



CONCEPTO TÉCNICO Y JURÍDICO DE ANALISIS DE NORMATIVIDAD URBANÍSTICA DEL PLAN PARCIAL LAS MARGARITAS.

FECHA: 19 de julio de 2024

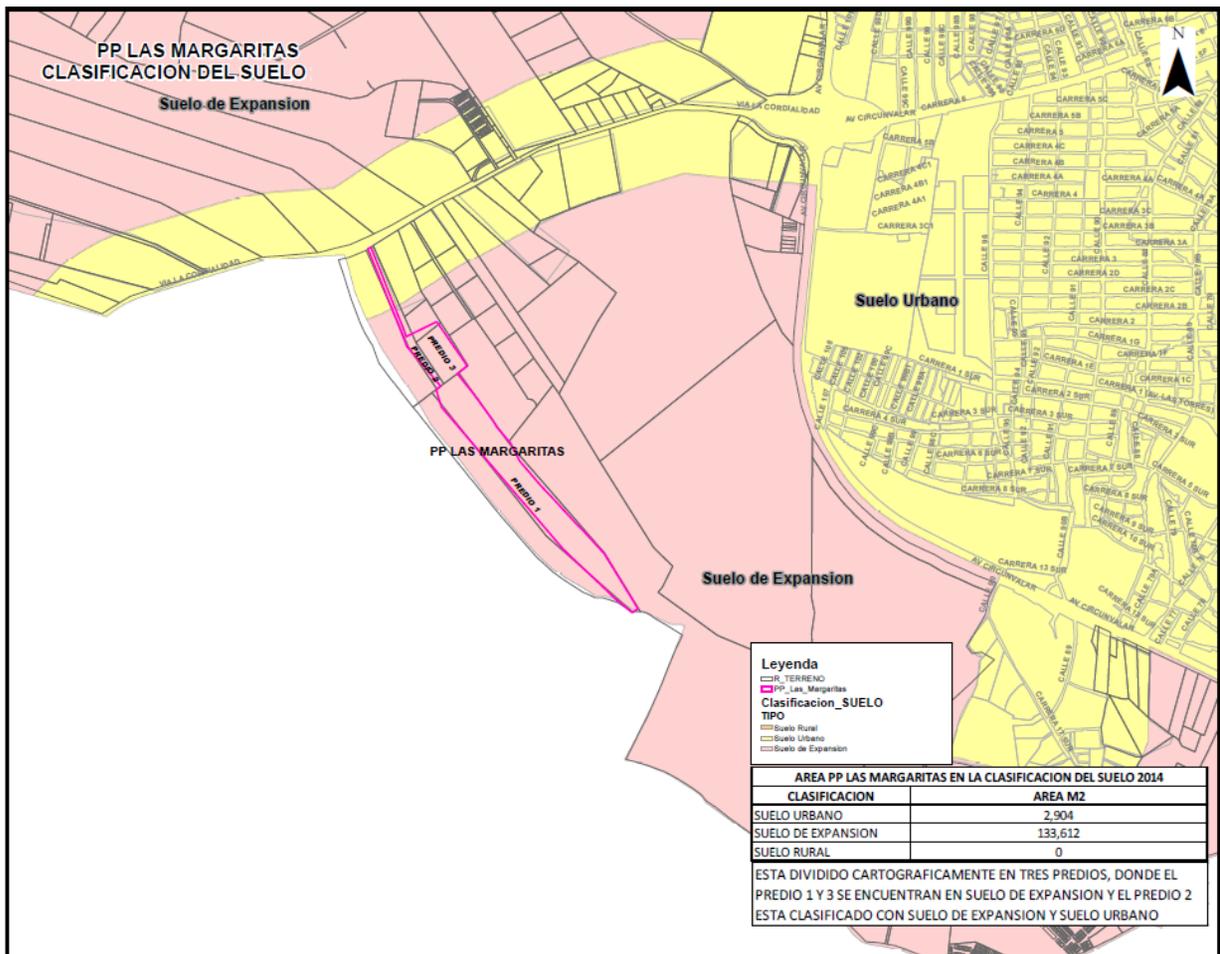
Elaborado Por: Gloria Henao González

Asunto: Análisis de la norma urbanística y determinación del hecho generador del plan parcial LAS MARGARITAS

