

# GACETA DISTRITAL



No. 516 • Mayo 2 de 2018

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





# CONTENIDO

<b>DECRETO 0139 DE 2018</b> .....	<b>3</b>
"POR EL CUAL SE MODIFICA EL DECRETO DISTRITAL 1046 DE 2011, MEDIANTE EL CUAL SE ADOPTÓ EL PLAN PARCIAL CORDIALIDAD – CIRCUNVALAR Y EL DECRETO 0347 DE MAYO 15 DEL 2014 MEDIANTE EL CUAL SE MODIFICÓ EL PLAN PARCIAL CORDIALIDAD – CIRCUNVALAR EN LO QUE SE REFIERE A LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA NO. 1 UAU 1"	



## DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO 0139 DE 2018  
(27 de abril de 2018)

***“Por el cual se modifica el Decreto Distrital 1046 de 2011, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial Cordialidad – Circunvalar y el Decreto 0347 de mayo 15 del 2014 mediante el cual se modificó el Plan Parcial Cordialidad – Circunvalar en lo que se refiere a la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 UAU 1”***

**EL ALCALDE DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA, LA SUSCRITA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, en uso de sus facultades, constitucionales y legales, en especial las contenidas en el artículo 209 de la CP, Decreto 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 941 de 2016, y**

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 209 de la Constitución Política de Colombia, señala 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, mediante la descentralización, la delegación y la desconcentración de funciones.

Que de conformidad con el artículo 311 de la Constitución Política *“Al Municipio como entidad fundamental de la división político administrativa del Estado le corresponde prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.”*

Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3o, establece que *“El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: (...) 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por 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 cultural y natural”.*

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 *“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, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley”.*

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece 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. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito”.*

Que el principio de concordancia normativa del Artículo 100 de la Ley 388 establece que *“(...*

*las normas urbanísticas que se expidan para una determinada área o zona del municipio, deben estar en armonía con las determinaciones del plan de ordenamiento territorial, de acuerdo con los niveles de prevalencia señalados en la presente ley.”*

Que el artículo 184 del Decreto Nacional 019 de 2012 dispone *“Con el fin de agilizar la habilitación de suelos urbanizables, los planes parciales en suelos urbanos o de expansión urbana, asignarán los usos y tratamientos del suelo dentro de su área de planificación, de conformidad con la clasificación general de usos y tratamientos previstos en el Acuerdo o Decreto que adopta el respectivo plan de ordenamiento territorial. En todo caso, el trámite de aprobación y adopción de los planes parciales deberá sujetarse al procedimiento previsto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997. En ningún caso, requerirán adelantar ninguna aprobación adicional ante el concejo u otra instancia o autoridad de planeación municipal o distrital.”*

Que mediante Decreto Distrital No. 0154 de 2000, el Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, dando cumplimiento con lo establecido por la Ley 388 de 1997, aprobó y adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial para el Distrito de Barranquilla, instrumento normativo que fue modificado excepcionalmente mediante Acuerdo 003 de 2007, quedando establecido en ambos actos la obligatoriedad de formular planes parciales, cuando se trate de proyectos a realizarse en los suelo de expansión urbana.

Que el 28 de febrero de 2014 se expidió el Decreto Distrital 212 *“Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla 2012 – 2032”*, estableciéndose en el artículo 122 que en todas las áreas clasificadas como suelo de expansión urbana se deberán formular planes parciales.

Que el artículo 696 del Decreto 212 de 2014 determina el Régimen de Transición para los Planes Parciales cuya formulación se hubiera realizado en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del Decreto 212, estableciendo que estos trámites deberán decidirse de conformidad con las normas vigentes en el momento de su radicación, tal como se transcribe a continuación: *“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 fueron formulados en legal y debida forma antes de la entrada en vigencia del presente decreto 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 (...).”*

Que el artículo ARTICULO 2.2.4.1.1, ubicado Capítulo 1 – Título 4 del Decreto 1077 de 2015, establece: *“Las disposiciones contenidas en el presente Capítulo 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”*.

Que el párrafo del artículo 8 del Decreto Nacional 1478 de 2013, actualmente compilado en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 establece: *“El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”*.

Que mediante Decreto Distrital 1046 de Diciembre 30 de 2011, se adoptó el Plan Parcial Cordialidad – Circunvalar ubicado en suelo de expansión urbana.

Que mediante Decreto Distrital 0347 de Mayo 15 de 2014, se modificó el Plan Parcial Cordialidad – Circunvalar en lo que se refiere a la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 UAU 1 ubicado en suelo de expansión urbana.

Que mediante oficio EXT-QUILLA-17-110220 del 25/08/2017, fue presentada formulación por parte del promotor del plan parcial Arq. ARTURO JIMENEZ GARRIDO, Representante legal de la SOCIEDAD GESTORES URBANOS S.A.S identificada con NIT. 900519138-1, conforme poder especial, otorgado por los propietarios de los predios identificados con Matricula inmobiliaria No. 040-510596, 040-510597, 040-510598, 040-510599, 040-510600, 040-510601, 040-510602, 040-510603, 040-510604, 040-510605, 040-510606, 040-510607, 040-510608, 040-510609, 040-510610, 040-510611, las cuales se derivan del folio de matrícula inmobiliaria No. 040-461118 que pertenece al área de planificación del Plan Parcial Cordialidad Circunvalar. Lo anterior conforme poder debidamente otorgado.

