

# GACETA DISTRITAL



ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**

No. **974-2** • 7 de marzo de 2023

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





# CONTENIDO

DECRETO No. 0054 (23 de febrero de 2023).....3

"POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GRANJA CATALINA"

**DECRETO DESPACHO DEL ALCALDE**

**DECRETO No. 0054**  
**(febrero 23 de 2023)**

**“POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTA LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO GRANJA CATALINA”**

**El Alcalde Mayor del Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla**, en ejercicio de sus facultades constitucionales y legales especialmente las establecidas en los artículos 2, 209, 314 y 315 de la constitución de 1991; el numeral 5 del artículo 27 de la ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2079 de 2021, artículo 29; el parágrafo del 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, El Decreto Distrital 776 de 2016 y

**CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con el artículo 2 de la Constitución de 1991 son fines del Estado Servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución Política de Colombia.

Que la Ley 388 de 1997, en su artículo 3°, establece que “(...) el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública”, y en su artículo 5° indica que: “el ordenamiento del territorio municipal y distrital comprende un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, emprendidas por los distritos o distritos y áreas metropolitanas, en ejercicio de la función pública que les compete, dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción y regular la utilización, transformación y ocupación del espacio de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales”.

Que el artículo 6° de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2037 de 2020, artículo 2°, establece que: “El ordenamiento del Territorio municipal y Distrital tiene por objeto complementar la planificación económica y social con la dimensión territorial, identificar las necesidades de espacio público, priorizando los requerimientos de los niños, niñas, adolescentes, mujeres, adultos mayores y personas en condición de discapacidad, racionalizar las intervenciones sobre el territorio y orientar su desarrollo y aprovechamiento sostenible mediante: (...) 2. El diseño y adopción de los instrumentos y procedimientos de gestión y actuación que permitan ejecutar actuaciones urbanas integrales y articular las actuaciones sectoriales que afectan la estructura del territorio municipal o distrital”.(...)

Que de conformidad con el inciso final del artículo 8° de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, “Las acciones urbanísticas deberán estar contenidas o autorizadas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen. En los casos en que aplique deberán sustentarse en estudios jurídicos, ambientales, de servicios públicos o los demás que se requieran para garantizar el conocimiento pleno del territorio y su viabilidad financiera, con soporte en la infraestructura necesaria para promover el desarrollo de ciudades ordenadas y planificadas, de conformidad con la reglamentación expedida por el Gobierno nacional”.

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 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por la Ley 2079 de 2021, artículo 29, regula el proce-



dimiento para la aprobación y adopción de los planes parciales. El párrafo de esta misma norma establece que *“El ajuste o modificación de Planes Parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta el procedimiento definido en este artículo, en lo pertinente y, únicamente, las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentran asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes, en caso de realizarse, 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 el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 compila las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un plan parcial.

Que el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, replica los mismos términos del párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, respecto del procedimiento a seguir el ajuste de planes parciales. Allí se indica de manera general que el ajuste se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias y autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

Que el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015, replica los mismos términos del párrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, respecto del procedimiento a seguir para el ajuste de planes parciales. Allí se indica de manera general que el ajuste se efectuara teniendo en cuenta únicamente las instancias y autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan.

Que, a través del Decreto Distrital 776 del 21 de octubre de 2016 se adoptó el plan parcial de desarrollo Granja Catalina, ubicado sobre la avenida Cordialidad, 1.5 km al occidente del cruce con la avenida Circunvalar, al suroccidente del Distrito de Barranquilla, en suelo de expansión urbana.

Que de conformidad con la información que para estos efectos reposa en la Secretaría Distrital de Planeación y en cumplimiento del ordenamiento legal vigente, dentro del trámite de formulación y revisión para la modificación del Plan Parcial Granja Catalina se surtieron las siguientes actuaciones:

Mediante el radicado EXT-QUILLA-21-203352 del día 17 de noviembre del 2021, el señor Cesar Alberto Mercado Serrano en calidad de representante legal de BDA Inversores América S.A empresa identificada con NIT 900577851 propietaria del predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria N° 040-119641, la formulación para la modificación del plan parcial Granja Catalina y los documentos que la soportan, en los términos del Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, norma vigente al momento de la radicación.

A través del radicado QUILLA-22-006230 del 13 de enero de 2022 la Oficina de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Barranquilla, le informó al apoderado, los documentos e información faltantes para el lleno de requisitos establecidos en los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto 1077 de 2015, advirtiendo al solicitante el termino de un mes para dar respuesta a los requerimientos en virtud de los dispuesto por el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011 CPACA sustituido por el artículo 1 de la Ley 1755 de 2015.

