

# GACETA DISTRITAL



No. 514 • Abril 24 de 2018

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





# CONTENIDO

<b>DECRETO No. 0135 DE 2018 (20 de abril de 2018)</b> .....	<b>3</b>
"POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA PARA LA ADQUISICIÓN DEL SUELO NECESARIO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE PROLONGACIÓN DE LA CARRERA 43 Y LAS CONDICIONES PARA SER APLICADO EN PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS"	



## DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO No. 0135 DE 2018  
(20 de abril de 2018)**“POR MEDIO DEL CUAL SE REGLAMENTA LA EXPEDICIÓN DE CERTIFICADOS DE DERECHOS ADICIONALES DE CONSTRUCCIÓN ESTABLECIDOS EN EL PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA PARA LA ADQUISICIÓN DEL SUELO NECESARIO PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO DE PROLONGACIÓN DE LA CARRERA 43 Y LAS CONDICIONES PARA SER APLICADO EN PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS”**

**El Alcalde del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla**, en uso de sus atribuciones constitucionales y legales y en particular las previstas en los Artículos 82 y 315 de la constitución Nacional y los artículos 467 y 691 del Decreto Distrital 0212 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla y

**CONSIDERANDO**

Que el artículo 209 de la Constitución Política establece que: *“La función administrativa está al servicio de los intereses generales y se desarrolla con fundamento en los principios de igualdad, moralidad, eficacia, economía, celeridad, imparcialidad y publicidad”*.

Que el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997 señala que *“En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados”*, señalando adicionalmente que *‘las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito’* “.

Que mediante el Decreto Distrital 0212 de 2014 se expidió el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

Que en los artículos 352 y s.s. del Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, se estructuró un sistema de reparto de cargas y beneficios para todos los tratamientos urbanísticos, consistente en la compensación en suelo y construcción para espacio público y sistema vial por acceder a una mayor edificabilidad, cumpliendo así con el principio de *“Distribución equitativa de cargas y beneficios en el ordenamiento territorial”* establecido en el artículo 2 núm. 3 de la Ley 388 de 1997.

Que para todos los tratamientos urbanísticos el Decreto Distrital 0212 de 2014 determinó que por cada 0,04 M2 de área que sea escriturada y entregada al Distrito para espacio público y sistema de malla vial arterial en el caso de vivienda y de 0,08M2 para usos diferentes, se podrá acceder a 1 M2 de construcción adicional al básico, sin sobrepasar la edificabilidad máxima permitida.

Que mediante el Decreto Distrital 0638 de 2014 modificado por el Decreto 0549 de 2015 se definieron los procedimientos del sistema de distribución de cargas y beneficios en cumplimiento de las compensaciones por intercambio de edificabilidad, establecidos por el Decreto Distrital No. 0212 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

Que el Artículo 467 del Decreto 0212 de 2014 POT, estableció dentro de los instrumentos de financiación de las infraestructuras de la ciudad la adquisición masiva de derechos de construcción como compensación para financiar la construcción de malla vial arterial, espacio público o equipamientos públicos y facultó el alcalde para su reglamentación por Decreto.

Que el proyecto de Prolongación de la carrera 43 hasta la avenida circunvalar se encuentra identificado en el artículo 162 del Decreto 0212 de 2014 y en el programa de ejecución del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 112 del Plan de Ordenamiento estableció que la ciudad se divide en piezas urbanas para su planificación y reglamentación y que la el suelo requerido para el proyecto de la prolongación de la carrera 43 se encuentra en la pieza urbana "Ríomar" zona donde se está promoviendo la densificación en desarrollos residenciales por contar con grandes áreas en tratamiento de desarrollo que deberán pagar compensación de edificabilidad para su ejecución.

Que teniendo en cuenta que para la ejecución de la obra se requiere la adquisición de predios a desarrolladores inmobiliarios, la administración ha decidido adquirir el suelo mediante la utilización del mecanismo de derechos de edificabilidad de conformidad con el artículo 467 del Plan de Ordenamiento Territorial ya mencionado, con el fin de evitar erogaciones del presupuesto público.