Que en el mismo documento se consignó que, las variaciones a realizar son las siguientes:

-Recuperación de 26.00 mts de franja dejados como protección en el drenaje natural ubicado en la etapa 2 de la UAU 1 de los 60,00 metros aprobados inicialmente mediante Decreto 1046 de Diciembre 30 de 2011, dejando 34,00 mts de suelo protegido, esta recuperación implica los siguientes cambios:

- Actualización de los planos de formulación ( F01 – F14) en función del cambio realizado por la reducción del ancho de la franja del canal y su suelo de protección.
- Teniendo en cuenta que la franja de protección disminuye, aumenta el área Neta Urbanizable, y por consiguiente aumentan de área las manzanas 15, 16, 17, 20, y 21).
- Varía el tamaño y la distribución de algunas áreas de cesión como se aprecia en el plano general MF01
- El excedente de áreas de cesión generadas a partir del cambio se soluciona una parte dentro de la UAU 1 y el resto se propone compensarla.
- Se actualizan los cuadros de áreas y el reparto de cargas en función de las nuevas superficies.

Que mediante documento con radicado EXT-QUILLA-17-14682 del 13 de Octubre de 2017 el arquitecto Marlon Mercado Márquez, Jefe de oficina de Planeación Territorial de la Secretaría de Planeación Distrital de Barranquilla, realizó observaciones al proyecto presentado.

Que con documento de radicado EXT-QUILLA-17-154845 de Noviembre de 2017, firmado por la Arquitecto. ARTURO JIMENEZ GARRIDO en su calidad de representante legal de la Sociedad GESTORES URBANOS S.A.S, fueron presentados los ajustes a la modificación del plan parcial Cordialidad – Circunvalar, en lo concerniente a la unidad de actuación urbanística No. 1, respecto el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-461118 (actualmente se encuentra cerrado), del cual se derivaron los folios 040-510596, 040-510597, 040-510598, 040-510599, 040-510600, 040-510601, 040-510602, 040-510603, 040-510604, 040-510605, 040-510606, 040-510607, 040-510608, 040-510609, 040-510610, 040-510611. Lo anterior con la finalidad de dar cumplimiento a los requerimientos de la Secretaria Distrital de Planeación.

Que la Corporación Autónoma Regional del Atlántico, mediante oficio N° 0003707 de 03 de febrero de 2017, entrego las determinantes ambientales, haciendo énfasis en la presencia de una red de hidrológica dentro del área de planificación del plan.

En sus determinantes ambientales la C.R.A establece que para la modificación de la UAU; se deberá continuar la canalización del cauce del drenaje con las mismas especificaciones técnicas

señaladas para el Plan parcial Granja Catalina, tomando como antecedente el estudio de riesgo, vulnerabilidad e inundación presentada en el Plan Parcial Granja Catalina, porque a dicho drenaje se le hicieron los estudios técnicos hidráulicos pertinentes para su canalización, la cual fue avalada por la autoridad ambiental competente C.R.A.

Que mediante concepto calendado noviembre 30 de 2017, suscrito por los funcionarios profesionales especializado de esta dependencia, se otorgó visto bueno al proyecto, indicándose lo siguiente: *“En cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos y luego de analizadas y señalada las observaciones y conceptos pertinentes a cada caso en particular, se concede concepto técnico favorable a la Modificación al Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar (UAU 1)”*

Que fueron remitidas las respectivas citaciones a vecinos colindantes y titulares de derechos reales, así mismo fue efectuada la publicación en un periódico de amplia circulación, y una vez cumplida la etapa informativa a propietarios, residentes, vecinos colindantes y terceros indeterminados del Plan Parcial, a efectos que presentaran sus recomendaciones u observaciones, se obtuvo que la misma estuvo en debida forma, que no fueron presentadas objeciones ni recomendaciones por los mismos, quienes no presentaron solicitudes por escrito, así como ningún tipo de objeciones al proyecto.

Habiendo cumplido el promotor con la totalidad de las exigencias urbanísticas, legales y procedimentales requeridas, de conformidad con lo señalado en artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015, se procedió a emitir concepto favorable de *viabilidad a la formulación de la modificación del plan parcial Cordialidad Circunvalar en su unidad de actuación administrativa No. 1.*

Que mediante oficio QUILLA-17-222345, fue remitida la resolución de viabilidad a la Corporación Autónoma Regional, el día 27 de diciembre de 2017, por ser la autoridad ambiental competente, a efectos de ser adelantada la concertación en lo relacionado a asuntos exclusivamente ambientales, dentro de un término de 15 días hábiles prorrogables por un término igual, de conformidad con lo señalado en el artículo ARTICULO 2.2.4.1.2.2 del Decreto 1077 de 2015.