Con el radicado EXT-QUILLA-22-028360 del 12 de febrero del 2022, el apoderado especial dentro de la actuación para la modificación del plan parcial dio alcance a la documentación aportada inicialmente según oficio EXT-QUILLA-21-203352 del día 17 de noviembre del 2021.

Que la justificación para la modificación del plan parcial Granja Catalina, se sustenta principalmente en cambios de usos del suelo al interior del plan parcial, reemplazando el uso industrial y ampliando el uso residencial, lo que a su vez influyó en la distribución de cesiones para espacio público y equipamientos, cambios en la edificabilidad aplicada lo cual implicó ajustes en el reparto de cargas y beneficios, así como al análisis de participación en plusvalía. Adicionalmente se extendió la vigencia del plan parcial de 15 a 25 años a partir del día siguiente a la fecha de publicación del decreto de adopción de la modificación.



Que en el marco de la actuación administrativa no fue necesario solicitar conceptos técnicos a otras instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto de modificación, debido a que el promotor presentó el estudio de transito aprobado mediante Resolución OGT 0019 del 03 de septiembre del 2021.

Que de conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015, la Oficina de Planeación Territorial de la SDP durante la etapa de formulación y revisión del proyecto de modificación del plan parcial Granja Catalina, adelantó la fase de “información publica, citación a propietarios y vecinos”.

Que, para el efecto, mediante publicación en el Diario La Libertad, edición del 5 de enero de 2022, se informó acerca de la formulación de la modificación del Plan Parcial Granja Catalina y se invitó a los vecinos y propietarios colindantes a conocer la información del proyecto de modificación, la cual se dispuso para su consulta en la página web de la Alcaldía Distrital.

Que, Asimismo, se convocó a los propietarios y vecinos de los predios colindantes del área de planificación del Plan Parcial granja Catalina, para que conocieran la propuesta de modificación y expresaran sus recomendaciones y observaciones, mediante los siguientes oficios de citación:

	FMI	Ref. Catastral	Radicado de envío
1.	040-150854	0800100030000000000737000000000	QUILLA-22-264648
2.	040-510610	0800100060000000000018000000000	QUILLA-22-264654
3.	040-150833	0800100030000000000141000000000	QUILLA-22-264647
4.	040-119640	0800100030000000001764000000000	QUILLA-22-264650
5.	040-461119	0800100060000000000010000000000	QUILLA-22-264645
6.	040-510600	0800100060000000000010000000000	QUILLA-22-264656
7.	040-132134	0800100030000000000738000000000	QUILLA-22-264649
8.	040-510609	0800100060000000000017000000000	QUILLA-22-264653
9.	040-248908	0800101260000000020014000000000	QUILLA-22-264657
10.	040-175547	0800101260000000020013000000000	QUILLA-22-264652
11.	040-175545	0800101260000000020015000000000	QUILLA-22-264646

Que dentro de la etapa de información y citación a propietarios y vecinos de los predios colindantes no se recibieron comentarios sobre el proyecto por parte de los vecinos.

Que el proyecto ajustado de la formulación para la modificación o ajuste del plan parcial Granja Catalina fue revisado integralmente, el mencionado plan parcial responde a los lineamientos urbanísticos y recomendaciones emitidas por las entidades con incidencia y responsabilidad en los asuntos objeto de ajuste y cumple con la normatividad urbanística contenida en el Plan de Ordenamiento Territorial en que se formuló el Plan Parcial. Esto en atención a que se cumplieron todas sus recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas en el trámite del ajuste, la Secretaría Distrital de Planeación expidió concepto favorable de viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial Granja Catalina mediante Resolución No. 1204 de 2022.

Que de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 de 2015, la presente modificación del plan parcial “Granja Catalina” no es objeto de concertación ambiental, ya que el alcance del ajuste propuesto no cambia los aspectos ambientales concertados para la expedición del Decreto 776 de 2016.

Que de acuerdo con el alcance de la presente modificación o ajuste del plan parcial Granja Catalina que incluye modificaciones respecto de los usos en las manzanas del ámbito de aplicación del plan, no se configura una modificación del hecho generador de plusvalía concretado con la adopción del Decreto 776 del 2016. No obstante, si se producen cambios en la edificabilidad autorizada.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y el Decreto Distrital 0154 de 2000 modificado por el Acuerdo 003 de 2007, en ese sentido se procede a la adopción de la modificación o ajuste del Plan Parcial Granja Catalina, en los términos del Documento Técnico de Soporte que forma parte integral del presente acto administrativo.