Que mediante el Decreto Distrital 0607 de 2017 se reglamentó la expedición de certificados de derechos adicionales de construcción para la adquisición del suelo necesario para el desarrollo de los proyectos de espacio público de Operación Estratégica "RIBERA DEL MAGDALENA" y las condiciones para ser aplicado en proyectos arquitectónicos en la zona delimitada dentro de la misma operación, que requieran acceder a edificabilidad adicional adquiridos mediante el cumplimiento de compensaciones por intercambio de edificabilidad, establecidos en los Artículos 370 y siguientes del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

Que el procedimiento establecido en el mencionado decreto es la base para establecer el procedimiento del otorgamiento de derechos de edificabilidad por la cesión de suelo para el desarrollo del proyecto de prolongación de la vía de la malla vial arterial Carrera 43.

Que en mérito de lo anterior el Alcalde del Distrito, Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla,

## DECRETA:

### TÍTULO I

**Artículo 1.- Objeto.** El presente Decreto regula el procedimiento para la expedición y transferencia de certificados de derechos adicionales de construcción, para la adquisición del suelo destinado al desarrollo del proyecto de prolongación de **vía de la malla vial arterial carrera 43** y las condiciones para ser aplicados en proyectos arquitectónicos en la zona delimitada en la Pieza Urbana Ríomar, para acceder a mayor edificabilidad en los términos establecidos en los artículos 370 y s.s. del Decreto Distrital 212 de 2014 – POT.

**Parágrafo 1.** Los certificados a los que se refiere este artículo acreditan el número de metros cuadrados (m2) a los que el titular tiene derecho de conformidad con el avalúo catastral actualizado, por la escrituración y entrega de suelo necesario para el desarrollo del proyecto de prolongación de la vía de la prolongación de la Carrera 43

**Artículo 2.- Certificados de derechos adicionales de construcción.** Es la certificación expedida por la Secretaria Distrital de Planeación donde constan los derechos adicionales de construcción a los que se accedieron por la escrituración y entrega de suelo para la ejecución de la malla vial arterial la prolongación de la carrera 43, teniendo en cuenta el avalúo catastral del suelo

cedido; en razón a que por cada 0,04M2 cedidos se tendrá derecho a 1 M2 de construcción adicional para vivienda ó a 0,08M2 para otros usos.

**Parágrafo 1:** Para la aplicación de los certificados de derechos adicionales de construcción se requiere que el titular de los mismos solicite a la Secretaría Distrital de Planeación que certifique la conversión de dichos derechos en el predio que va a ser objeto de licencia urbanística, teniendo en cuenta el avalúo catastral del mismo.

**Artículo 3- Competencia.** La Secretaría Distrital de Planeación será la entidad competente para expedir certificados de derechos adicionales de construcción generados por la escrituración y entrega de suelo para la construcción de la prolongación de la carrera 43, de que trata el artículo anterior del presente Decreto.

**Artículo 4.- Alcance.** Los certificados que se expidan en virtud del presente Decreto tendrán los siguientes requisitos y características:

1. Los certificados de derechos adicionales de construcción podrán ser transferidos por una única vez parcial o totalmente.
2. Los certificados expedidos por la Secretaría Distrital de Planeación serán representativos de una cantidad específica de derechos adicionales expresada en número de metros cuadrados (M2) generados por la cesión de suelo a un avalúo catastral establecido en el mismo certificado.
3. El número total de metros cuadrados (M2) acreditados en el certificado como adicionales y transferibles, solo podrán utilizarse por una única vez en un proyecto, entendiéndose agotados una vez se hayan aplicado en la licencia urbanística correspondiente.
4. El número total de metros cuadrados (M2) acreditados en el certificado como adicionales y transferibles, podrán distribuirse en varios proyectos y utilizarse por una única vez en cada uno de estos, entendiéndose agotados una vez se hayan aplicado en las licencias urbanísticas correspondientes.
5. En el certificado se determinarán los límites y linderos e identificación del suelo correspondiente a la cesión por la cual se están generando los derechos adicionales de construcción, la escritura por la cual se hizo la transferencia, y el acta de recibo de las áreas por parte del Distrito.
6. Los metros cuadrados (M2) utilizados como derechos adicionales de construcción no podrán modificar la altura máxima permitida en el sector normativo o modalidad de edificabilidad en la cual se localiza el proyecto receptor de dichos derechos.
7. Los certificados de derechos adicionales de construcción generados para la cesión de suelo para la construcción del proyecto de a prolongación de la Carrera 43 solo podrán ser utilizados en proyectos arquitectónicos al interior de la zona delimitada como la "Pieza Urbana Ríomar" en el Mapa U18 "Piezas Urbanas" que hace parte integrante del Plan de Ordenamiento Territorial a excepción de la zona comprendida dentro del Plan Zonal Ríomar que se rige por lo establecido en el Decreto 419 de 2017.