CONCERTACIÓN AMBIENTAL: Que el día 21 de febrero de 2018 se efectuó la concertación ambiental del PLAN PARCIAL DENOMINADO “CORDIALIDAD CIRCUNVALAR” y se suscribió acta por los intervinientes Alberto Escolar Vega - en calidad de Director de la Corporación Autónoma Regional del Atlántico (CRA) y Margarita Zaher S, en calidad de Secretaria Distrital de Planeación de Barranquilla, acordando: *“Declarar CONCERTADO el AJUSTE DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANISTICA 1 (UAU1) del Plan Parcial “Cordialidad Circunvalar”, de conformidad con las consideraciones que anteceden la presente acta de concertación”*

Que en vista de que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto 1077 de 2015, en el Decreto 0154 de 2000, el Acuerdo 003 de 2007 por medio del cual se adopta la revisión del POT del Distrito, se procede a la adopción de las modificaciones del Plan Parcial Cordialidad – Circunvalar-

En mérito de lo expuesto,

### DECRETA

**ARTÍCULO 1.-** Modificar el Decreto Distrital 1046 de 2011, mediante el cual se adoptó el Plan Parcial Cordialidad – Circunvalar y el Decreto 0347 de mayo 15 del 2014 mediante el cual se modificó el Plan Parcial Cordialidad – Circunvalar en lo que se refiere a la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 UAU 1 en los términos de este decreto.

### CAPITULO I

#### DOCUMENTOS QUE INTEGRAN EL PLAN

**ARTÍCULO 2. –** Modificar el artículo 2 del Decreto Distrital 0347 de 2014, el cual quedará así:

**“ARTÍCULO 2.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.** El Plan Parcial “Circunvalar Cordialidad” en lo que hace referencia a la Unidad de Actuación Urbanística No. 1 está integrado, por todos los documentos que hacen parte integral del Decreto 1046 de 2011 y 0347 de 2014 y por los siguientes documentos aportados durante el trámite de modificación:

- **PLANOS NORMATIVOS DE LA FORMULACIÓN QUE REEMPLAZAN LOS PLANOS DE FORMULACIÓN APROBADOS POR LOS DECRETOS 1046 DE 2011 Y 0347 DE 2014**

<b>M-FR 01</b>	Plano General
<b>M-FR 02</b>	Jerarquización y Conectividad Vial
<b>M-FR 03</b>	Perfiles Viales
<b>M-FR 04</b>	Red de Espacio Público y Red de Equipamiento
<b>M-FR 05</b>	Trazado de Redes – Agua Potable
<b>M-FR 06</b>	Trazado de Redes – Alcantarillado Sanitario
<b>M-FR 07</b>	Trazado de Redes – Energía Eléctrica
<b>M-FR 08</b>	Trazado de Redes – Gas
<b>M-FR 09</b>	Trazado de Redes – Pluvial
<b>M-FR 10</b>	Usos y Aprovechamientos
<b>M-FR 11</b>	Asignación de Cargas
<b>M-FR 12</b>	Delimitación de Unidades de Actuación Urbanística
<b>M-FR 13</b>	Localización de etapas de desarrollo
<b>M-FR 14</b>	Delimitación de Zonas Beneficiarias de Plusvalía
<b>M-FR 15</b>	Plano General UAU 1
<b>M-FR 16</b>	Asignación de Cargas UAU 1

## CAPITULO II

### AREA DE PLANIFICACIÓN

**ARTÍCULO 3.- Área De Planificación.** El área de planificación de la Unidad de Actuación Urbanística N° 1 del plan parcial Cordialidad- Circunvalar es de aproximadamente 134.24 ha., que representan el 37.93 % del área total del plan parcial, la modificación se hace en el predio que se identifica a continuación.

Identificación de los propietarios o poseedores y de los predios que hacen parte de la Unidad de Actuación Urbanista 1.	
N° Referencia Catastral	N° Matricula Inmobiliaria
003-000-0244000	040-461148

**PARAGRAFO 1. Planteamiento Urbanístico del Plan Parcial.** La representación gráfica de la Unidad de Actuación Urbanística N° 1 del plan parcial Cordialidad- Circunvalar, identificando todos los elementos que la componen para facilitar su comprensión, tales como: afectaciones, cesiones públicas para parques, equipamientos y vías locales, áreas útiles y el cuadro de áreas en el que se cuantifique las dimensiones de cada uno de los anteriores elementos y su amojonamiento se señalan en el plano denominado *M-FR 15 “Plano general UAU 1”*

**ARTÍCULO 4.- Memoria Justificativa.** La justificación de la modificación del Plan Parcial Cordialidad- Circunvalar se fundamenta en la redefinición de las franjas de protección ambiental de un drenaje de aguas lluvias no permanentes que se localiza en la UAU 1; y que se interconecta al sur con el Plan Parcial Granja Catalina.

La redefinición de las franjas de protección aferentes al canal del drenaje, genera más cantidad de área neta urbanizable –AUN- en aquellas manzanas adyacentes.