Que en virtud del régimen de transición establecido en el artículo en el artículo 696 del Decreto Distrital 0212 de 2014 las normas aplicables al trámite del Plan Parcial Granja Catalina son los Decretos Distritales 0154 de 2000 y el acuerdo 003 de 2007, como quiera que estas eran las normas vigentes al momento de la radicación de este Plan.

Que, en mérito de lo expuesto el Alcalde Distrital Especial Industrial y Portuario de Barranquilla,

DECRETA:

**Artículo 1.- Adopción.** Adoptar la modificación del Plan Parcial de Desarrollo “Granja Catalina” ubicado sobre la Av. Cordialidad, 1,5 Km al occidente del cruce con la Avenida Circunvalar, al suroccidente del Distrito de Barranquilla, en Suelo de Expansión de la Pieza de Expansión No.3, como instrumento de planificación complementaria al POT del Distrito de Barranquilla.

**Artículo 2.-** Modifíquese el artículo 2 del Decreto Distrital 776 de 2016, el cual quedará así:

Artículo 2. El plan parcial Granja Catalina cuenta con un área bruta de planificación de 297.874,5 m2, de acuerdo con el plano F-01 Plano General Planteamiento Urbanístico. El área de planificación se encuentra localizada en un predio de mayor extensión con las siguientes características:

Lote	FMI	Ref. Catastral	Propietario	Área
1.	040-119641	080010007000000000001000000000	DBA Inversiones América S.A	361.831,3 m2

**Parágrafo.** El área definitiva del polígono de planificación será la que resulte de la información suministrada por la Oficina de Gerencia de gestión de Catastro. En caso de que el área del levantamiento topográfico no coincida, ésta deberá precisarse en la licencia de urbanización que se obtenga con base en el presente decreto.

**Artículo 3.-** Modifíquese el artículo 3 del Decreto Distrital 776 de 2016, el cual quedará así:

Artículo 3. Delimitación del plan parcial. Las coordenadas del presente plan parcial se relacionan a continuación y en todo caso deberán coincidir con la información suministrada por la Oficina de Gerencia de gestión de Catastro, que se se precisará en la licencia de urbanización que se obtenga con base en el presente decreto.

PUNTOS	COORD_X	COORD_Y
1	1701976,06512451	915483,599487305
2	1702133,49249268	914926,650512695
3	1702647,96691895	913466,073120117
4	1702647,59887695	913561,780883789
5	1702647,58691406	913564,564697266
6	1702647,29431152	913640,746276855
7	1702647,10748291	913689,350891113
8	1702638,00512695	913744,092895508
9	1702630,05908203	913791,87890625
10	1702629,59368897	913793,662902832
11	1702557,45751953	914070,215270996

PUNTOS	COORD_X	COORD_Y
12	1702550,30749512	914097,627075195
13	1702552,45111084	914134,362487793
14	1702553,75372314	914156,659912109
15	1702555,08349609	914179,45690918
16	1702525,94152832	914260,951721191
17	1702497,67327881	914340,000488281
18	1702480,99810791	914386,633911133
19	1702480,77972412	914387,242492676
20	1702460,32330322	914444,446289062
21	1702440,77349854	914499,118103027
22	1702402,44348145	914546,329528809
23	1702374,95831299	914580,186523437
24	1702343,97131348	914618,356506348
25	1702318,50109863	914673,54309082
26	1702299,5045166	914714,701904297
27	1702272,87487793	914772,399108887
28	1702263,78948975	914847,270507812
29	1702254,56207275	914923,296325684
30	1702251,05950928	914952,158874512
31	1702241,80169678	915028,436706543
32	1702228,64251709	915136,857727051
33	1702225,66229248	915161,415893555
34	1702221,70489502	915194,027709961
35	1702208,05670166	915306,481506348
36	1702200,39312744	915369,624694824
37	1702181,9677124	915417,341491699
38	1702160,50427246	915472,92010498
39	1702143,96551514	915515,754699707
40	1702169,14807129	915583,863525391
41	1702170,25408936	915586,854309082
42	1702177,90252686	915607,540527344
43	1702180,88549805	915615,607910156
44	1702191,75067139	915644,993896484
45	1702210,2164917	915694,936279297
46	1702210,24127197	915695,003295898
47	1702210,25189209	915695,031921387
48	1702214,63531494	915779,001098633
49	1702214,67932129	915779,841674805
50	1702214,65631104	915781,866271973
51	1702006,98828125	915737,151672363
52	1702003,12927246	915812,732299805
53	1702003,10467529	915812,856323242
54	1702002,77368164	915814,512084961
55	1702002,39428711	915816,39831543
56	1702002,37207031	915816,50592041
57	1702001,95947266	915818,497497559





