

PLAN PARCIAL MAGDALENA

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE 2019

Inversiones Sredni SAS e Inmobiliaria Sredni SAS

Tabla de contenido

CAPÍTULO 1: COMPONENTE DE DIAGNÓSTICO PLAN PARCIAL MAGDALENA	4
1. ANTECEDENTES Y CONDICIONES INICIALES	5
2. JUSTIFICACIÓN	5
3. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL	6
3.1. Objetivo general	6
3.2. Objetivos Específicos	6
4. MARCO NORMATIVO	7
4.1. Normas determinantes del Nivel Nacional:	9
4.2. Normas determinantes relativas a los Planes Parciales	10
4.3. Decreto 0212 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial	10
4.3.1. Condiciones de partida y criterios de diseño	10
5. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN	13
5.1. Área de intervención	16
5.2. Análisis fotográfico del entorno, área de influencia y zonas por fuera de ésta.	18
6. PERTINENCIA Y PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL	20
7. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL -COMPONENTE URBANÍSTICO	29
7.1. Unidad Predial involucrada	29
7.2 Análisis de Estructuras Urbanas en el Territorio de Intervención	31
7.2.1. Estructura Ecológica	31
7.2.2. Gestión del Riesgo	33
7.2.2.1. Amenazas	33
7.2.2.2. Estudio de Riesgo	36
7.2.3. Estructura Funcional y de Servicios	36
7.2.3.1.1. Subsistema Vial	38
7.2.3.1.2. Subsistema de Transporte	41
7.2.3.2. Sistema de Equipamientos	43
7.2.3.3. Sistema de Espacio Público	45
7.2.3.4. Sistemas Generales de Servicios Públicos	47
7.2.3.4.1. Servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado	47
7.2.3.4.2. Servicio público domiciliario de energía eléctrica	49
7.2.3.4.3. Servicio público domiciliario de gas combustible	49
7.2.4. Estructura Socioeconómica	50

7.2.4.1 Población	50
CAPÍTULO 2: COMPONENTE DE FORMULACIÓN PLAN PARCIAL MAGDALENA	52
1. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL	53
1.1. Descripción general del proyecto propuesto	54
1.1.1. Determinantes de Infraestructura Vial Principales	54
1.1.2. Estructura Predial	55
1.1.3. Categorización del Suelo	56
1.1.4. Usos Específicos del Suelo	56
2. ESQUEMA URBANÍSTICO	57
2.1. Áreas generales del Plan Parcial Magdalena	61
2.2. Definición y localización de áreas de dominio público	61
2.3. Red vial vehicular y peatonal propuesta	67
2.4. Redes de servicios públicos domiciliarios	71
3. REPARTO GENERAL DE CARGAS Y BENEFICIOS	72
3.1. Definición para el cálculo de las cargas y beneficios	72
3.2. Cargas	73
3.2.1. Marco general y definición	73
3.2.2. Identificación y cálculo de las cargas	74
3.3. Beneficios	78
4 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS.	80
5. NORMATIVIDAD DEL PLAN PARCIAL MAGDALENA	87
5.1. Condiciones normativas generales	87
5.1.1. Usos permitidos en el Plan Parcial	87
5.1.2. Cuantificación general de la edificabilidad permitida en el Plan Parcial	90
5.1.3. Estacionamientos.	92
6. EVALUCIÓN FINANCIERA PLAN PARCIAL MAGDALENA	92
6.1. Costos	92
6.2. Ingresos	94
6.3. Cronograma de ejecución	96
6.4 Presupuesto desglosado	98
7. COORDENADAS	103

CAPÍTULO 1: COMPONENTE DE DIAGNÓSTICO PLAN PARCIAL MAGDALENA

1. ANTECEDENTES Y CONDICIONES INICIALES

La zona donde se encuentra el Plan Parcial Magdalena se articula con la ciudad a partir de las vías propuestas por el proyecto, las vías existentes en la ciudad y las proyectadas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Distrito de Barranquilla, así como también por el espacio público propuesto en el proyecto y proyectos que hacen parte de la zona de influencia, los cuales a su vez deben adoptar planes parciales y/o licencias de urbanización que garanticen la construcción de tejido urbano y generación de nuevas áreas libres para Barranquilla y su área metropolitana, siguiendo directrices de modelo de ciudad según el plan de ordenamiento.

Con base en el análisis desarrollado a lo largo de este documento, se presentará la caracterización del estado actual del área y los componentes de las estructuras que el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla (POT) determinó como lineamientos base para el desarrollo de la ribera del Magdalena y la visión de “Ciudad Abierta al Río”. Dicha información se relaciona con los estudios desarrollados para el área del Plan Parcial y en su área de influencia, realizando un diagnóstico de sus aspectos ambientales, de movilidad, servicios públicos, espacio público, ámbito normativo, jurídico y social, así como el estado general de la zona en relación con su desarrollo urbanístico.

Los resultados obtenidos en estos estudios, se consolidan en las conclusiones del diagnóstico, a partir de las cuales se desarrollan los objetivos para la formulación y propuesta de intervención del Plan Parcial Magdalena.

2. JUSTIFICACIÓN

El Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla¹ establece las políticas que orientan y regulan la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión. También establece las políticas de desarrollo integral y el direccionamiento de las acciones que contribuyan al mejoramiento de los sectores deteriorados o que ya no cumplen sus funciones a cabalidad, por lo que se plantea la renovación urbana como intervenciones a la arquitectura y al espacio urbano con potencial para transformarse.

Las variables estudiadas y los resultados obtenidos aportan algunos elementos para mostrar la relación entre los espacios a construir y el espacio social, poniendo en evidencia que el éxito de los proyectos va más allá de la mera construcción física y que requiere la incorporación de relaciones público-privadas que faciliten la gestión

¹ Decreto 0212 del 28 de febrero de 2014, Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla. (POT)

e implementación de los objetivos del nuevo modelo territorial “Ciudad Abierta al Río”.

El Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla adoptado por medio del Decreto 0212 de febrero 28 de 2014, clasificó el sector colindante con el Río Magdalena, con Tratamiento de Desarrollo en forma complementaria con algunas zonas determinadas como Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación.

El tratamiento de Desarrollo corresponde a aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión².

El tratamiento de Renovación corresponde a las zonas de la ciudad que ameritan procesos de transformación estructural tanto en áreas deterioradas que presentan condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes como en las áreas con mayores potenciales para desarrollo en función de su localización estratégica o condiciones urbanas³.

Con el Plan Parcial Magdalena se busca desarrollar y complementar la planificación y gestión urbanística prevista en el Plan de Ordenamiento Territorial para esta zona específica, que requiere detalle y definición en sus previsiones de ordenamiento.

3. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL

3.1. Objetivo general

Desarrollar la zona objeto de intervención mediante un proceso de planificación sostenible que permita su potencialización económica y social con la promoción de nuevos usos y edificabilidad, a través de la generación de desarrollos habitacionales, comercios de bienes y servicios, proyectando paisajística y ambientalmente este borde natural de la ribera del Magdalena.

3.2. Objetivos Específicos

1. Promover el uso eficiente del suelo para nuevas actividades y mayores densidades sobre la Ribera del Magdalena, integrando la ciudad a este borde natural en forma ambientalmente sostenible.
2. Planificar el área generando zonas estratégicas para la localización de equipamientos, servicios urbanos y espacio público efectivo apto para la

² Artículo 354 del POT

³ Artículo 375 del POT

cultura, la recreación y el esparcimiento, necesarios para atender los nuevos desarrollos urbanísticos.