A mayor área neta urbanizable, se genera más área de cesión gratuita, en una proporción del 25% del AUN-

El cuadro detallado de las manzanas que amplían su superficie es el siguiente:

DESCRIPCIÓN GENERAL DE ÁREAS MODIFICADAS EN LA ETAPA 2 DE LA UAU1 PP CORDIALIDAD CIRCUNVALAR				
MANZANAS	USO	AREA INICIAL (M2) Decreto 0347 de mayo 15 del 2014	AREA MODIFICADA (M2) PROPUESTA	DIFERENCIA AREA UTIL GANADA (M2)
MANZANA 12	RESIDENCIAL	32.662,59	32.662,59	-
MANZANA 13	RESIDENCIAL	28.942,98	28.942,98	-
MANZANA 14	COMERCIAL	29.139,01	29.139,01	-
MANZANA 15	RESIDENCIAL	40.404,98	51.181,45	10.776,47
MANZANA 16	RESIDENCIAL	16.173,15	28.179,67	12.006,52
MANZANA 17	RESIDENCIAL	50.098,92	59.720,07	9.621,15
MANZANA 18	RESIDENCIAL	43.264,45	43.264,45	-
MANZANA 19	RESIDENCIAL	47.910,42	47.910,42	-
MANZANA 20	RESIDENCIAL	41.421,86	42.815,56	1.393,70
MANZANA 21	INSTITUCIONAL PRIVADO	29.359,07	42.810,21	13.451,14
<b>TOTAL AREA UTIL</b>		<b>359.377,44</b>	<b>406.626,41</b>	<b>47.248,97</b>
Manzanas modificadas				

**ARTÍCULO 5.- Cuadro General de Áreas del Plan Parcial.** Teniendo en cuenta la definición de las clases de áreas señaladas en el artículo 2.2.1 del Decreto Único 1077 de 2015 y los porcentajes mínimos requeridos para el cumplimiento de las normas urbanísticas, el siguiente es el cuadro general de áreas del plan parcial.

Item	Descripción	Total	U.A.U. 1			Sub total Pieza
1.0	<b>AREA BRUTA</b>	<b>3.838.308,70</b>	1.342.443,18			1.342.443,18
	menos (-)					
2.0	<b>AFECTACIONES</b>	218.656,54	108.287,28			108.287,28
2.1	Sistema vial Principal y de transporte		88.878,08			88.878,08
2.2	Redes Primarias de Servicios Públicos					
2.3	Conservación y Protección		49.722,18			49.722,18
	igual (+)					
3.0	<b>AREA NETA URBANIZABLE</b>	3.221.449,16				<b>1.237.148,93</b>
	menos (-)		Comercio	Institucional	Vivienda MS	Sub total
4.0	<b>AREA DE CESION OBLIGATORIA</b>	622.459,97	1.237.148,93			1.237.148,93
4.1	Áreas destinadas Zonas verdes y equipamientos comunales	871.877,80				297.142,26
4.2	Áreas para vías locales y o de servicio	280.882,47				130.426,27
	igual (+)					
5.0	<b>ÁREA ÚTIL</b>	2.497.187,19	819.557,40			819.557,40

PIEZA 2	U.A.U. 2	U.A.U. 3	Sub total Pieza	PIEZA 3	U.A.U. 4	U.A.U. 5	Sub total Pieza
	829.786,57	93.870,08	923.656,65		636.900,18	635.305,71	1.272.205,89
	56.577,41	14.727,63	71.305,04		8.928,10	31.126,17	40.054,27
	14.317,49	14.727,63	29.045,12		8.928,10	0,00	8.928,10
	0,00	0,00	0,00		0,00	31.126,17	31.126,17
	42.259,92	0,00	42.259,92		0,00	0,00	0,00
	<b>773.209,14</b>	<b>79.142,45</b>	<b>852.351,61</b>		<b>427.972,08</b>	<b>404.179,54</b>	<b>1.232.151,62</b>
	Industria	Industria	Sub total		Comercio	Comercio	Sub total
	852.351,61		852.351,61		1.232.151,62		1.232.151,62
			87.241,42		38.103,94	189.069,86	197.173,82
			58.099,28				62.356,92
	629.844,08	77.166,83	707.010,91		549.666,91	422.953,97	972.620,88

**Parágrafo 1. Cuadro General de Áreas de la Unidad de Actuación Urbanística N° 1.** El siguiente cuadro señala las áreas específicas de la Unidad de Actuación Urbanística N° 1.

CUADRO TOTAL DE AREAS				
AREA	M2	Ha	%	DESCRIPCION
Area Bruta	1.342.443,16	134,24	100,00%	Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial.
Area de Planificación	1.342.443,16	134,24	100,00%	Es el área escogida del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o sujetos a plan parcial, donde se desarrollará la propuesta urbanística general.
Area no incluida en el Plan	0,00	0,00	0,00%	
<b>Suelos No-Urbanizables</b>				
a) Franjes de protección (Arroyos naturales)	49722,18	4,97	3,70%	Suelos de Protección. Constituido por las zonas y áreas de terrenos que por sus características geográficas, paisajísticas o ambientales, o por formar parte de las zonas de utilidad pública para la ubicación de infraestructuras para la provisión de servicios públicos domiciliarios o de las zonas de amenaza y riesgo mo-
<b>Total Suelos No-Urbanizables</b>	<b>49722,18</b>	<b>4,97</b>	<b>3,70%</b>	
<b>Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte</b>				
b) Afectación por vías principales	55.575,05	5,56	4,14%	
		0,00	0,00%	
		0,00	0,00%	
<b>Total áreas vías sistema principal y de transporte</b>	<b>55.575,05</b>	<b>5,56</b>	<b>4,14%</b>	
<b>Area Neta Urbanizable:</b>	<b>1.287.145,93</b>	<b>128,71</b>	<b>92,2%</b>	Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.
<b>Áreas de Cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo</b>				
a) Espacio Público (cedidas en el sitio):	194.375,84	19,44	15%	(a + c) 70% del área de cesión
b) Equipamiento (cedidas en el sitio):	92.786,42	9,28	8%	(b) 30% del área de cesión
c) Área de cesión compensada en dinero al Distrito:	22.124,22	2,21	2%	(a + c) 70% del área de cesión
<b>Áreas de Cesión obligatoria para vías locales</b>	<b>130.426,27</b>	<b>13,04</b>	<b>9,72%</b>	
<b>Total Áreas de Cesión</b>	<b>489.712,75</b>	<b>48,97</b>	<b>32,75%</b>	
<b>Area Útil</b>	<b>819.557,40</b>	<b>81,96</b>	<b>61,05%</b>	Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.
<i>Excepciones al cumplimiento de la obligación. Los porcentajes mínimos de suelo que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, no serán exigibles cuando se trate de suelos destinados a usos industriales, dotacionales o institucionales o cuando los predios estén cobijados por un tratamiento distinto al tratamiento urbanístico de desarrollo. Esta excepción sólo será aplicable a aquellas áreas sobre las que se concreten tales usos.</i>				