PUNTOS	COORD_X	COORD_Y
58	1702001,65869141	915819,935302734
59	1702001,54107666	915820,487487793
60	1702001,11328125	915822,475891113
61	1702000,89868164	915823,466918945
62	1702000,87249756	915823,586730957
63	1702000,85491943	915823,666870117
64	1702000,67871094	915824,462707519
65	1702000,23669434	915826,447875977
66	1702000,0914917	915827,094116211
67	1701999,78607178	915828,431091309
68	1701999,32928467	915830,412902832
69	1701999,30529785	915830,516113281
70	1701998,86230469	915832,392272949
71	1701998,49530029	915833,932495117
72	1701998,38928223	915834,370300293
73	1701997,90710449	915836,34588623
74	1701997,66229248	915837,343322754
75	1701996,98809814	915840,033691406
76	1701996,97808838	915840,069702148
77	1701996,29388428	915842,740112305
78	1701995,58947754	915845,426513672
79	1701994,84649658	915848,202087402
80	1701994,8336792	915848,247070312
81	1701994,64849854	915848,923278809
82	1701994,55548096	915849,263488769
83	1701994,08752441	915850,972717285
84	1701994,07672119	915851,01171875
85	1701993,3125	915853,74029541
86	1701992,52349854	915856,503112793
87	1701991,71850586	915859,26171875
88	1701990,89831543	915862,01550293
89	1701990,8269043	915862,248718262
90	1701990,06231689	915864,765319824
91	1701989,95410156	915865,116271973
92	1701989,68847656	915865,975708008
93	1701989,48510742	915866,629089355
94	1701988,878479	915868,56652832
95	1701988,65991211	915869,260070801
96	1701988,26367188	915870,501525879
97	1701987,64312744	915872,434509277
98	1701987,60968018	915872,537719727
99	1701987,01190186	915874,364074707
100	1701986,53710938	915875,807922363
101	1701985,65692139	915878,438903809
102	1701985,62811279	915878,521911621
103	1701984,73071289	915881,158874512





PUNTOS	COORD_X	COORD_Y
104	1701984,67712402	915881,313903809
105	1701983,78948975	915883,873901367
106	1701983,41912842	915884,924072266
107	1701982,76190186	915886,78112793
108	1701981,86132813	915889,288085937
109	1701981,80187988	915889,450683594
110	1701981,12811279	915891,289916992
111	1701980,74291992	915892,337524414
112	1701979,87188721	915894,679504394
113	1701979,79327393	915894,887695312
114	1701978,85571289	915897,366699219
115	1701978,78710938	915897,545898437
116	1701977,82427979	915900,049072266
117	1701977,62628174	915900,556884766
118	1701976,88690186	915902,446472168
119	1701976,68969727	915902,948120117
120	1701976,13970947	915904,333129883
121	1701975,53771973	915905,840087891
122	1701975,38592529	915906,216918945
123	1701974,62371826	915908,097473144
124	1701974,36810303	915908,725097656
125	1701974,29327393	915908,907714844
126	1701974,2600708	915908,988708496
127	1701973,85449219	915909,975280762
128	1701973,28149414	915911,363098144
129	1701973,07867432	915911,850097656
130	1701972,29229736	915913,728881836
131	1701971,32373047	915916,016479492
132	1701971,20751953	915916,287719727
133	1701970,18951416	915918,65612793
134	1701970,08007813	915918,905273437
135	1701969,04107666	915921,289672852
136	1701968,89691162	915921,613891602
137	1701967,87567139	915923,917297363
138	1701967,77630615	915924,137512207
139	1701966,69750977	915926,537902832
140	1701966,59832764	915926,756286621
141	1701966,43811035	915927,108276367
142	1701965,99468994	915928,080688477
143	1701965,76531982	915928,581298828
144	1701965,07647705	915930,078918457
145	1701964,92608643	915930,403686523
146	1701964,1494751	915932,072692871
147	1701963,07470703	915934,36151123
148	1701962,48431397	915935,598693848
149	1701962,2454834	915936,098327637



