del análisis, el promotor del plan parcial pudo tramitar un plan parcial que le otorgara norma urbanística a los predios, y en virtud del artículo 669 del decreto 0212 de 2014, el plan parcial pudo continuar su formulación y llegar a la adopción con las normas urbanísticas de aprovechamientos urbanísticos, usos permitidos y obligaciones urbanísticas del acuerdo 3 de 2007, dado que la formulación del plan parcial se había realizado el 23 de diciembre de 2023.





Norma urbanística del Decreto 0388 del 19 de mayo del 2017 que adoptó el Plan Parcial:

El aprovechamiento urbanístico con la adopción del plan parcial son las siguientes:



- Cuadro general de Áreas

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "BOSQUES DEL GENOVÉS"									
CUADRO DE ÁREAS GENERAL									
ÁREA BRUTA	%	ÁREA AFECTACIONES						ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU) (ÁREA BRUTA - ÁREA DE AFECTACIONES)	
		VIAL (CARRERA 46)	%	PROMIGAS	%	TOTAL	%		%
175.711,00	100,00%	1.074,65	0,61	5.438,06	3,09	6.512,71	3,71	169.198,29	96,29

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO "BOSQUES DEL GENOVÉS"									
CUADRO DE ÁREAS GENERAL									
ÁREA NETA URBANIZABLE (ANU)	%	ÁREA DE CESIÓN						ÁREA ÚTIL (ÁREA NETA URBANIZABLE - ÁREA DE CESIÓN)	
		CESIONES OBLIGATORIAS (ART. 213, NUMERAL 4, REVISIÓN DEL POT DISTRITAL= 25% DEL ANU)		CESIONES VIALES		TOTAL		ÁREA ÚTIL	
169.198,29	100,00%	42.298,93	25,00	40.131,75	23,72	82430,68	48,72	86.767,61	51,28

El presente Plan Parcial de Desarrollo, no incluye en el Área de Planificación la generación de terrenos para VIP, dado que el Artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 y los Artículos 4, 9, 11, 12 y 13 del Decreto 0075 de 2013, contemplan que se pueden ejecutar en otro predio, según los procedimientos señalados en la legislación vigente.





CESIONES OBLIGATORIAS				
(ART. 213, NUMERAL 4, REVISIÓN DEL POT DISTRITAL= 25% DEL ANU)				
TIPO DE CESIÓN	NOMBRE	M2	M2	%
ESPACIO PÚBLICO (ART. 213, PARÁGRAFO TERCERO, REVISIÓN DEL POT DISTRITAL= 70% DEL TOTAL DE CESIONES)	Cesión A-1	1.442,05	29.608,25	70,00
	Cesión A-2	3.282,11		
	Cesión A-4	2.013,55		
	Cesión A-6	16.517,34		
	Cesión A-7	6.353,20		
EQUIPAMIENTO (ART. 213, PARÁGRAFO TERCERO, REVISIÓN DEL POT DISTRITAL= 30% DEL TOTAL DE CESIONES)	Cesión A-3	6.915,78	12.690,68	30,00
	Cesión A-5	5.774,90		
TOTAL CESIONES OBLIGATORIAS			42.298,93	100,00

ÁREA ÚTIL				
(ÁREA NETA URBANIZABLES "ANU" - ÁREA DE CESIÓN)				
MANZANA	LOTE	M2	%	%
A	Lote A-1	1.955,11	2,25	15,35
	Lote A-2	5.499,29	6,34	
	Lote A-3	5.861,33	6,76	
B	Lote B-1	5.954,18	6,86	13,19
	Lote B-2	5.488,41	6,33	
C	Lote C-1	5.519,92	6,36	25,04
	Lote C-2	5.400,45	6,22	
	Lote C-3	5.428,88	6,26	
	Lote C-4	5.377,30	6,20	
D	Lote D-1	5.500,99	6,34	12,80
	Lote D-2	5.603,59	6,46	
E	Lote E-1	5.645,13	6,51	33,63
	Lote E-2	5.985,79	6,90	
	Lote E-3	5.703,89	6,57	
	Lote E-4	5.746,19	6,62	
	Lote E-5	6.097,16	7,03	
TOTAL ÁREA ÚTIL		86.767,61	100,00	100,00

Usos y Edificabilidad

Usos y actividades permitidas	Tratamiento	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Frente mínimo (m)	Área mínima del lote (m2)	Retiros mínimos	
						Laterales (m)	Fondo (m)
Principal: Vivienda	Desarrollo	Unifamiliar	2,00	8,00	96,00	1,50	3,00
		Bifamiliar	2,00	12,00	144,00	1,50	3,00
Trifamiliar		2,00	12,00	144,00	1,50	3,00	
Edificación Tipo 1		5,00	15,00	180,00	2,00	3,00	
Edificación Tipo 2		8,00	18,00	216,00	3,00	4,00	
Edificación Tipo 3		11,00	20,00	240,00	5,00	5,00	
Edificación Tipo 4		15,00	20,00	240,00	6,00	6,00	
Edificación Tipo 5		20,00	25,00	300,00	8,00	8,00	
Complementarios: Comercio C1, C2 y C3 Servicios Mercantiles 1 y 2 Industria 6 Institucional 1, 2 y 3 Recreativo 1, 2 y 3							

Cuadro de usos y aprovechamientos del Plan Parcial Bosques del Genovés





1.2 DEFINICIÓN DE HECHO GENERADOR.

Los hechos generadores de la participación en plusvalía definidos en el artículo 74 de la ley 388 de 1997 son:

- 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.*

Una vez analizada la norma urbanística antes de la acción urbanística (acuerdo 3 de 2007) y después de la norma urbanística (Decreto 0212 de 2014) el hecho generador de plusvalía para los predios 1 y 2, que se encontraban en suelo de expansión urbana y que no adoptaron en la vigencia del acuerdo 3 de 2007 plan parcial alguno, es el mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez y el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Para el caso del predio 3 que se encontraba en suelo urbano NO EXISTE hecho generador de plusvalía pues no hubo mayor aprovechamiento pues se permitían hasta 20 pisos con cesiones del 25%, es decir la misma norma adoptada en el plan parcial.

Atentamente,

MARLON MERCADO MARQUEZ
Jefe Oficina Planeación Territorial
Secretaría Distrital de Planeación

GLORIA HENAO GONZALEZ
Asesora Jurídica
Secretaría Distrital de Planeación