**PARAGRAFO 2. Cuantificación de polígonos Geográficos.** El Cuadro de áreas en el que se cuantifica las dimensiones de cada una de las zonas o polígonos geográficos que se grafican en el plano denominado *M-FR 15 "Plano general UAU 1"*, es el siguiente:

DISCRIMINACIÓN DE ÁREAS DE LA ETAPA 2 DE LA UAU 1 (MODIFICADA)				
ÁREA INTERVENIDA	USO	TOTAL ÁREA MODIFICADA (M2)	HA	
ÁREA ÚTIL	MANZANA 12	RESIDENCIAL	32862,50	3,27
	MANZANA 13	RESIDENCIAL	28842,80	2,88
	MANZANA 14	COMERCIAL	28139,01	2,81
	MANZANA 15	RESIDENCIAL	53183,45	5,32
	MANZANA 16	RESIDENCIAL	28179,87	2,82
	MANZANA 17	RESIDENCIAL	59720,07	5,97
	MANZANA 18	RESIDENCIAL	43264,45	4,33
	MANZANA 19	RESIDENCIAL	47910,42	4,79
	MANZANA 20	RESIDENCIAL	42815,56	4,28
	MANZANA 21	INSTITUCIONAL PRIVADO	42810,21	4,28
	<b>TOTAL ÁREA ÚTIL</b>		<b>406026,4</b>	<b>40,60</b>
CESIONES	CESION OBLIGATORIA 1	EQUIPAMIENTO	42703,26	4,27
	CESION OBLIGATORIA 2	EQUIPAMIENTO	31483,47	3,15
	ZONA VERDE 1	ESPACIO PÚBLICO	89074,21	8,91
	ZONA VERDE 2	ESPACIO PÚBLICO	7204	0,72
	SEPARADOR 3	ESPACIO PÚBLICO	3677,26	0,37
	SEPARADOR 5	ESPACIO PÚBLICO	3313,87	0,33
	SEPARADOR 7	ESPACIO PÚBLICO	4123,04	0,41
	SEPARADOR 8	ESPACIO PÚBLICO	1862,13	0,19
	SEPARADOR 9	ESPACIO PÚBLICO	3707,12	0,37
<b>TOTAL CESIONES</b>		<b>186.136,36</b>	<b>1,87</b>	
<b>VÍAS LOCALES</b>		<b>TOTAL VÍAS</b>	<b>58319,81</b>	<b>5,83</b>
<b>CANAL</b>		<b>TOTAL CANAS</b>	<b>44300,00</b>	<b>4,43</b>
<b>AFECT VIA IPAL</b>		<b>TOTAL AFECTACION VIA PRINCIPAL</b>	<b>16890,72</b>	<b>1,69</b>
		<b>TOTAL ETAPA 2 DE LA UAU 1</b>	<b>712.193,31</b>	<b>71,22</b>

### CAPITULO III.

**ARTICULO 6.- Actividades, Usos y Aprovechamientos.** Las actividades, usos y aprovechamientos que aplican para el plan parcial son los señalados en el plano denominado “Plano de usos y aprovechamientos”,

Los correspondientes cuadros de usos y edificabilidad se adjuntan en el anexo que hace parte integral de este decreto.

### CAPITULO IV

#### ÁREAS DE CESION GRATUITAS.

**ARTÍCULO 7.- Áreas De Cesiones Gratuitas Para Espacio Público:** Parques, Zonas Verdes, Equipamiento Comunitario y Vías Locales. La cuantificación de las áreas de cesión gratuitas destinadas para espacio público: parques, zonas verdes y equipamientos; como también las correspondientes a las vías locales en la Unidad de Actuación Urbanística N° 1 son las señaladas en el siguiente cuadro.