PUNTOS	COORD_X	COORD_Y
150	1701961,7175293	915937,201293945
151	1701960,58728027	915939,539916992
152	1701959,85632324	915941,029907227
153	1701958,97131348	915942,827087402
154	1701958,86767578	915943,036926269
155	1701958,78527832	915943,202697754
156	1701958,58068848	915943,613098144
157	1701958,07788086	915944,620300293
158	1701957,89111328	915944,993896484
159	1701956,74890137	915947,258483887
160	1701956,61572266	915947,519897461
161	1701955,44152832	915949,817504883
162	1701955,22070313	915950,24407959
163	1701954,28509522	915952,048706055
164	1701953,97113037	915952,651672363
165	1701953,34191895	915953,84967041
166	1701952,48352051	915955,47668457
167	1701952,3927002	915955,647277832
168	1701951,43450928	915957,440307617
169	1701950,97772217	915958,292114258
170	1701950,96289063	915958,319702148
171	1701950,73651123	915958,740112305
172	1701950,47149658	915959,230529785
173	1701949,85028076	915960,376281738
174	1701948,68969727	915962,499084473
175	1701948,61871338	915962,627685547
176	1701947,9664917	915963,807312012
177	1701947,73352051	915964,22668457
178	1701946,8637085	915965,78729248
179	1701946,75091553	915965,988525391
180	1701945,75750732	915967,752502441
181	1701944,47070313	915970,015686035
182	1701944,03088379	915970,782470703
183	1701943,33789063	915971,987487793
184	1701943,06811523	915972,453674316
185	1701942,19567871	915973,954101562
186	1701939,91967773	915976,672485352
187	1701923,66351318	915996,078918457
188	1701903,92687988	916019,640686035
189	1701887,08789063	916032,713317871
190	1701883,85729981	916035,221130371
191	1701877,04187012	916039,651489258
192	1701866,16650391	916046,71887207
193	1701863,63287354	916048,366088867
194	1701856,22247314	916053,183105469
195	1701841,16711426	916062,968078613



PUNTOS	COORD_X	COORD_Y
196	1701841,14007568	916062,985717773
197	1701733,82751465	915861,047912598

**Artículo 4.-** Modifíquese el artículo 5 del Decreto Distrital 776 de 2016, el cual quedará así:

Artículo 5. Cuadro de áreas. El proyecto urbanístico del presente plan se encuentra definido en el plano “F01 - Plano General de Planteamiento Urbanístico” el cual establece las áreas de cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios del plan. La siguiente tabla presenta las áreas generales para el desarrollo del plan parcial Granja Catalina:

ITEM	AREA	M2	Ha	%
1.0	Área Bruta Total del Predio	361.831,3	36,2	100,0%
2.0	Área Bruta de Planificación Plan Parcial	297.874,5	29,8	82,3%
3.0	Afectaciones	43.341,5	4,3	14,6%
3.1	Suelos No-Urbanizables	8.623,3	0,9	2,9%
3.1.1	a) Franjas de protección redes de alta tensión:	0,0	0,0	0,0%
3.1.2	b) Áreas afectación ambiental - Ronda Arroyos	8.623,3	0,9	2,9%
3.2	Áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte	34.718,3	3,5	11,7%
3.2.1	Franja Cordialidad	6.901,6	0,7	2,3%
3.2.2	Vía Arterial 2 (Mitad)	24.093,6	2,4	8,1%
3.2.3	Vía Arterial 2 (Tramo)	3.723,0	0,4	1,2%
4.0	Área Neta Urbanizable	254.533,0	25,5	85,4%
4.1	Área Neta Urbanizable - VIVIENDA	139.268,7	13,9	54,7%
4.1.1	Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio público y equipamiento colectivo Según norma	34.817,2	3,5	25,0%
4.1.1	Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio público y equipamiento colectivo Según PLANO	34.930,4	3,5	25,1%
	a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	32.078,2	3,2	91,8%
	b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	7.503,2	0,8	21,5%
4.1.2	Áreas de Cesión gratuita obligatoria para vías locales con andenes	12.716,7	1,3	9,1%
	c)Vías peatonales	2.072,6	0,2	16,3%
	d) Vías locales vehiculares con andenes	10.644,2	1,1	83,7%
4.1.3	Total Áreas de Cesión	52.298,2	5,2	20,5%
4.2	Área Neta Urbanizable - COMERCIO	115.264,3	11,5	45,3%



4.2.1	Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio público y equipamiento colectivo según norma	18.442,3	1,8	16,0%
4.2.1	Áreas de Cesión gratuitas Obligatoria para espacio público y equipamiento colectivo según PLANO	25.663,7	2,6	22,3%
	a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	10.340,7	1,0	40,3%
	b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	10.671,9	1,1	41,6%
4.2.2	Áreas de Cesión gratuita obligatoria para vías locales con andenes	1.902,3	0,2	1,7%
	c) Vías peatonales con andenes	464,5	0,0	24,4%
	d) Vías locales vehiculares con andenes	1.437,8	0,1	75,6%
4.2.3	Total Áreas de Cesión	22.914,9	2,3	43,8%
5.0	Área Útil	179.319,9	17,9	70,5%
5.1	Área para uso RESIDENCIAL	94.187,5	9,4	52,5%
5.2	Área para uso COMERCIAL	85.132,5	8,5	47,5%
6.0	Área de destinación Obligatoria para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) - SEGÚN PLANO	27.111,6	2,7	

**Artículo 5.-** Modifíquese los literales c) y d) del artículo 7 del Decreto Distrital 776 de 2016, los cuales quedarán así:

**c) Sistema de Espacio Público.** El espacio público actúa como interconector espacial, que además logra servir de amortiguamiento entre los distintos usos, generando áreas de transición entre uno y otro polígono. Al mismo tiempo que permite consolidar un área que esta en proceso de expansión muy cercana al área rural.