3. Incorporar un nuevo sistema vial que permita integrar eficiente e ingeniosamente la ciudad consolidada y los nuevos desarrollos, brindando mayor movilidad y accesibilidad al borde del río.
4. Garantizar un modelo de gestión y financiamiento del plan parcial para su ejecución y consolidación hacia futuro.

4. MARCO NORMATIVO

El rol del Estado como guía de las intervenciones sobre el territorio, se basa en la Ley 388 de 1997, otorgando autonomía a las entidades territoriales, tal como lo señala la Ley Orgánica de los Planes de Desarrollo, promoviendo el uso equilibrado y racional del suelo, garantizando su función social y ecológica e instrumentando los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios, señalados en dicha ley.

Sobre esta base, es función fundamental del Estado determinar el destino de los territorios mediante su función pública y participativa, sobre la cual la Administración, define de una manera concertada, las directrices para la transformación y consolidación de un territorio, regulando los usos, sus aprovechamientos, ocupación, entre otros factores que permitirán definir su consolidación futura.

La Ley 388 de 1997 obliga a los municipios de más de 100.000 habitantes a elaborar un Plan de Ordenamiento Territorial en el que se consignent el conjunto de objetivos, directrices, políticas, estrategias, metas, programas, actuaciones y normas para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo.

En el artículo 12 esta Ley determina como un componente del Plan de Ordenamiento Territorial la clasificación del suelo y como parte de esta la identificación de las áreas en tratamiento de renovación urbana y desarrollo como también la formulación de los instrumentos que las desarrollan. El Distrito de Barranquilla, en cumplimiento de dicha obligación, adoptó mediante el Decreto 0212 del 28 de febrero 2014 el Plan de Ordenamiento Territorial y estableció, para el efecto, la clasificación del suelo como una norma estructurante de largo plazo y superior jerarquía.

Por su parte, la misma ley 388 de 1997 en su artículo 19, actualmente reglamentado parcialmente por el Decreto Nacional 2181 de 2006, Decreto Nacional 4300 de 2007 y complementado por el Decreto 1478 de 2013, define los planes parciales como 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 y renovación urbana,

además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones derivadas de las normas urbanísticas generales y dispone adicionalmente el contenido mínimo de los mismos.

Por su parte, el artículo 27 de la Ley 388/97 ha sido reglamentado mediante los tres decretos señalados, según los cuales se definió el procedimiento para el desarrollo de los planes parciales, el cual incluye solicitud de determinantes, y sus etapas de formulación y revisión, concertación y consulta, así como su etapa de adopción.

Según señalan los decretos reglamentarios de la Ley 388 de 1997, los proyectos de planes parciales se radican en la oficina de planeación distrital o la dependencia que haga sus veces anexando además de los documentos exigidos en los numerales 1 y 2 del artículo 5° del Decreto 2181 de 2006.

El Decreto 0212 de 2014, por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, define como mecanismos de gestión a los planes parciales, los cuales pueden ser promovidos por instancias gubernamentales, el sector privado o mixto, y constituyen un mecanismo de gestión que busca propiciar el desarrollo de unidades territoriales específicas, y serán obligatorios en las zonas de expansión urbana, en zonas de desarrollo y en las zonas de renovación según sea el caso, podrán ser solicitados por voluntad de los promotores de un proyecto urbanístico específico, así como en los demás casos establecidos en el POT y en la Ley 388 de 1997.

El Plan Parcial, como instrumento de planificación y gestión para la generación de suelo urbano, permite obtener mejores estándares en espacio público libre y construido, además de las infraestructuras físicas necesarias de movilidad, servicios públicos básicos, centralidades y vivienda dignas para la población, así como genera los soportes fundamentales del desarrollo urbano en equilibrio con el medio ambiente y la esfera de lo social. La aplicación del principio de reparto de cargas y beneficios, en el marco del plan parcial, garantiza socializar los costos y los beneficios del desarrollo territorial.

El Plan Parcial Magdalena como proyecto estratégico, constituye una excelente oportunidad para demostrar las bondades de este instrumento de planificación y gestión para desarrollar una de las principales áreas de renovación y desarrollo de la ciudad, con un alto potencial de transformación en su imagen urbana. Se torna en referente espacial para la construcción de nueva ciudad con excelente infraestructura urbana y valoración ambiental para la comunidad que lo habitará. Los planes parciales y demás instrumentos de planificación y gestión contenidos en la ley y en el Plan de Ordenamiento permiten regular las dinámicas de transformación territorial y direccionar las tendencias de desarrollo en el logro de condiciones óptimas para la población actual y futura.

4.1. Normas determinantes del Nivel Nacional:

- Ley 388 de 1997⁴: *“Ley de Desarrollo Territorial”*
- Decreto N°. 2181 de 2006⁵: *“Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística”*.
- Decreto N° 4300 de 2007⁶: *“Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones.”*
- Decreto N° 4065 De 2008⁷: *“Por el cual se reglamentan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles.”*
- Decreto 1469 de 2010⁸, *“Por la cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas, al reconocimiento de las edificaciones, a la función pública que desempeñan los curadores urbanos, y se expiden otras disposiciones”*.
- Ley 075 de 2013⁹, *“Por la cual se reglamentan los porcentajes de suelo destinado a programas de Vivienda de Interés Social para predios sujetos a los tratamientos de desarrollo y renovación urbana y se dictan otras disposiciones”*.
- 1077 de 2015, *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*

⁴ Congreso de la República de Colombia: 18 de julio de 1997.

⁵ Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial: 29 de junio de 2006.

⁶ Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial: 7 de noviembre de 2007.

⁷ Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial: 24 de octubre de 2008.

⁸ Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial: 30 de abril de 2010.

⁹ Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial: 23 de enero de 2013.

4.2. Normas determinantes relativas a los Planes Parciales

Normas determinantes relativas a los Planes Parciales y a intervenciones sobre el territorio que deben ser consideradas y contempladas en la formulación y ejecución de los mismos:

- Artículo 19 de la Ley 388 de 1997¹⁰
- Del Decreto N°0212 de 2014¹¹, que adopta el POT del Distrito de Barranquilla

4.3. Decreto 0212 de 2014, Plan de Ordenamiento Territorial

El Decreto Distrital 0212 de febrero 28 de 2014 con el cual la Administración Distrital adoptó el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla establece en el Artículo 118 que:

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, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.

Mediante el plan parcial se establecerá el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación, ya sea en suelo urbano o en suelo de expansión.

Por otra parte, el artículo 355 del mencionado Decreto, establece la obligatoriedad de formular planes parciales como procedimiento previo al trámite de la licencia de urbanización, para áreas sin urbanizar en suelo urbano mayores a cinco hectáreas de área neta urbanizable (5.00 Ha de ANU). En el caso específico del Plan Parcial Magdalena, se posee un área mayor a cinco hectáreas en suelo con tratamiento de desarrollo.

4.3.1. Condiciones de partida y criterios de diseño

De conformidad por lo señalado en la Ley 388 de 1997, Ley de Ordenamiento Territorial, los municipios y Distritos deben incorporar en el Plan de Ordenamiento Territorial las políticas de mediano y corto plazo sobre uso y ocupación del suelo urbano y de las áreas de expansión, en armonía con el modelo estructural de largo

¹⁰ Congreso de la República de Colombia: 18 de julio de 1997.

¹¹ Alcaldía Distrital de Barranquilla: Decreto N° 0212 de febrero 28 de 2014.

plazo adoptado en el componente general y con las previsiones sobre transformación y crecimiento espacial de la ciudad.