**Parágrafo 1:** No se podrán expedir certificados de derechos de construcción sin que se haya escriturado, registrado y entregado al distrito de Barranquilla las áreas que generan los derechos.

**Parágrafo 2:** La expedición y la transferencia de certificados de derechos adicionales de construcción deben ser publicados en la Gaceta Distrital y en la página web de la Alcaldía del Distrito de Barranquilla.

**Parágrafo 3:** Los curadores urbanos no podrán expedir licencias de construcción que apliquen certificados de derechos adicionales de construcción que no hayan sido publicados en la Gaceta.

**Parágrafo 4:** El curador urbano deberá remitir un oficio a la Secretaría Distrital de Planeación, con el detalle de las licencias urbanísticas, donde se utilizaron certificados de derecho de construcción, en los cuales conste quien es el titular de la licencia, la descripción del proyecto en el que se aplicaron los derechos de construcción, la cantidad de derechos de construcción que se aplicaron y que se encuentran agotados y la cantidad de derechos de construcción que quedan para futuros proyectos si es del caso.

**Artículo 5. Contenido de los certificados de derechos adicionales de construcción.** Los "Certificados de Derechos de Construcción" de que trata el artículo 2 del presente Decreto, deberá contener la siguiente información:

1. El nombre e identificación del titular de los derechos adicionales de construcción.
2. Identificación del área cedida y la destinación del mismo, así como los datos de escrituración, número de folio de matrícula inmobiliaria y acta de entrega.
3. Avalúo catastral actualizado por metro cuadrado del área cedida.
4. Número específico de los derechos de construcción adicional que se generan por la cesión del suelo.
5. Si va hacer utilizado en el mismo predio, identificación del proyecto en el cual se van a aplicar los derechos de construcción y número de radicación de la licencia urbanística, así como el número de derechos de construcción aplicables en el proyecto y el número de los que quedan para ser aplicados en otros proyectos del propiedad del titular de los derechos o donde este sea fideicomitente, o que podrá ser cedido a terceros.

**Artículo 6. Cesión de derechos adicionales de construcción.** Los derechos adicionales de construcción que se adquieran por la cesión de suelo adicional para obras priorizadas por el distrito de Barranquilla, podrán ser cedidos por una única vez total o parcialmente por su titular a un tercero, mediante un contrato de cesión de derechos en el que se incluyan como mínimo las siguientes manifestaciones y/o anexos:

- 1- Los nombres e identificaciones del cedente y del cesionario.
- 2- El número de derechos de construcción que se ceden, la descripción del proyecto en el cual se aplicarán los derechos de edificabilidad y el avalúo catastral del mismo.
- 3- El número de derechos que el cesionario mantiene bajo su titularidad, si es del caso, que podrá transferirlos o aplicarlos en inmuebles de su propiedad o en proyectos donde el titular sea el fideicomitente.
- 4- La "Certificación de Derechos adicionales de Construcción" original a la que hace referencia el artículo 2 del presente Decreto si la cesión es total, o la certificación que expedirá para el efecto la Secretaría Distrital de Planeación.

**Parágrafo 1:** Una vez se trasfieran los derechos de construcción el cedente deberá radicar en la Secretaría de Planeación Distrital copia del contrato de cesión de derechos de construcción, el cual hará parte integral de la resolución de esquema básico de implantación arquitectónico, si corresponde, y/o de la licencia urbanística.

**Parágrafo 2:** La cesión de derechos adicionales de construcción total o parcial deberá publicarse en la Gaceta Distrital y la página web de la Alcaldía de Barranquilla y ser inscrito en el registro de información de derechos que para el efecto cree la Secretaría Distrital de Planeación.

**Parágrafo 3:** Cuando se trata de cesión parcial de los derechos adicionales de construcción, el titular deberá solicitar previamente a la firma del contrato de cesión la expedición de dos certificados de construcción adicional uno donde conste los derechos a ceder y otro por los

derechos adicionales de construcción que no serán objeto de cesión. En el presente caso el Certificado de Derechos Adicionales de Construcción original debe ser anulado por la Secretaria Distrital de Planeación, inscribirse en el registro y publicarse en la Gaceta Distrital.