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 lo 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 LAS MARGARITAS

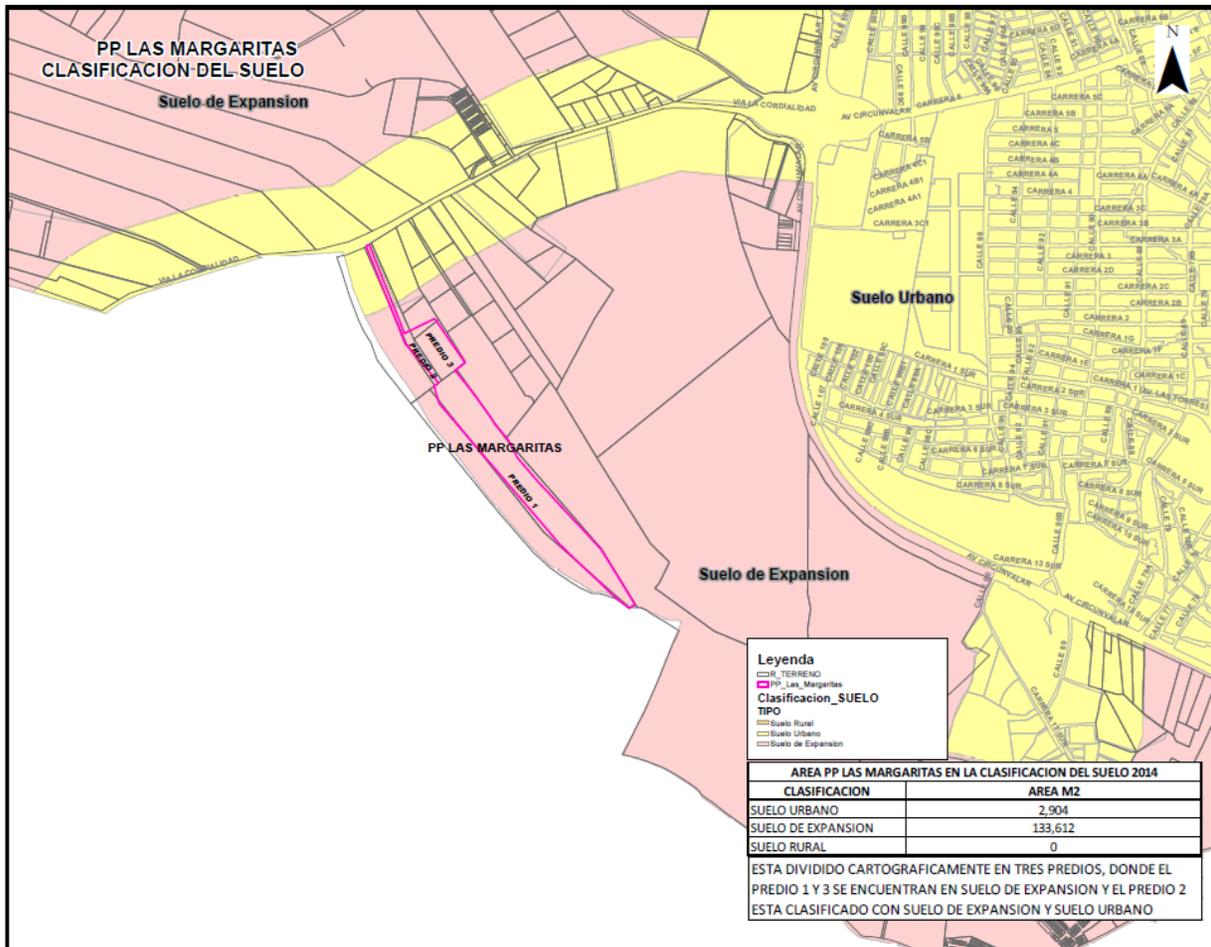
El plan parcial Las Margaritas incluye tres predios identificados con los folios de matrícula inmobiliaria No. 040-281334, 040-281335 y 040-281340. Con un total de 136.516 m2.