En los Planes de Ordenamiento igualmente se incorporan las normas urbanísticas específicas que se expidan en desarrollo de planes parciales para unidades de actuación urbanística y para otras operaciones como macroproyectos urbanos integrales y actuaciones en áreas con tratamientos de renovación urbana o mejoramiento integral.

Con la regulación específica en el POT sobre Planes Parciales, se requiere la integración normativa de la reglamentación de la Ley 388 de 1997 sobre planes parciales definida por el Decreto Nacional 2181 de 2006 y el Decreto Nacional 4300 de 2007, complementado con el Decreto 1478 de 2013, con normas que dictan disposiciones relativas a planes parciales, unidades de actuación urbanística, para realizar el procedimiento para la formulación, adopción y contenido del Plan Parcial Magdalena.

De conformidad con lo señalado en el POT, el área definida como parte del Plan Parcial Magdalena se localiza en el área delimitada de una de las subzonas del instrumento denominado Operación Estratégica Ribera del Magdalena, la cual corresponde al conjunto de intervenciones, actuaciones urbanísticas e instrumentos de gestión urbana, que se consideran necesarias para fortalecer la estrategia de ordenamiento, en aras de alcanzar una transformación urbanística estructural, mejora social y desarrollo ambiental de una porción del territorio¹².

El desarrollo de las operaciones estratégicas se realiza mediante plan zonal, el cual determina los instrumentos para su planeación y gestión, tales como, fichas reglamentarias, planes parciales, unidades de gestión, unidades de actuación urbanística, licencias de urbanismo. No obstante, el parágrafo 4 del artículo 99 del POT señala que *“las condicionantes previstas para desarrollar las operaciones estratégicas a que hace referencia este artículo, no impide el otorgamiento de licencias urbanísticas, en cualquiera de sus modalidades por parte de los Curadores Urbanos para que sean ejecutadas obras conforme a los lineamientos previstos en el presente decreto. Una vez sea formulada y aprobada la Operación Estratégica, las licencias únicamente serán expedidas en el marco normativo de dicho instrumento”*.

En complemento, el artículo 123. del mencionado Decreto, dentro de las funciones que establece en la exigencia de áreas de delimitación para el desarrollo de planes parciales, se encuentra que, en suelo urbano con tratamiento de desarrollo, el área mínima para la delimitación de un Plan Parcial será de tres (3) hectáreas y área máxima será de 50 hectáreas.

Por cuanto los propietarios del área de intervención proponen un proceso de planificación para el área, se acogen al numeral dos del artículo 123 del POT, que les permite formular un Plan Parcial de Desarrollo, así como se describió anteriormente.

¹² Art. 92. POT Decreto 0212 de 14.

Por su parte, en la distribución equitativa de cargas y beneficios del Plan Parcial Magdalena, se tiene en cuenta que existen dos tipos de tratamiento en el suelo de planificación del mismo, renovación y desarrollo. Teniendo esto en cuenta se realiza el cálculo de cargas para cada tratamiento proporcionalmente a las condiciones que se establecen para cada uno.

Para el cumplimiento de las obligaciones mínimas del área de Desarrollo en el predio, se deberá cumplir las condiciones mínimas señaladas en el POT, así:

1. El área máxima de delimitación del área de Plan Parcial en Tratamiento de desarrollo en suelo urbano será de cincuenta (50) hectáreas¹³.
2. Las cesiones urbanísticas obligatorias que deberán realizarse en actuaciones de urbanización en planes parciales o licencias de urbanismo serán del 25% del Área Neta Urbanizable distribuidas así: 20% del Área Neta Urbanizable (ANU) destinado para parques y zonas verdes y el 5% restante del ANU, destinado a equipamiento comunal público¹⁴.
3. A estas cesiones señaladas se adicionan las cesiones urbanísticas obligatorias para dotar al área respectiva del sistema vial intermedio y local, vehicular o peatonal con sus respectivos andenes y las áreas para redes secundarias de servicios públicos.
4. Se establece para el tratamiento de desarrollo en suelo urbano, mediante plan parcial o proyecto urbanístico de conformidad con lo establecido en la Ley 1537 del 2012, el Decreto Nacional 075 de 2013 y el decreto 1077 de 2015 la obligación de destinar un porcentaje del 20% del área útil residencial del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, para la construcción de Vivienda de Interés Prioritario, VIP¹⁵.
5. El diseño del Plan Parcial deberá cumplir con las condiciones para subdivisión espacial resultante del proceso de urbanización y los diseños viales, así como los lineamientos, dimensiones y especificaciones para las zonas municipales, explicados en el artículo 374 del POT.

El área definida como suelo de renovación le será aplicable la distribución equitativa de cargas y beneficios de suelo en tratamiento de renovación, por lo cual las cargas urbanísticas que deberán asumir los propietarios del plan parcial, serán:

- a. La cesión del 13% del área neta urbanizable del área intervenida para la generación y dotación de nuevo espacio público.
- b. La construcción o mejoramiento de las mallas viales locales e intermedia y mejoramiento y dotación del espacio público existente.
- c. Establecer los acuerdos con la Empresas Prestadoras de servicios públicos para la renovación y ampliación de redes cuando se requiera.

¹³ Art. 123. POT. Decreto 0212 de 2014.

¹⁴ Art. 356. POT. Decreto 0212 de 2014.

¹⁵ Art. 2.2.2.1.5.1.1 Decreto 1077 de 2015 y Art. 368. POT. Decreto 0212 de 2014.

d. Establecer acuerdos con la Administración Distrital para la construcción y mejoramiento de las vías de la malla vial principal que afectan o se requieran para el desarrollo del plan parcial.

5. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN

El Plan Parcial Magdalena se encuentra ubicado al norte del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, en suelo clasificado como urbano y en una zona con predominancia de usos industriales y de servicios, para la cual la Vía 40 es el eje de desarrollo de las actividades, a la vez que sirve de elemento integrador con las demás zonas de la ciudad. El proyecto se encuentra ubicado en el predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 040-600375, cuya área es de 167,257.49m²; Sin embargo, el área delimitada para el proyecto Plan Parcial Magdalena corresponde a un total de 118.406,40 m² como se muestra en la tabla 1. Colinda noreste con Gran Malecón (matricula inmobiliaria 040-600374), hacia el noroeste con Licencia de Urbanismo resolución 684 de 2019 (Matricula inmobiliaria 040-600379), hacia el suroeste con predios identificados con matrículas inmobiliarias N° 040-548204, N°040-466425, N°040-453157, N° 040-79240 y al sureste con predio matricula inmobiliaria N° 040-570539.