ÁREA	M2	Ha	%	DESCRIPCION
<b>Áreas de Cesión gratuitas para espacio público y equipamiento colectivo</b>	<b>309.286,48</b>	<b>30,93</b>	<b>25,00%</b>	<b>Área mínima: 25% del Área Neta Urbanizable</b>
a) Espacio Público (cedidas en el sitio):	194.375,84	19,44	16%	(a + c) 70% del área de cesión
b) Equipamiento (cedidas en el sitio):	92.786,42	9,28	8%	(b) 30% del área de cesión
c) Área de cesión compensada en dinero al Distrito:	22.124,22	2,21	2%	(a + c) 70% del área de cesión
<b>Áreas de Cesión obligatoria para vías locales</b>	<b>130.426,27</b>	<b>13,04</b>	<b>9,72%</b>	
<b>Total Áreas de Cesión</b>	<b>439.712,75</b>	<b>43,97</b>	<b>32,75%</b>	

Con los ajustes de áreas realizados por esta modificación se genera más áreas netas urbanizables y en proporción a mantener los porcentajes de áreas cesión, esta también debe aumentar.

Para el cabal cumplimiento del 25% de área de cesión, la Unidad de Actuación Urbanística 1 le faltaría entregar un área de 2.21 ha, esta área será entregada en compensación económica.

Para tales efectos, el promotor del plan parcial deberá presentar un avalúo corporativo que permita valor económica y comercialmente el precio del área de cesión a compensar en dinero en los términos del artículo 28 de la Resolución 620 de 2008- IGAC.

**ARTÍCULO 8.- Incorporación de Áreas Públicas.** El espacio público resultante del proceso de urbanización, se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos.

**ARTÍCULO 9.- Entrega material de las áreas de cesión.** La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**PARÁGRAFO 1.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

**PARÁGRAFO 2.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico.

**ARTÍCULO 10.- Entrega anticipada de Áreas de Cesiones Gratuitas.** Los propietarios de predios sin urbanizar podrán proponer al distritos, o estos a aquellos, la cesión de porción o porciones de dichos predios que se recibirán a título de zonas de cesión de desarrollos urbanísticos futuros, siempre y cuando, resulten convenientes para proyectos de interés general o utilidad pública contemplados en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

En este evento, la entidad distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público efectuará el recibo del área o las áreas cedidas, indicando su destino, y procederá a efectuar, con el propietario, el otorgamiento de la escritura pública de cesión anticipada y su correspondiente inscripción en el registro.

**ARTICULO 11.- Destinación específica de las Áreas de Cesión Gratuitas.** No es dable al Concejo Distrital ni a ninguna otra autoridad competente variar el destino de las áreas de cesión obligatoria gratuita, pues por mandato de la Constitución y de la ley, estas se reservan al uso común o colectivo. Por tratarse de normas de superior jerarquía, las autoridades locales están obligadas a acatarlas, al ejercer sus competencias de regulación normativa.

**CAPITULO V****REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.**

**ARTÍCULO 12.- Cargas Locales.** Las cargas locales del plan parcial que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

**PARÁGRAFO 1. Propiedades horizontales.** Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas.

**PARÁGRAFO 2. Áreas no objeto de reparto.** En observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios, tales como:

1. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.
2. Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
3. Los inmuebles adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del plan parcial.
4. Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se regirán por las condiciones definidas en la respectiva licencia.
5. Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

**ARTÍCULO 13.- Cargas Generales o Estructurantes.** Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.

**PARÁGRAFO 1. Redes matrices.** La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicione, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 14.- Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios.** De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la ley 388 de 1997, el presente Plan Parcial, en desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas.

A partir de las modificaciones surgidas en el esquema urbanístico del Plan Parcial Cordialidad Circunvalar en lo referente a la Unidad de Actuación Urbanística se modifican los cuadros del reparto de Cargas y Beneficios.

**PARÁGRAFO 1. Cuadro de Cargas del Plan Parcial.** El siguiente cuadro señala las cargas para el plan parcial Cordialidad-Circunvalar.



CUADRO GENERAL DE CARGAS POR UAU						
Area Bruta	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Total
Area Total Construida (Def. Plan Parcial)	1.342.443,14	829.784,57	93.870,08	434.900,18	436.206,71	3.138.304,70
Costo Formulación Plan Parcial	87.262.648,56	51.938.502,57	6.101.823,93	41.400.358,02	41.294.689,31	229.999.999,99
Costo total de las Cargas en (\$) por U.A.U. (Def. Plan Parcial)	106.315.367.983,73	24.838.503.548,56	1.820.054.448,56	20.050.122.648,54	46.694.896.148,56	199.719.045.277,97
% Area Construida por UAU	49,21%	23,32%	4,12%	11,62%	11,70%	100%
Valor de/total de Cargas integradas por UAU	119.240.074.220,45	5.792.267.000,40	70.000.758,44	2.000.349.789,49	2.465.271.809,07	133.205.971.634,58
Valor Total del lote	46.985.510.800,00	33.191.462.800,00	2.754.800.200,00	25.476.007.200,00	22.235.699.850,00	133.205.971.634,58
TOTAL COSTOS DEL PROYECTO (Incluido el valor del lote)	2.035.219.744.734,73	889.968.978.938,56	152.597.912.812,56	477.706.893.601,50	485.053.357.139,81	4.440.526.487.231,16
Ventas del Proyecto	2.172.005.704.400,00	965.189.394.200,00	170.575.610.400,00	754.271.780.162,50	761.579.484.750,00	4.825.621.973.712,50
% de participación del lote sobre ventas	2,14%	3,44%	2,20%	3,37%	2,92%	2,82%
% Participación de costos sobre ventas	93,70%	92,20%	89,40%	89,61%	89,98%	91%
Utilidades potenciales	4,11%	4,31%	8,34%	7,02%	7,13%	6,30%
Utilidades potenciales expresadas en pesos	138.785.759.665,27	75.240.415.261,44	17.977.697.587,44	78.584.886.557,00	71.526.327.410,17	385.895.286.481,34

Observación: Los datos diseminados de las cargas generales y locales se remiten a los planos de cargas de cada UAU.