1.1 COMPARATIVO DE NORMA URBANÍSTICA

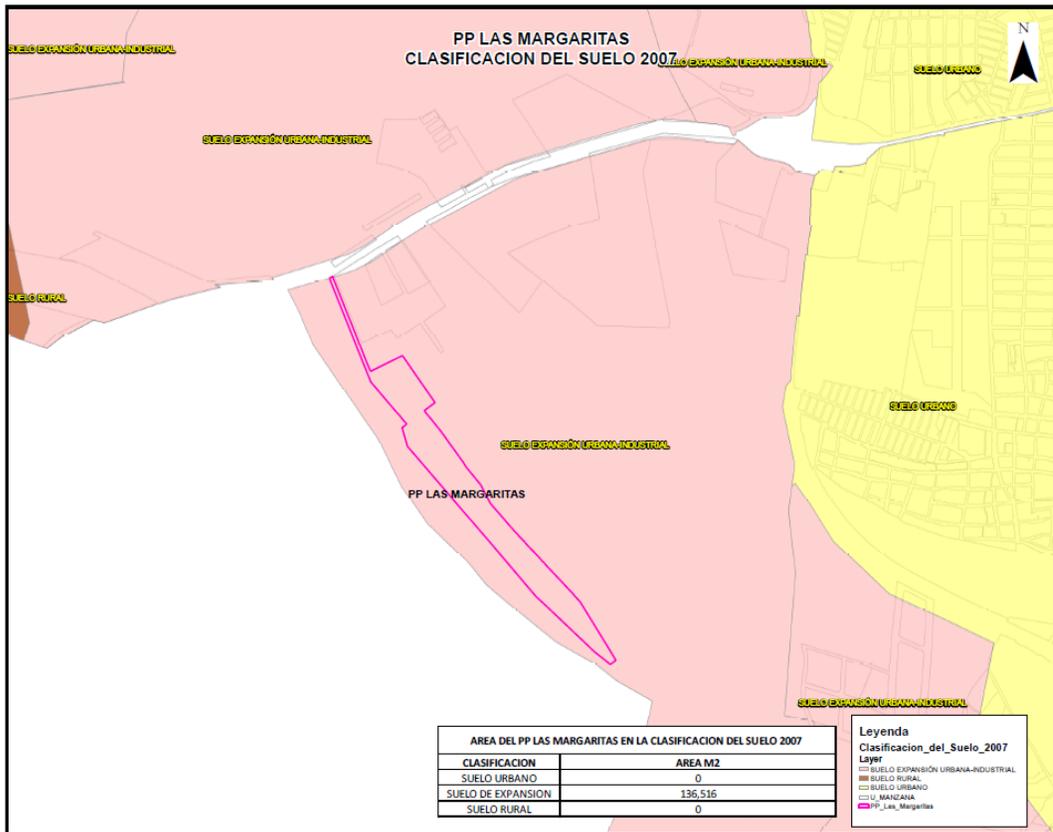
Barranquilla adoptó el 28 de febrero de 2014 el nuevo plan de ordenamiento territorial que clasificó el suelo objeto del plan parcial, como suelo urbano con tratamiento de desarrollo, y suelo de expansión urbana, de conformidad con el plano No. G4 Clasificación General de Suelos



Ahora bien, el plan parcial las Margaritas fue radicado el día 18 de diciembre de 2015, bajo las normas vigentes que eran las del decreto 0212 de 2014 y fue expedido mediante el decreto 0439 de 2019.