IDENTIFICACION PREDIO A2			
MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIOS	DIRECCIÓN	ÁREA (M2)
040-600375	INVERSIONES SREDNI SAS	VIA 40 75 260 PREDIO A2	
	INMOBILIARIA SREDNI SAS		
Numeral 1	Area total predio A2 (numeral 2 + numeral 3)		167,257.49 m2
Numeral 2	Area predio A2 objeto de plan parcial		118,406.40 m2
Numeral 3	Area predio A2 restante para futuro desarrollo		48,851.09 m2

Tabla 1. Distribución de áreas del predio del Plan Parcial
Fuente: elaboración propia con base a Matrícula Inmobiliaria

IDENTIFICACION PREDIOS VECINOS COLINDANTES				
ID	DIRECCIÓN	REFERENCIA CATASTRAL	MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
A	VIA 40 75 260 LOTE 1	-	040-600374	DISTRITO ESPECIAL INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA
B	VIA 40 75 260 PREDIO A1	Licencia de Urbanismo resolución 684 de 2019	040-600379	INVERSIONES SREDNI SAS e INMOBILIARIA SREDNI SAS
C	VIA 40 73 162	102000003590411000000000 10203590411000	040-548204	PATRIMONIO AUTONOMO FC LOTE BARRA
D	V 40 73 290 BODEGA GENERAL 26	102000003590901000000000 10203590408901	040-466425	FIDUCIARIA CORFICOLOMBIANA S A VO
E	V 40 73 226 Lo B	101020000035900000000000 10102035900300	040-453157	RODOLFO STECKERL SUCESORES &. COM
F	V 40 73 220	102000003590017000000000 10203590017000	040-79240	RODOLFO STECKERL SUCESORES &. COM
G	VIA 40 75 260 LO B	102000003590412000000000 10203590412000	040-570539	CREDICORP CAPITAL FIDUCIARIA S A
H	C 73 V 40 937 Lo 2	102000003590409000000000 10203590409000	040-488304	LEASING BANCOLOMBIA S A COMPANIA
I	C 73 VIA 40 977 Lo 3	102000003590411000000000 10203590411000	040-488305	CONIN LIMITADA

Tabla 2. Límites Predio Plan Parcial Magdalena, ver plano D-001
Fuente: Catastro Barranquilla <http://barranquilla.maps.arcgis.com> y panorama urbano <http://panoramaurbano.barranquilla.gov.co/>

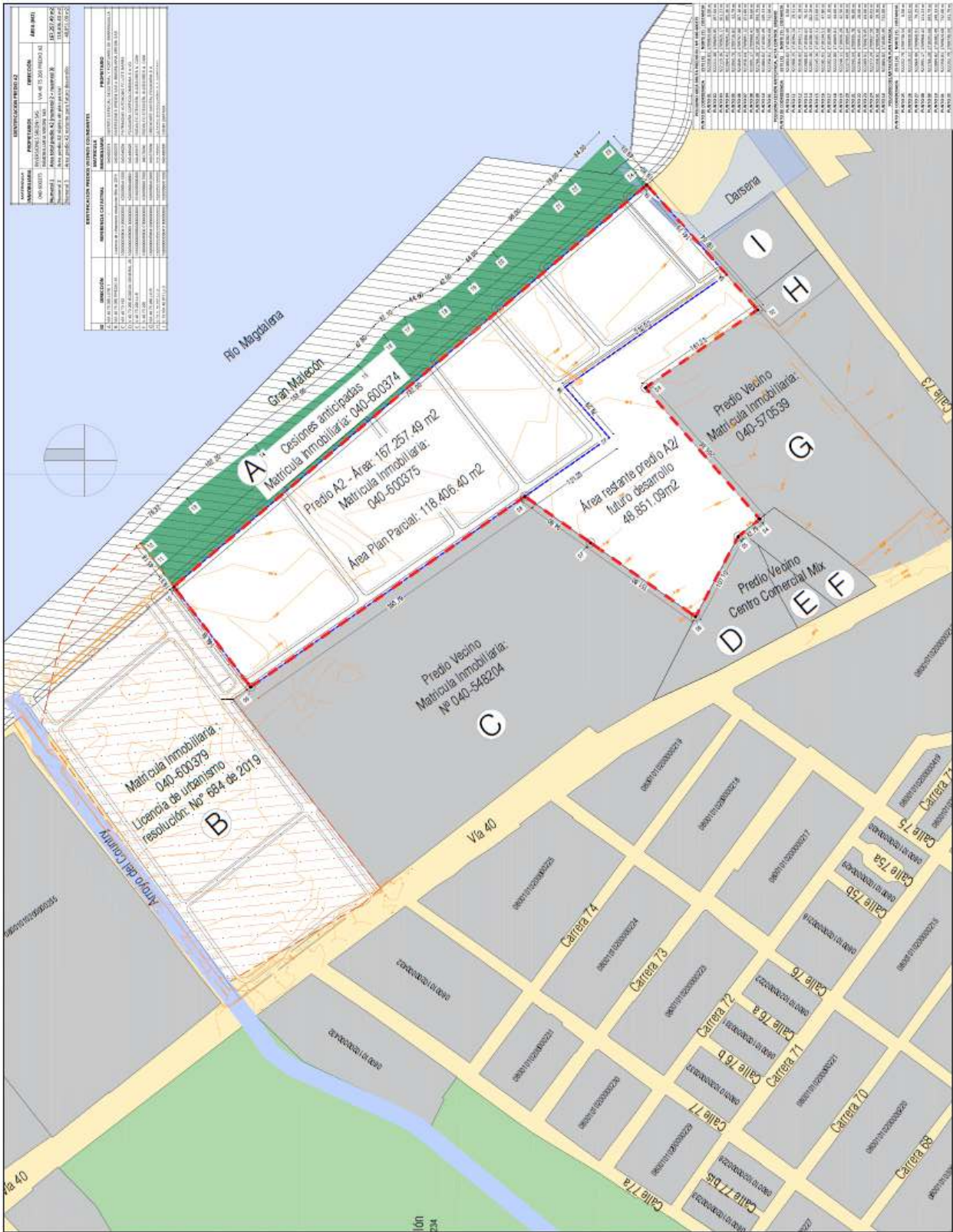


Ilustración 1. Plano topográfico del área de planificación. Ver plano anexo D-001.
 Fuente: elaboración con base a levantamiento topográfico proyecto y POT Decreto 0212 de 2014 Barranquilla.

5.1. Área de intervención

Con la formulación del Plan Parcial se logra intervenir un área estratégica de la ciudad, que sirve como punto de partida importante para el desarrollo de ésta zona y se constituye en una valiosa oportunidad de aprovechar la cercanía con el Río Magdalena y la influencia del eje de la Vía 40, que hacen que la potencialidad de desarrollo en los predios de este sector sea mayor, atrayendo áreas residenciales y de actividad comercial y de servicios, que además de otorgar una nueva ventana para la ciudad, también brindan nuevas oportunidades de negocios y actividades productivas beneficiosas para la inversión privada y pública.

Específicamente el Plan Parcial busca intervenir 118.406,40m² del área total del predio.