**PARÁGRAFO 2. Cuadro de Cargas de la Unidad Urbanística N° 1.** El siguiente cuadro señala las cargas para la Unidad Urbanística N° 1

UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA N° 1						
	Área en m <sup>2</sup>	Valor de Referencia m <sup>2</sup> del Suelo	Valor de Adecuación de Suelo m <sup>2</sup>	Valor Construcción	Valor de las Cargas	Sub total de Cargas
<b>CARGAS GENERALES UAU1</b>						
Área de Cesión Sistema vial Principal y de Transporte	55.575,05	35.000,00	40.000,00		75.000,00	4.168.128.750,00
Área para Redes Primarias de Servicios Públicos	-	35.000,00	40.000,00	-	75.000,00	-
Área de Conservación y Protección	49.772,18	35.000,00	-	-	35.000,00	1.742.026.300,00
Canalización de arroyo natural	6.636,80			279.803,51		1.856.999.935,17
<b>SUB TOTAL CARGAS GENERALES</b>						<b>7.767.154.985,17</b>
<b>CARGAS LOCALES UAU1</b>						
Área para Zonas Verdes del Proyecto	1.829,17	35.000,00	200.000,00	90.000,00	325.000,00	594.480.250,00
Área para Andenes	52.364,06	35.000,00	80.000,00	40.000,00	155.000,00	8.116.429.300,00
Área para infraestructura de servicios públicos	10.449,71	-	30.000,00	50.000,00	80.000,00	835.976.800,00
Área espacio público	217.124,79	35.000,00	80.000,00	150.000,00	225.000,00	48.853.077.750,00
Área para Equipamientos	93.122,75	35.000,00	80.000,00	40.000,00	155.000,00	14.434.026.250,00
Área para vías locales	130.426,27	35.000,00	80000	80000	195.000,00	25.433.122.650,00
Área de Cesión para VIS	5.538,21	35.000,00	-	-	35.000,00	193.837.350,00
Costo de Formulación del Plan Parcial						87.262.648,56
<b>SUB TOTAL CARGAS GENERALES</b>						<b>98.548.212.998,56</b>
<b>SUB TOTAL DE CARGAS</b>						<b>106.315.367.983,73</b>

**Parágrafo 3. Remisión al anexo.** Para la determinación detallada del reparto de cargas y beneficios

deberá remitirse al anexo denominado “SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO” y al plano No. M-FR 11 “ASIGNACIÓN DE CARGAS”, el cual hace parte integral del presente Decreto.

## CAPITULO VI

### PLUSVALIA.

**ARTÍCULO 15.- Efecto de Plusvalía.** Es el incremento en el precio del suelo, resultado de las acciones urbanísticas de que tratan los artículos 74, 75, 76, 77 y 87 de la Ley 388 de 1997.

**ARTICULO 16.** Área Objeto de la Participación en la Plusvalía. 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.

**PARAGRAFO. Plano de áreas objeto de plusvalía.** Las áreas objeto de la participación en plusvalías son las señaladas en el “*Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía.*”

**ARTÍCULO 17.- Exigibilidad y Cobro de la Participación.** La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía, en el momento en que se presente cualquiera de las siguientes situaciones:

1. Solicitud de licencia de urbanización o construcción, según sea el caso, aplicable para el cobro de la participación en la plusvalía generada por cualquiera de los hechos generadores de que trata el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

2. Actos que impliquen transferencia del dominio sobre el inmueble, aplicable al cobro de la participación en la plusvalía de que tratan los numerales 1 y 3 del referido artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

**PARAGRAFO 1. Plusvalía por etapa.** En concordancia con el artículo 5 del Decreto Nacional 1788 de 2004, cuando se solicite una licencia de urbanismo para el desarrollo por etapas de un proyecto, la participación en plusvalía se hará exigible para la etapa autorizada por la respectiva licencia.

**PARAGRAFO 2. Expedición del acto administrativo.** En concordancia con el artículo 6 del Decreto Nacional 1788 de 2004, para la expedición de licencias de urbanización o construcción y sus modalidades, tratándose de inmuebles beneficiados por el efecto de plusvalía, las autoridades competentes solo podrán expedir los respectivos actos administrativos cuando el interesado demuestre el pago de la Participación en la Plusvalía correspondiente al área autorizada.

## CAPITULO VII

### ETAPAS DE DESARROLLO PREVISTAS Y LICENCIAS URBANISTICAS.

**ARTÍCULO 18.- Etapas de Desarrollo Previstas.** El plan parcial se en ejecutará en las siguientes etapas de desarrollo.

UAU 1: Dos etapas.

UAU 2. Dos etapas.

UAU 3: Una etapa.

UAU 4: Dos etapas.

UAU 5: Tres etapas.