**Parágrafo 3:** Los curadores urbanos no podrán expedir licencias de construcción con base en contratos de cesión de derechos adicionales de construcción que no hayan sido inscritos en su registro y publicados en la gaceta distrital.

## TÍTULO II

### UTILIZACIÓN DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN Y DESARROLLO ADICIONAL

**Artículo 7.- Utilización de los derechos de construcción adicional.** Los derechos de construcción adicional serán aplicados en las licencias de construcción, previa solicitud del interesado.

Los derechos de construcción adicional podrán ser distribuidos en el trámite de una o varias licencias, hasta cuando se utilicen en su totalidad. Podrán ser utilizados en todos los tratamientos urbanísticos donde se permita el acceso a edificabilidad adicional mediante el cumplimiento de compensaciones por intercambio de edificabilidad de que tratan los artículos 370 y s.s. del Plan de Ordenamiento Territorial y bajo las condiciones establecidas para cada tratamiento en el Plan de Ordenamiento Territorial, sin superar la altura máxima permitida en el sector normativo o la modalidad de edificabilidad en la cual se localice el predio receptor de dichos derechos.

**Parágrafo 1:** La certificación de derechos de construcción solo podrá utilizarse en el trámite de una solicitud de licencia de construcción.

Cuando opere el desistimiento del trámite o la licencia haya sido negada el curador urbano, deberá informar a la Secretaria Distrital de Planeación y presentar los actos administrativos correspondientes para que a solicitud del titular sea expedida una nueva certificación de derechos de construcción y se actualice el registro.

Cuando el titular renuncie a los derechos concedidos por la licencia deberá informar a la Secretaria de Planeación Distrital y presentar las constancias necesarias para que sea expedida una nueva certificación de derechos de construcción y se actualice el registro.

**Parágrafo 2:** Cuando el proyecto requiera de esquema básico de implantación, el titular deberá informar que utilizará certificados de derechos de construcción y en qué medida, lo cual debe estar explícitamente señalado en la resolución que adopta el esquema básico de implantación-EBI. La licencia de construcción no podrá ser expedida sin que se aporte el certificado en los términos mencionados en la resolución que adopta el EBI.

**Parágrafo 3:** En todo caso, los curadores urbanos deberán en el momento de expedir las licencias de construcción que utilicen derechos adicionales de construcción respetar los índices de construcción, altura y densidad máximas permitidos en la zona.

**Artículo 8.- Aplicación de los certificados de derechos adicionales de derechos de construcción.** Para poder aplicar los certificados de derechos de construcción, en las licencias urbanísticas, el titular o cesionario de los derechos de construcción deberá solicitar a la Secretaria Distrital de Planeación que le certifique la conversión de los derechos de construcción de los cuales es titular para ser aplicados en el proyecto a licenciar de conformidad con los avalúos catastrales vigentes del predio generador y receptor. Dicha certificación se expedirá en un término no mayor a quince (15) días hábiles de radicada la solicitud.

**Artículo 9.- Requisitos para la solicitud de la certificación de conversión de derechos adicionales de construcción.** Para solicitar la certificación de conversión de derechos adicionales de construcción de qué trata el Artículo 8 del presente decreto, el titular del "Certificado de Derechos Adicionales de Construcción" deberá radicar los siguientes documentos:

- 1- Identificación del titular de la licencia que deberá corresponder con el titular original de los derechos adicionales de construcción o el cesionario que se encuentra registrado en la Secretaría Distrital de Planeación.
- 2- Copia de la radicación en debida forma de la licencia de construcción y oficio del curador donde conste plenamente el inmueble, con nomenclatura, número de matrícula y número catastral, donde se aplicarán los derechos adicionales de construcción, así como la descripción del proyecto y el tratamiento urbanístico donde se encuentra, el índice de ocupación y construcción máximo permitidos y solicitados, así como la densidad y la cantidad de derechos de construcción que pretende aplicar.
- 3- Copia del Certificado de derechos de construcción y/o el contrato de cesión de derechos adicionales de construcción, donde conste el número de metros cuadrados generados y el avalúo catastral del predio generador.