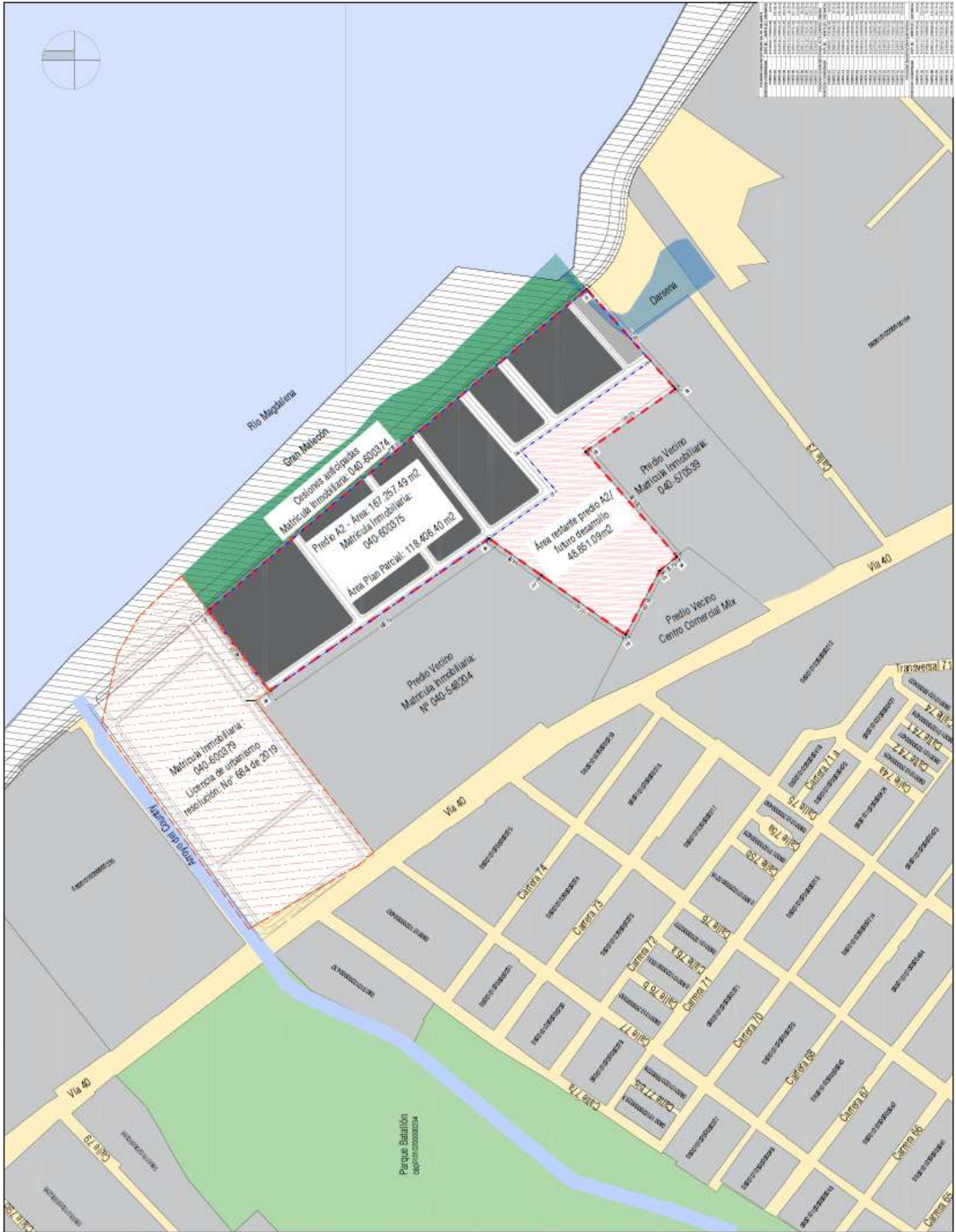


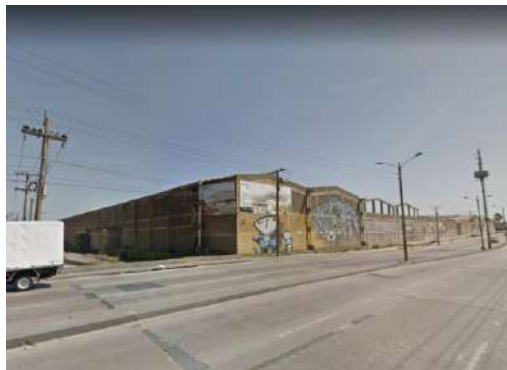
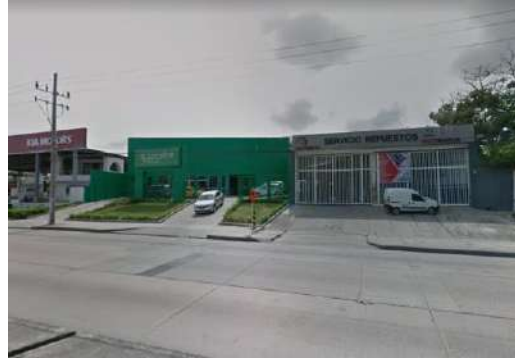
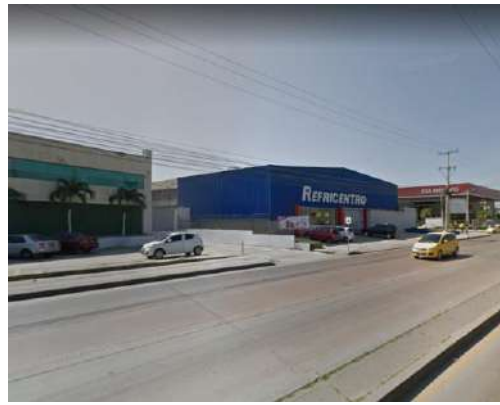
Ilustración 3. Área sujeta a Plan Parcial. Ver plano anexo D-001, D-002, D-003.
Fuente: Elaboración con base en levantamiento topográfico 2019 y POT 2014 Barranquilla.

5.2. Análisis fotográfico del entorno, área de influencia y zonas por fuera de ésta.

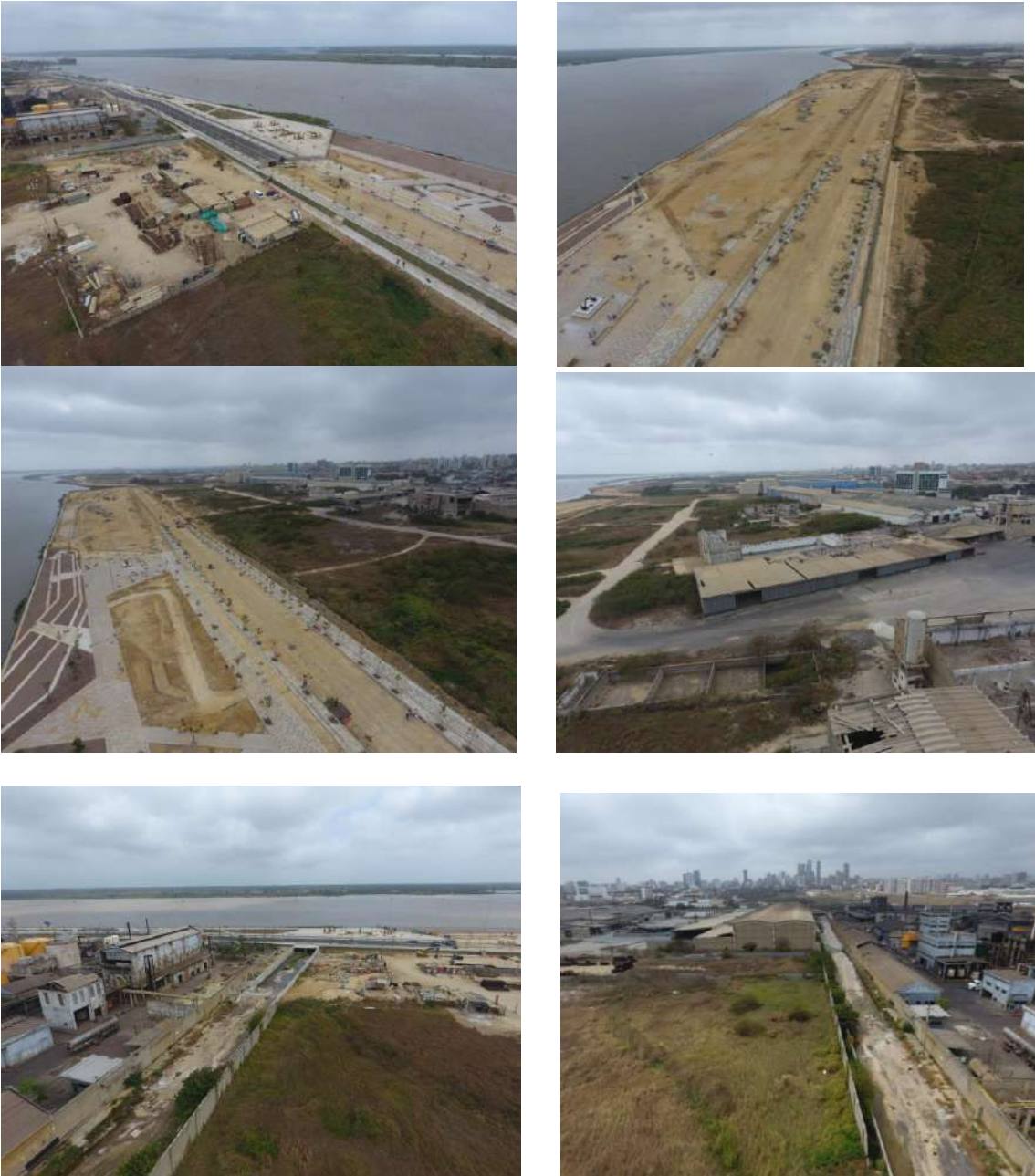
El entorno inmediato del Plan Parcial conserva la vocación de servicios que también posee el área de intervención, sin embargo, con una escala más variada donde se pueden encontrar industrias de cobertura distrital y metropolitana, así como la pequeña industria para el mercado local. Se destaca la presencia del uso institucional de gran escala, correspondiente al Batallón Militar N°2 sobre el costado noreste del área de estudio.