La ubicación de las etapas de desarrollo son las señaladas en el plano denominado “Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.”

**PARÁGRAFO. Licencia por etapa.** Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata la Resolución N° 0462 de 2017 emanada del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio, respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico.

**ARTÍCULO 19.- Licencias de Intervención y Ocupación del Espacio Público.** A partir de la entrada en vigencia del presente decreto que modifica el plan parcial, no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que se encuentren previstas en el respectivo plan parcial.

Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del correspondiente municipio o distrito.

#### DISPOSICIONES VARIAS.

**ARTICULO 20.- Escritura de Constitución de la Urbanización.** Una vez adoptado el plan parcial, para la ejecución de su desarrollo, el propietario (s) presentará el plan ante una curaduría urbana para solicitar la autorización de la licencia urbanística de urbanización.

Con la licencia de urbanización autorizada, se procede a elaborar la minuta de la escritura de constitución de la urbanización que se protocolizará ante una notaría pública.

En la escritura de constitución de la urbanización se determinan las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. Siempre que se exprese la cabida se empleará el sistema métrico decimal.

La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

**PARAGRAFO 1. Autorización e inscripción de la Escritura.** Según lo señalado en el artículo 7 de la Ley 810 de 2003, los notarios y registradores de instrumentos públicos no procederán a autorizar ni a inscribir respectivamente, ninguna escritura de división de terrenos o parcelación de lotes, sin que se acredite previamente el otorgamiento de la respectiva licencia urbanística, que deberá protocolizarse con la escritura pública correspondiente, salvo los casos de cumplimiento de una sentencia judicial.

**PARAGRAFO 2. Cesión gratuita de las zonas públicas.** En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita

de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.

La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo de este decreto referente a la entrega material de las áreas de cesión.

El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el distrito como titular del dominio.

**PARAGRAFO 3. Suelos asignados para programas de Vivienda de Interés Prioritario.** Cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en la Escritura Pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles. Si el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS o VIP se localiza en otra zona de la ciudad, esta situación deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles

**PARAGRAFO 4. Inscripción del efecto de plusvalía.** Una vez realizado el acto de protocolización de la escritura, el propietario (s) del plan; deberá registrarla en la Oficina de Instrumentos Públicos para la apertura de matrículas en segregación del predio o de los predios que inicialmente conformaron el área de planificación del plan parcial.

Siempre que el título implique fraccionamiento de un inmueble en varias secciones y la definición de una nueva configuración predial según el planteamiento urbanístico del plan parcial, la Oficina de Instrumentos Públicos como autoridad competente procederá a la apertura de nuevos folios de matrícula, en los que se tomará nota de donde se derivan, y a su vez se procederá al traslado de los gravámenes, limitaciones y afectaciones vigentes de los folios de matrícula de mayor extensión.

A cada uno de los nuevos folios de matrícula inmobiliaria de los inmuebles que son sujetos de la participación en plusvalía según lo señalado y graficado en el plano denominado "*Plano de delimitación de las zonas o subzonas beneficiarias de las acciones urbanísticas que permitan determinar el efecto de plusvalía*", se liquidará e inscribirá el efecto de plusvalía.

La participación en la plusvalía sólo le será exigible al propietario o poseedor del inmueble respecto del cual se haya liquidado e inscrito en el respectivo folio de matrícula inmobiliaria un efecto de plusvalía.

**ARTÍCULO 21.- Cartografía Oficial del Plan Parcial.** La información señalada en los numerales 4, 5 y 6 del artículo ARTICULO 2.2.4.1.4.1 del Decreto 1077 de 2015, estará contenida en los planos topográficos y normativos de los predios que hacen parte del plan parcial y deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del distrito.

En este caso, el trámite de licencias de urbanización no requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía oficial del distrito, y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada en el plan parcial.

**ARTÍCULO 22.- Incorporación al Perímetro Urbano.** Los suelos de expansión urbana se



entenderán incorporados al perímetro urbano cuando acrediten la calidad de áreas urbanizadas, entendiendo por estas las áreas conformadas por los predios que, de conformidad con las normas urbanísticas, hayan culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre las zonas de cesión obligatoria contempladas en la respectiva licencia y hecho entrega de ellas a satisfacción del distrito, así como de las empresas de servicios públicos correspondientes, cuando sea del caso, en los términos de que tratan el artículo 2.2.6.1.4.7 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, la reglamentación aplicable a los servicios públicos y demás normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

**ARTÍCULO 23.- Entrada en vigencia.** El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición y deroga todas las normas que le sean contrarias, en especial las contenidas en el texto del documento “Sistemas de reparto de cargas y beneficios dentro de las unidades de actuación urbanística, específicamente Unidad de Actuación Urbanística No. 1” del Decreto 1046 de 2011.

**ARTICULO 5- Sustitución y derogatorias.** Los demás artículos que no fueron aclarados y/o corregidos en el presente Decreto, permanecerán conforme lo dispuesto en el Decreto 1046 de 2011.

Dado en el D.E.I.P. de Barranquilla, a los 27 días del mes de abril de 2018.

**PÚBLIQUENSE Y CÚMPLASE**

**ALEJANDRO CHAR CHALJUB**  
**ALCALDE DISTRITAL DE BARRANQUILLA**



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