**Parágrafo:** La Secretaría Distrital de Planeación con base en el avalúo catastral del predio donde se aplicarán los derechos de construcción, expedirá el certificado de conversión de los derechos adicionales de construcción para que sean aplicados en la licencia urbanística correspondiente a la radicación informada por el titular en la solicitud.

### TÍTULO III

#### REGISTRO Y CONTROL DE LOS DERECHOS DE CONSTRUCCIÓN ADICIONAL

**Artículo 10.- Registro y control de la expedición de certificados de derechos adicionales de construcción.** La Secretaría Distrital de Planeación llevará un registro y control de la expedición de los certificados de derechos adicionales de construcción, que se generen por las cesiones de suelo para el desarrollo de la prolongación de la carrera 43, así como de las cesiones de dichos derechos a terceros, y de los certificados de conversión de derechos de edificabilidad.

**Parágrafo 1.** Dentro de los diez (10) días siguientes a la suscripción y la correspondiente inscripción en el registro de instrumentos públicos de la escritura pública de transferencia del dominio, la Alcaldía y el transferente del dominio de los suelos cedidos informarán a la Secretaría Distrital de Planeación de la transferencia, y anexarán copia de la respectiva escritura pública, de sus anexos, del folio de matrícula inmobiliaria en donde conste su inscripción y del acta de entrega y recibo a satisfacción del suelo transferido, para que se expida el Certificado de Derechos Adicionales de Construcción.

**Parágrafo 2** Cuando los derechos de construcción adicional sean cedidos, total o parcialmente, el cesionario y el cedente deberán remitir a la Secretaría Distrital de Planeación copia del contrato de cesión de derechos y de sus anexos dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su suscripción.

**Artículo 11.- Registro y control de la utilización de los derechos adicionales de construcción.** Una vez se expida el certificado de conversión de derechos adicionales de construcción, el curador urbano ante el cual se solicite la licencia de construcción en la que se incorporen los derechos de construcción adicional deberá informar a la Secretaría Distrital de Planeación la decisión final del trámite, del desistimiento y los casos de renuncia a la licencia.

Cuando la Secretaría Distrital de Planeación expida el certificado de conversión de derechos adicionales de construcción de qué trata el Artículo 9 del presente decreto, bloqueará en el correspondiente registro los derechos de construcción adicional que pretenden incorporarse en la respectiva licencia.

La Secretaría Distrital de Planeación, sólo podrá reactivarlos si el curador le informa del desistimiento del trámite, de la negación de la licencia o de la renuncia del titular a los derechos incorporados en la misma. El solicitante podrá pedir su reactivación presentando copia del



acto administrativo en que conste el desistimiento del trámite o que reconoce la renuncia, caso en el cual se publicará en la Gaceta Distrital la cancelación del certificado de conversión de los derechos adicionales de construcción.

Si la licencia es otorgada, la Secretaría Distrital de Planeación registrará su utilización, expedirá un nuevo certificado, si quedaran disponibles derechos de construcción y dejará sin efectos el anterior. .

**Parágrafo 1:** El registro y control de la utilización de los derechos de construcción adicional se hace únicamente con base en la información que se remita de conformidad con lo establecido en el presente decreto.

**Parágrafo 2.** El titular de derechos de construcción adicional que utilice en el trámite de una licencia de construcción, deberá remitir a la Secretaría Distrital de Planeación, dentro de los cinco (5) días siguientes a aquel en el que se notifique de la respectiva licencia de construcción, una copia de la licencia en la que conste el número de derechos de construcción adicional incorporados en la misma. La cantidad de derechos de construcción adicional deberá estar detallada en el cuadro de áreas del proyecto arquitectónico y la licencia de construcción.

Si el solicitante de la licencia conserva derechos de construcción deberá informar a la Secretaría Distrital de Planeación de esta situación y del número de derechos que conserva para la expedición de un nuevo certificado.

**Artículo 12. Vigencia y derogatoria.** El presente decreto rige a partir de su publicación y deroga todas las normas que le sean contrarias.

### PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla el

**ALEJANDRO CHAR CHALJUB**

Alcalde del DEIP de Barranquilla.

**MARGARITA ZAHER SAIEH**

Secretaria Distrital de Planeación.



**BARRANQUILLA**  
**CAPITAL**  
**DE VIDA**