Así mismo es evidente la concentración comercial sobre la Vía 40, los usos se convierten más de servicios y comercios en conjunto con la vivienda, que empieza a mostrarse en sus diversas modalidades.





Fotografía 1. Sector Via 40 alrededores del Plan Parcial
Fuente: elaboración con base en Google Street View – 2018-2019
Vía 40 entre Calles 73 y 78 A.



Fotografía 2. Sector Gran Malecón alrededores del Plan Parcial
Fuente: topografía realizada para el proyecto Plan Parcial Magdalena

6. PERTINENCIA Y PROCEDENCIA DEL PLAN PARCIAL

De conformidad con el marco señalado, se considera pertinente jurídicamente la elaboración de un plan parcial en el área delimitada para el Plan Parcial Magdalena, por cuanto cumple con las condiciones de ser un sector con un alto potencial de desarrollo que amerita un proceso de planificación y está determinado mediante el POT su clasificación e intervención su mayoría en Tratamiento de desarrollo para el

cual es necesario cumplir con el procedimiento del desarrollo de un plan parcial para lograr los objetivos de visión de dicha área, sin dejar a un lado que una mínima porción del área del Plan Parcial se encuentra en tratamiento de Renovación.



Ilustración 4. Tratamientos Urbanísticos.

Fuente: elaboración propia con base a plano G478-3U13 POT Decreto 0212 de 2014.

Lo anterior procede de las normas consignadas en el Plan de Ordenamiento Territorial, en los artículos señalados y en la Ley 388 de 1997, según la cual el área delimitada del Plan Parcial Magdalena cumple con los requisitos para su desarrollo, por cuanto hace parte de un suelo clasificado con tratamiento de Desarrollo y Renovación, sobre el cual se reglamentarán sus usos y edificabilidad con base en lo señalado en los Planos G478-3U15_Poligonos_Normativos, y G478-3U16_Edificabilidad_Densidades.

El artículo 355 del POT señala los procedimientos para actuaciones en tratamiento de desarrollo. En su numeral 1, describe el procedimiento mediante plan parcial, como proceso previo al trámite de la licencia de urbanización, para áreas sin urbanizar en suelo urbano mayor a cinco hectáreas de área neta urbanizable.

El predio dispone de las áreas requeridas para el desarrollo del plan parcial, generando una adecuada y generosa combinación de espacios libres y construidos, con respeto al entorno natural y con criterio de sostenibilidad y de protección ambiental.

En relación con la porción del predio regulada por el tratamiento de renovación, el cual según el Plano G478-3U16_Edificabilidad_Densidades, para el área delimitada del Plan Parcial Magdalena, corresponde a Reactivación. Dicha modalidad está definida como aquel que aplica en sectores estratégicos de alto potencial urbanístico y los ejes urbanos próximos a la estructura vial principal proyectada, en donde a partir de dichas intervenciones se presentará una dinámica que conlleva a transformaciones sustanciales en el modelo original de la estructura urbana y de uso e intensidad.

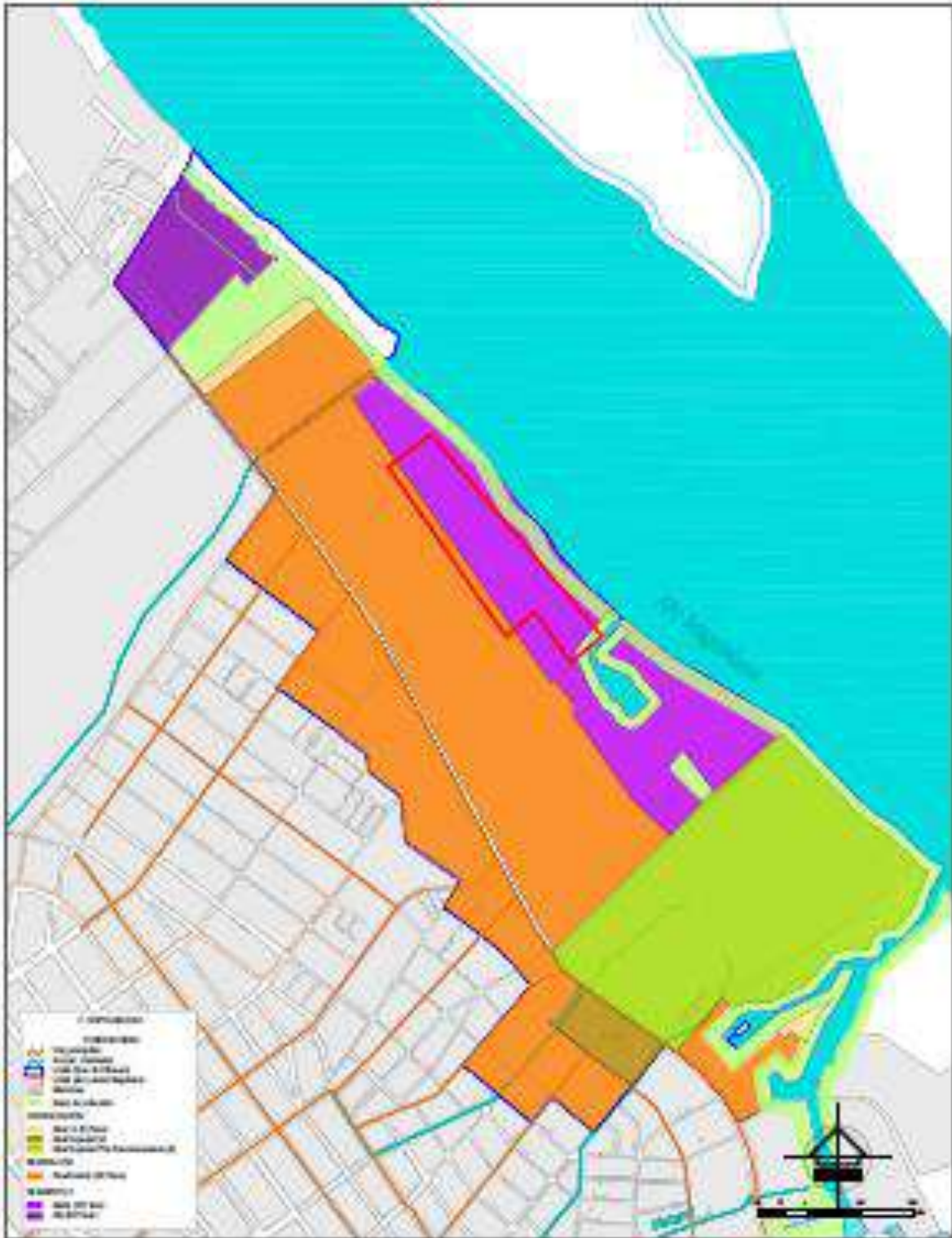


Ilustración 5. Edificabilidad-Densidades.