La norma anterior era la del Acuerdo 3 de 2007, que clasificaba la totalidad del suelo como de expansión urbana.





Es importante señalar, que en virtud del acuerdo 3 de 2007 no se adoptó plan parcial alguno mientras, 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)”.

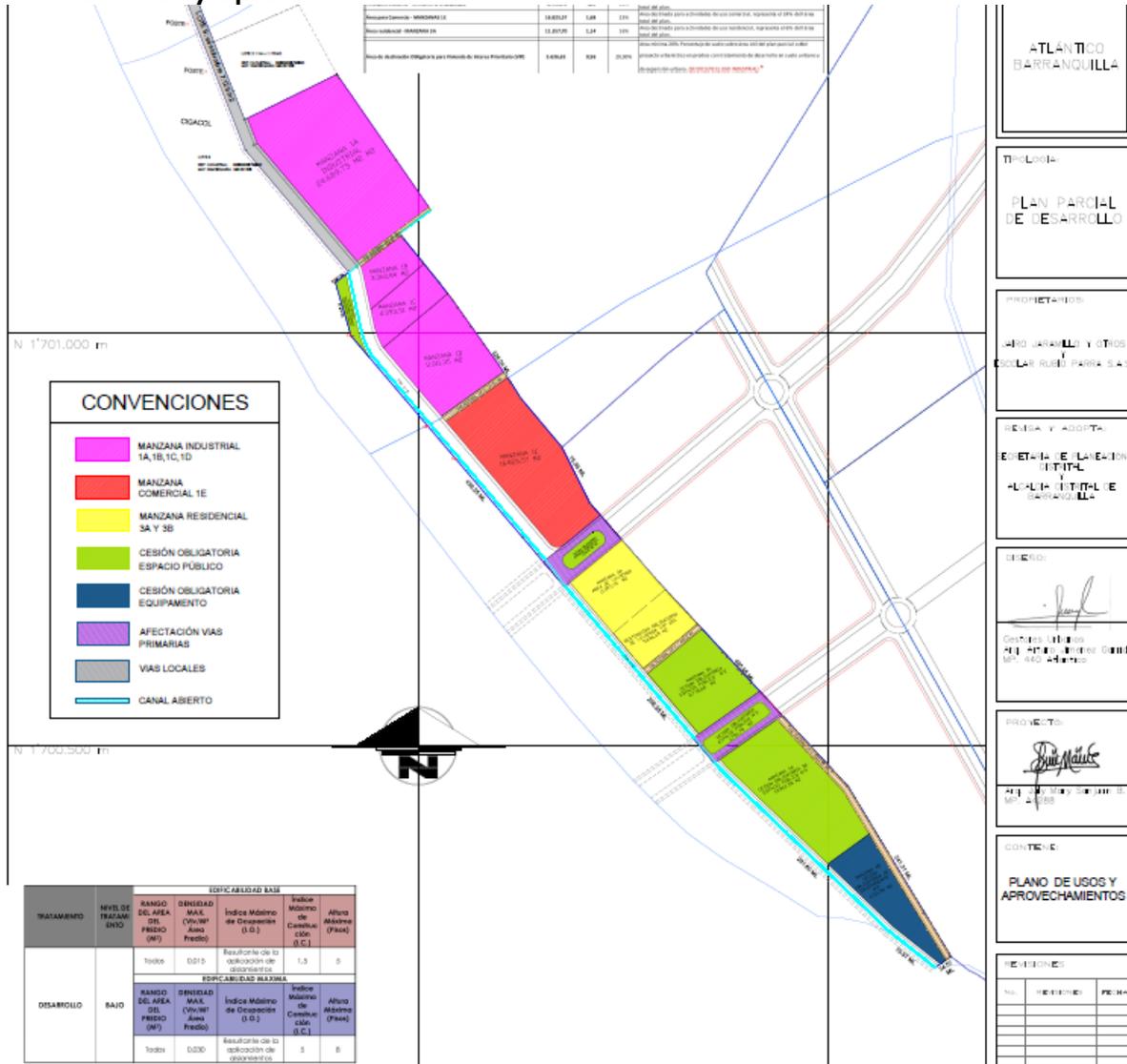
Es decir, bajo la norma del acuerdo 3 de 2007, que es la norma anterior al POT vigente de barranquilla, los aprovechamientos urbanísticos de los predios del plan parcial, eran los usos agrícolas y forestales pues no adoptó plan parcial alguno y por lo tanto mantuvo la norma de usos agrícolas y forestales.