Este espacio publico incluye componentes artificiales que se articulan con los elementos naturales, que provienen de su previa vocación rural y le da continuidad a los elementos y ecosistemas de la estructura ecológica principal del área de planificación.

La articulación se realiza mediante la vía longitudinal del costado occidental y el eje del arroyo León, el cual sirve como elemento integrador espacial y ecosistémico con los planes parciales vecinos.

El área total de cesión gratuita para espacio público es de 42.419 m2, y su distribución por uso, se encuentra detallada en el artículo 7 del presente decreto.

**d) sistema de Equipamientos.** Del porcentaje de zonas de cesión que hacen parte del diseño urbanístico del Plan Parcial Granja Catalina, el que corresponde al equipamiento, según lo señalado en el POT (Acuerdo 003 del 2007) equivalente a 18.175,2 m2, y su distribución por uso, se encuentra detallada en el artículo 7 del presente decreto.

**Artículo 6.-** Modifíquese el artículo 8 del Decreto 776 de 2016, el cual quedará así:

**Artículo 8.** Estructura socioeconómica y espacial. Corresponde a los elementos y actividades de comercio y servicios, de escala local, complementarios a las viviendas en el área de intervención del plan parcial Granja Catalina.

**Artículo 7.-** Modifíquese el artículo 10 del Decreto 776 de 2016, el cual quedará así:



Artículo 10. Etapas del plan parcial. El presente plan parcial se ejecutará mediante actuaciones individuales del propietario en dos (2) etapas, cumpliendo con las obligaciones urbanísticas asignadas a cada una de ellas en el marco de la única unidad de gestión urbanística del plan parcial.

**Artículo 8.-** Modifíquese el artículo 12 del Decreto 776 de 2016, el cual quedarán así:

Artículo 12. Cargas generales. Los aportes de cargas generales en el plan parcial Granja Catalina se muestran en la tabla a continuación, donde se identifica el área y etapa de desarrollo para cada uno de los elementos:

	UND	CANT.	\$ / M2	TOTAL PESOS	ETAPA
<b>CARGAS GENERALES</b>				<b>\$ 8.306.054.995</b>	
Vía Arterial 2 (Mitad)	M2	14.456	\$ 150.000	\$ 2.168.424.801	ETAPA 1
Vía Arterial 2 (Mitad)	M2	9.637	\$ 150.000	\$ 1.445.616.534	ETAPA 2
Vía Arterial 2 (Tramo)	M2	3.723	\$ 150.000	\$ 558.450.000	ETAPA 2
Carril de Desaceleración	M2	2.703	\$ 150.000	\$ 405.450.000	ETAPA 1
Redes Matrices Hidrosanitarias	GLOBAL	1	\$ 1.121.575.000	\$ 1.121.575.000	ETAPA 1
Puente Vehicular - Acceso	GLOBAL	1	\$ 500.000.000	\$ 500.000.000	ETAPA 1
Puente Vehicular - Arroyo León	GLOBAL	1	\$ 1.000.000.000	\$ 1.000.000.000	ETAPA 1
Puente Peatonal	PARCIAL	30%	\$ 400.000.000	\$ 120.000.000	ETAPA 1
Canalización Arroyo León	GLOBAL	1	\$ 986.538.660	\$ 986.538.660	ETAPA 1

La localización de los elementos que hacen parte de las cargas generales se señala en el plano “F07-Asignación de Cargas Urbanísticas”.