Fuente: elaboración propia con base a plano G478-3U16 del POT 0212 de 2014.

Teniendo en cuenta lo anterior y, considerando que los decretos nacionales señalan que en el Plan Parcial se deben determinar la asignación específica de las

intensidades de uso; índices de ocupación y construcción; retiros, aislamientos, empates y alturas, al respecto tenemos lo siguiente:

1. Índice de Construcción. Está constituido por un coeficiente que expresa la relación máxima admisible entre el área total construida de una edificación y la superficie del terreno sobre la cual se levanta, de conformidad con lo señalado en el Glosario de Términos¹⁶.

2. Índice de ocupación. Es el porcentaje resultante de la relación máxima admisible entre el área construida a nivel de la primera planta y la superficie del lote, de conformidad con lo señalado en el Glosario de Términos¹⁷.

Las condiciones anteriores son aplicables al área en tratamiento de desarrollo así:

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)
DESARROLLO	Bajo	Todos	0.015	0.60	1.5	5
	Medio		0.020			
	Alto		0.030			

Tabla 3. Edificabilidad Base - Tratamiento de Desarrollo

Fuente: Decreto 0212 de 2014. www.barranquilla.gov.co

PROPUESTA MAXIMA				
RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)
Todos	0.030	Resultante de la aplicación de aislamientos	5	8
	0.050		7	16
	0.070		9	50

Tabla 4. Edificabilidad Máxima - Tratamiento de Desarrollo

Fuente: Decreto 0212 de 2014. www.barranquilla.gov.co

Las condiciones anteriores son aplicables al área en tratamiento de renovación así:

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
RENOVACION	Reactivación	Hasta 600 M2	0.010	2
		Entre 601 M2 y 800 M2	0.012	2
		Entre 801 M2 y 3000 M2	0.020	2
		Mayor a 3000 M2	0.020	2
	Redesarrollo	Conforme al Plan Parcial		

Tabla 5. Edificabilidad Base - Tratamiento de Renovación Urbana

Fuente: Decreto 0212 de 2014. www.barranquilla.gov.co

¹⁶ Anexo No.02 del Decreto 0212 de 2014.

¹⁷ Anexo No.02 del Decreto 0212 de 2014.

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
RENOVACION	Reactivación	Hasta 600 M2	0.012	3
		Entre 601 M2 y 800 M2	0.040	5
		Entre 801 M2 y 3000 M2	0.060	8
		Mayor a 3000 M2 (Solo cuando lo autorice el Plan Zonal)	0.070	40
	Redesarrollo	Conforme al Plan Parcial hasta máximo 40 pisos		

Tabla 6. Edificabilidad Máxima - Tratamiento de Renovación Urbana

Fuente: Decreto 0212 de 2014. www.barranquilla.gov.co

De la misma forma, para la zona de intervención del Plan Parcial Magdalena, el Plan de Ordenamiento determinó condiciones específicas relacionadas con los usos y actividades permitidas, mediante el señalamiento del Área de Actividad y los Polígonos Normativos.

Al respecto, el decreto 0212 de 2014 define las Áreas de Actividad como cada una de las divisiones en que se subdividen los suelos urbanos y rurales, fortaleciendo la vocación del sector y proporcionando relaciones armónicas, con el fin de orientar y reglamentar los usos permitidos en función del modelo de ordenamiento territorial, de acuerdo con la especialización de los usos y en concordancia con la estructura del territorio del Distrito¹⁸.

En especial, el Plano G478-3U14, Áreas de Actividad, del Decreto 0212 de 2014, señaló que el área de intervención corresponde parcialmente a un Polígono Industrial Tipo 1 y parcialmente a un Polígono Comercial Tipo 7, PC-7:

¹⁸ Art. 388. POT. Decreto 0212 de 2014.

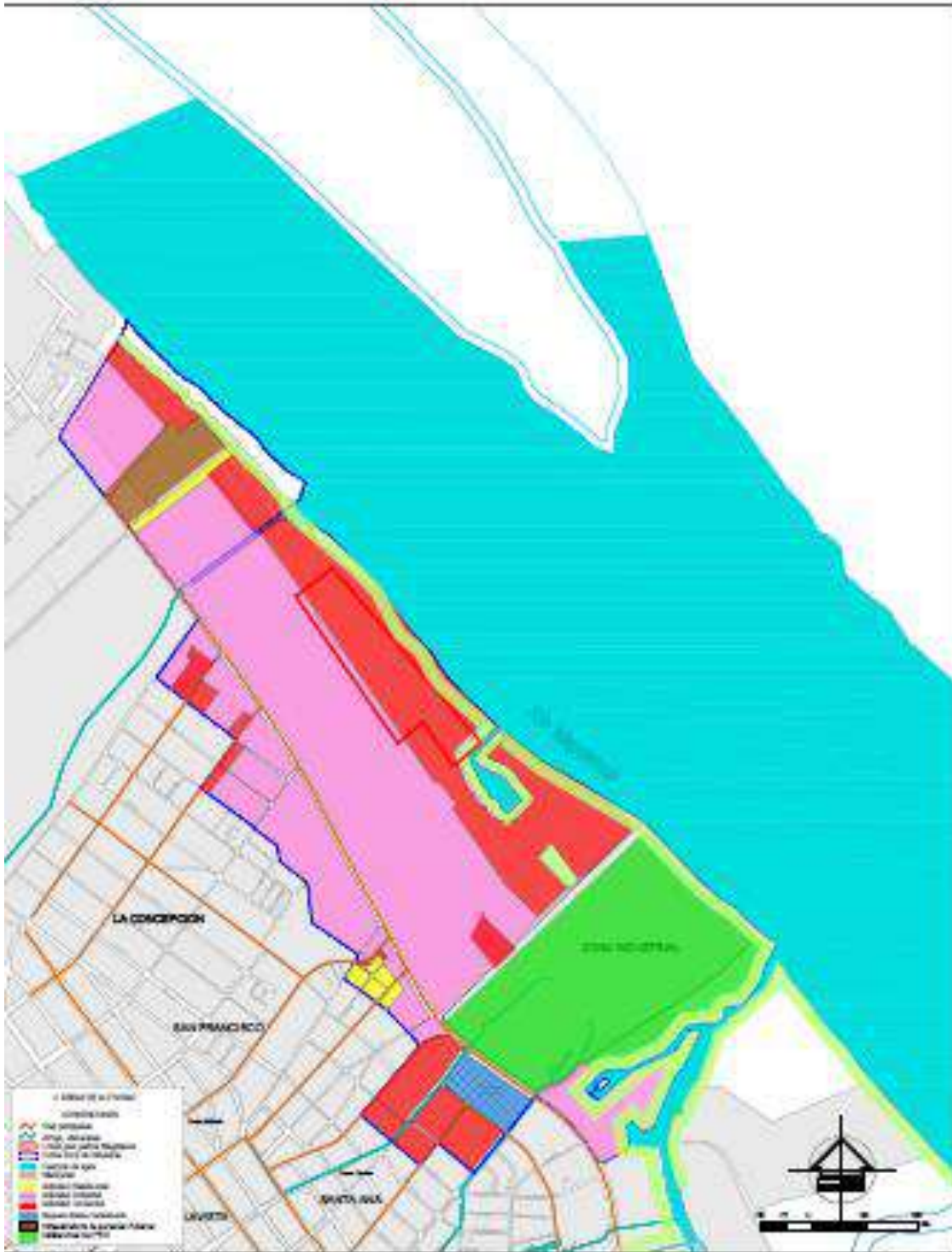


Ilustración 6. G478-3U14. Áreas de Actividad.