Norma urbanística del Decreto 0439 del 24 de diciembre de 2019 que adoptó el Plan Parcial:

El aprovechamiento urbanístico con la adopción del plan parcial es el siguiente:

Plano de usos y aprovechamiento.



- **Cuadro General de Áreas**



CUADRO GENERAL DE ÁREAS - PLAN PARCIAL LAS MARGARITAS			
AREA	M2	Ha	%
Area Bruta	136.527,50	13,65	100%
Suelos No-Urbanizables			
a) Franjas de protección redes de alta tension:	0,00	0,00	0%
Total Suelos No-Urbanizables	0,00	0,00	0%
Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte			
		0,00	0%
Total áreas vías sistema principal y de transporte (afectación vial - vías prolongadas PPCC)	4.707,20	0,47	3%
Area Neta Urbanizable	131.820,30	13,18	97%
Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio publico y equipamiento colectivo			
	33.186,09	3,32	25%
a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	26.590,04	2,66	20,17%
b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	6.596,05	0,66	5,00%
Áreas de Cesión obligatoria para vías locales e infraestructura de servicios			
	26.995,49	2,70	20%
a) Via servidumbre con andenes (lote 9)	8.029,36	0,80	30%
b) Vías locales con andenes (excluyendo afectación vial)	12.119,58	1,21	45%
c) Vías peatonales con andenes	4.798,16	0,48	18%
d) Canal de escorrentías superficial (excluyendo zona sobre afectación)	2.048,39	0,20	8%
Total Áreas de Cesión	60.181,58	6,02	46%
Area Útil	71.638,72	7,16	54%
Área para Industria - MANZANAS 1A,1B,1C,1D			
	43.455,45	4,35	61%
Área para Comercio - MANZANAS 1E			
	16.825,57	1,68	23%
Área residencial - MANZANA 3A			
	11.357,70	1,14	16%
Área de destinación Obligatoria para Vivienda de Interes Prioritario (VIP)			
	5.636,65	0,56	20,00%

Como lo muestra la tabla general, el plan parcial dispuso de 33.186,09 m² de cesiones urbanísticas obligatorias que corresponden al 25% de su área neta urbanizable, distribuidas en 26.995,49 m² para espacio público y 6.596,05 m² para equipamientos.

Así mismo, el plan parcial cuenta con 71.638,72 m² de suelo útil, distribuidos en 43.455,45 m² para uso industrial, 16.825,57 m² para uso comercial y 11.357,70 para uso residencial.

- **Edificabilidad** (Alturas, índices y densidades)

La propuesta de edificabilidad del Plan Parcial Las Margaritas retoma las mismas condiciones establecidas en la tabla de edificabilidad que forma parte del decreto 0212 del 2014 para el tratamiento de Desarrollo Bajo, adoptando los siguientes índices, alturas y densidades:





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 de los tres predios es el mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez, y el establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.

Atentamente,

MARLÓN MERCADO MARQUEZ
Jefe Oficina Planeación Territorial
Secretaría Distrital de Planeación

GLORIA HENAO GONZALEZ
Asesora Jurídica
Secretaría Distrital de Planeación