**Artículo 9.-** Modifíquese el artículo 13 del Decreto 776 de 2016, el cual quedarán así:

Artículo 13. Cargas locales. Los aportes de cargas locales en el plan parcial Granja Catalina se muestran en la tabla a continuación, donde se identifica el área y etapa de desarrollo para cada uno de los elementos:

	UND	M2	\$ / M2	TOTAL PESOS	ETAPA
<b>CARGAS LOCALES</b>				<b>\$ 11.961.955.294</b>	
a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	M2	24.903	\$ 150.000	\$ 3.735.425.850	ETAPA 1
b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	M2	10.675	\$ 100.000	\$ 1.067.500.300	ETAPA 1
c)Vías peatonales con andenes	M2	880	\$ 120.000	\$ 105.610.800	ETAPA 1
d) Vías locales vehiculares con andenes	M2	7.784	\$ 130.000	\$ 1.011.896.600	ETAPA 1
Redes Matrices Eléctrica Internas	PARCIAL	0,60	\$ 1.093.325.676	\$ 655.995.405	ETAPA 1
Redes Matrices Hidrosanitarias Internas	PARCIAL	0,60	\$ 814.151.068	\$ 488.490.641	ETAPA 1
a) Área de Espacio Público cedido en el lote:	M2	17.513	\$ 150.000	\$ 2.626.950.000	ETAPA 2
b) Área de Equipamiento cedido en el lote:	M2	7.503	\$ 100.000	\$ 750.322.000	ETAPA 2
c)Vías peatonales con andenes	M2	1.657	\$ 120.000	\$ 198.836.400	ETAPA 2



d) Vías locales vehiculares con andenes	M2	4.292	\$ 130.000	\$ 557.936.600	ETAPA 2
Redes Matrices Eléctrica Internas	PAR-CIAL	0,40	\$ 1.093.325.676	\$ 437.330.270	ETAPA 2
Redes Matrices Hidrosanitarias Internas	PAR-CIAL	0,40	\$ 814.151.068	\$ 325.660.427	ETAPA 2

La localización de los elementos que hacen parte de las cargas locales se señala en el plano “F07-Asignación de Cargas Urbanísticas”.

**Artículo 10.-** Modifíquese el artículo 15 del Decreto 776 de 2016, el cual quedará así:

Artículo 15. Obligación de destinar suelo para VIP. El cumplimiento de la obligación de ceder 20% del suelo para VIP implica ceder un área mínima de 27.111,6 m2, los cuales se localizan en parte de la manzana 6 y en la manzana 8.

Parágrafo. Se podrá ceder desde la Etapa 1 por quedar habilitada con el urbanismo, servicios y cesiones dispuestas en esta etapa, sin embargo, constructivamente la vivienda VIP está asociada financieramente a la etapa respectiva y es responsabilidad del promotor del Plan Parcial su debido trámite de licencia de urbanismo ante la curaduría urbana y correcta ejecución.

**Artículo 11.-** Modifíquese el artículo 16 del Decreto 776 de 2016, el cual quedará así:

Artículo 16. Propuesta urbana o planteamiento urbanístico. El planteamiento urbanístico se estructuró en un diseño que desarrolla tres sectores fundamentales así:

Zona Comercial (Polígono 1). Un área para el desarrollo de actividades comerciales de alto impacto, la cual se distribuye entre La vía Cordialidad y la vía local, en inmediaciones de la vía arterial propuesta que comunica con otros sectores aledaños, en especial la Avenida Circunvalar. Manzanas 1 y 7.

Zona Comercial (Polígono 2). Un área para el desarrollo de actividades comerciales de bajo impacto y usos complementarios entre esos el uso Residencial, la cual se distribuye entre la manzana 2, 3, 4.

Zona Residencial (Polígono 3). Un área para el desarrollo de vivienda entre las cuales se podrán destinar Vivienda R-3, de interés prioritario (VIP) y/o Vivienda de interés Social (VIS), la cual se localiza en gran proporción al interior del área de planificación y se complementa con las zonas de cesión, para el disfrute de los futuros habitantes del sector.

**Artículo 12.-** Modifíquese el artículo 17 del Decreto 776 de 2016, el cual quedará así:

Artículo 17. Normas sobre usos del suelo. Los usos principales, complementarios y restringidos que se permiten en cada polígono del plan parcial Granja Catalina, son los que se presentan en la tabla a continuación:





Identificación	Manzanas	Límite del Polígono	Segmento	Límites de Segmentos		Uso	Actividades Permitidas en todo el polígono
				Desde	Hasta		
POLÍGONO 1 Comercial	Manzana No.01 Manzana No.07	NORTE: Predios en suelo de expansión	N/A	N/A	N/A	Principal	Comercio C1, C2, C3 y C4
		SUR: Predios en suelo de expansión				Compatible	Servicios Mercantiles 1,2,3
		OCCIDENTE: Avenida Cordialidad					Industria 2,3, 4 y 5
		ORIENTE: Franja protección Arroyo					
POLÍGONO 2 Comercial	Manzana No.02 Manzana No.03 Manzana No.04	NORTE: Predios en suelo de expansión	SEGMENTO 1	Polígono 1	Franja protección Arroyo	Principal	Comercio C1, C2
		SUR: Predios en suelo de expansión					
		OCCIDENTE: Predio del Plan Parcial	SEGMENTO 2	Segmento 1 Polígono 3	Segmento 2 Polígono 3	Compatible	Servicios Mercantiles 1 y 2
		ORIENTE: Franja protección Arroyo					Industria 5 y 6
							Institucional 1 y 2
							Residencial R2-R3
POLÍGONO 3 Residencial R- 2 y R-3	Manzana No.05 Manzana No.06 Manzana No.08 Manzana No.09	NORTE: Predios en suelo de expansión	SEGMENTO 1	Franja protección Arroyo	Segmento 2 Polígono 2	Principal	Vivienda Uni, Bi, Tri y Multifamiliar
		SUR: Predios en suelo de expansión				Compatible	Comercio C1 y C2
		OCCIDENTE: Franja protección Arroyo	SEGMENTO 2	Segmento 2 Polígono 2	Predios en suelo rural		Servicios Mercantiles 1 y 2
		ORIENTE: Predios en suelo rural					Institucional 1, 2 y 3

Artículo 13.- Modifíquese el artículo 18 del Decreto 776 de 2016, el cual quedará así:

Artículo 18. Normas sobre edificabilidad. Las normas relativas a edificabilidad respecto de cada polígono del plan parcial Granja Catalina, son las que se presentan en la tabla a continuación:





Identificación	Manzana	Tipo de edificación	Altura máxima en pisos	Frente Mínimo en metros	Área mínima del lote en metros cuadrados (M2)	Retiros Mínimos. (mts.)		Índice de habitabilidad (mts 2)
						Retiro lateral en metros	Retiro de fondo en metros	
POLÍGO- NO 1 Comercial	Manzana 01	Edificación Tipo 1	5,00	14,00	500,00	3,00	3,00	NA
	Manzana 07	Edificación Tipo 2	8,00	18,00	1000,00	3,00	4,00	
POLÍGO- NO 2 Comercial	Manzana No.02 Manzana No.03 Manzana No.04	Unifamiliar	3,00	7,00	70,00	1,00	2,50	20,00
		Bifamiliar	3,00	8,00	70,00	1,00	2,50	
		Trifamiliar	3,00	8,00	70,00	1,00	2,50	
		Conjunto Residencial	3,00	10,00	140,00	1,50	2,50	
		Multi-familiar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
		Multi-familiar Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00	
		Multi-familiar Tipo 3	10,00	25,00	300,00	5,00	5,00	
POLÍGO- NO 3 Residencial R- 2 y R-3	Manzana No.05 Manzana No.06 Manzana No.08 Manzana No.09	Unifamiliar	3,00	7,00	70,00	1,00	2,50	20,00
		Bifamiliar	3,00	8,00	70,00	1,00	2,50	
		Trifamiliar	3,00	8,00	70,00	1,00	2,50	
		Conjunto Residencial	3,00	10,00	140,00	1,50	2,50	
		Multi-familiar Tipo 1	5,00	12,00	140,00	3,00	3,00	
		Multi-familiar Tipo 2	8,00	18,00	216,00	3,00	4,00	
		Multi-familiar Tipo 3	10,00	25,00	300,00	5,00	5,00	

Artículo 14.- Modifíquese el artículo 23 del Decreto 776 de 2016, el cual quedará así:

Artículo 23. Participación, exigibilidad y cobro de la participación en plusvalía. En el plan parcial Granja Catalina se configura el hecho generador de plusvalía referente a “la incorporación de suelo





*rural a suelo de expansión urbana*” señalado por el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en el plano 19 que se adoptó con el Decreto 776 de 2016.

El calculo de participación en plusvalía deberá corresponder con el aprovechamiento aprobado mediante el presente acto administrativo. Con el fin de determinar el valor a pagar al Distrito por concepto de participación en plusvalía, la Secretaría Distrital de Hacienda seguirá el procedimiento indicado por el Decreto Distrital 0119 de 2019 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

**Artículo 15.-** Modifíquese el artículo 27 del Decreto 776 de 2016, el cual quedará así:

Artículo 27. Vigencia del plan parcial. La vigencia para la ejecución del Plan Parcial Granja Catalina es de 25 años contados a partir del día siguiente a la fecha de publicación del presente decreto.

**Artículo 16.- Vigencia y derogatorias.** Este decreto rige a partir de su expedición y publicación y deroga en lo pertinente el decreto distrital 776 de 2016.

### PUBLIQUESE Y CUMPLASE

Dado en el D.E.I.P. de Barranquilla, a los 23 días del mes de febrero de 2023.

JAIME PUMAREJO HEINS  
Alcalde del Distrito de Barranquilla







ALCALDÍA DE  
**BARRANQUILLA**