Fuente: elaboración propia con base a plano G478-3U14 del POT Decreto 0212 de 2014.

Para cada una de las Áreas de Actividad el POT también definió los grupos y subgrupos de usos y actividades permitidas, los cuales están definidos en los polígonos o sectores normativos de acuerdo con su carácter principal, complementario o prohibido.

Los polígonos normativos corresponden a las modalidades de las áreas de actividad que determinan la mezcla de usos bajo la asignación de usos predominantes, complementarios y restringidos y la intensidad de los mismos a través de la determinación de escalas; en el área delimitada del Plan Parcial Magdalena, corresponde al Polígono Industrial tipo 1, PIND-1, así:

TIPO DE POLIGONO	POLIGONO NORMATIVO DE USO		USO RESIDENCIAL				ESCALA DEL USO	USO INSTITUCIONAL										USO COMERCIO DE BIENES																																																																									
	NOMBRE	SIMBOLO	UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR	TRIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1	2	3	4																																																																						
								ADMINISTRACION	EDUCACION	SALUD	BIENESTAR SOCIAL	CULTURAL	RECREATIVO	CULTO	CEMENTERIO Y SERVICIOS	ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	SEGURIDAD Y DEFENSA	PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCIAS	COMBUSTIBLES	AUTOMOTORES	ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO																																																																						
INDUSTRIALES (ID)	Polígono Industrial Tipo 1	PID-1	C	C	C	C	LOCAL										C	C												ZONAL										C	C	C	C										DISTRITAL										C	C	C	C										METROPOLITANA/REGIONAL															
							ZONAL										C	C	C	C										DISTRITAL										C	C	C	C										METROPOLITANA/REGIONAL																																						
							DISTRITAL										C	C	C	C										METROPOLITANA/REGIONAL																																																													
							METROPOLITANA/REGIONAL																																																																																				

Tabla 7. Usos Permitidos en el PIND-1. Grupo Residencial, Institucional y Comercio de Bienes
Fuente: Decreto 0212 de 2014. www.barranquilla.gov.co

TIPO DE POLIGONO	POLIGONO NORMATIVO DE USO		USO COMERCIO DE SERVICIOS																																															
	NOMBRE	SIMBOLO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14																																		
			FINANCIEROS Y SEGUROS	ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES	INFORMACION Y COMUNICACIONES	SERVICIOS DE APOYO	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE ARTICULOS DIVERSOS	TRANSPORTE	ALMACENAMIENTO Y BODEGUE	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE ENSERES	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS	COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION	SALAS DE BELLEZA Y AFINES	JUEGOS DE AZAR, APUERTAS Y SIMILARES	ALOJAMIENTO	OTRAS ACTIVIDADES																																		
INDUSTRIALES (ID)	Polígono Industrial Tipo 1	PID-1	C																	C	C	C	C	C	C												C	C	C	C	C	C								
			C	C	C	C	C	C												C	C	C	C	C	C																									
			C	C	C	C	C	C																																										

Tabla 8. Usos Permitidos en el PIND-1. Grupo Comercio de Servicios
Fuente: Decreto 0212 de 2014. www.barranquilla.gov.co

TIPO DE POLIGONO	POLIGONO NORMATIVO DE USO		USO INDUSTRIAL												USO PORTUARIO																				
	NOMBRE	SIMBOLO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3																		
			ALIMENTICIAS	ACETES, DESTILERIAS Y TABACO	TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES	MADERAS Y MUEBLES	PAPEL Y CARTON	EDICION E IMPRESION	PRODUCTOS COMBUSTIBLES, QUIMICOS, EXPLOSIVOS Y DE ALTA PELIGROSIDAD	CEMENTERAS, VIDRIOS Y SIMILARES	METALMECANICA, ARMAS, MAQUINARIA Y EQUIPO	SERVICIOS PUBLICOS	MANUFACTURERAS	PRODUCTOS DE INFORMATICA, ELECTRONICA, OPTICOS Y OTRAS	TRANSPORTE	CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO	LOGISTICA																		
INDUSTRIALES (ID)	Polígono Industrial Tipo 1	PID-1	P																		P														
			P																																

Tabla 9. Usos Permitidos en el PIND-1. Grupo Industrial y Portuario
Fuente: Decreto 0212 de 2014. www.barranquilla.gov.co

En relación con el Polígono Comercial Tipo 7 – PC7, se tiene lo siguiente:

TIPO DE POLIGONO	POLIGONO NORMATIVO DE USO		USO RESIDENCIAL				ESCALA DEL USO	USO INSTITUCIONAL										USO COMERCIO DE BIENES							
	NOMBRE	SIMBOLO	UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR	TRIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1	2	3	4				
								ADMINISTRACION	EDUCACION	SALUD	BIENESTAR SOCIAL	CULTURAL	RECREATIVO	CUIDO	CEMENTERIO Y SERVICIOS	ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	SEGURIDAD Y DEFENSA	PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCIAS	COMBUSTIBLES	AUTOMOTORES	ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO				
Polígono Comercial Tipo 7	PC-7	C	C	C	C	LOCAL			C								C	C							
						ZONAL	C		C	C	C							C	C						
						DISTRITAL	C			C	C														
						METROPOLITANA/REGIONAL					C	C													

Tabla 10. Usos Permitidos en el PC-7. Grupo Residencial, Institucional y Comercio de Bienes

Fuente: Decreto 0212 de 2014. www.barranquilla.gov.co

TIPO DE POLIGONO	POLIGONO NORMATIVO DE USO		USO COMERCIO DE SERVICIOS													
	NOMBRE	SIMBOLO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
			FINANCIEROS Y SEGUROS	ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES	INFORMACION Y COMUNICACIONES	SERVICIOS DE APOYO	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE ARTICULOS DIVERSOS	TRANSPORTE	ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE	MAINTENIMIENTO Y REPARACION DE ENSERES	MAINTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS	COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION	SALAS DE BELLEZA Y AFINES	JUEGOS DE AZAR, A PUESTAS Y SIMILARES	ALOJAMIENTO	OTRAS ACTIVIDADES
Polígono Comercial Tipo 7	PC-7	P											P			
		P	P	P	P	P	P					P	P	P	P	
		P	P	P	P	P	P					P	P	P	P	
		P	P	P	P	P	P					P	P	P	P	

Tabla 11. Usos Permitidos en el PC-7. Grupo Comercio de Servicios

Fuente: Decreto 0212 de 2014. www.barranquilla.gov.co

TIPO DE POLIGONO	POLIGONO NORMATIVO DE USO		USO INDUSTRIAL												USO PORTUARIO		
	NOMBRE	SIMBOLO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3
			ALIMENTICIAS	ACEITES, DISTILERIAS Y TABACO	TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES	MADERAS Y MUEBLES	PAPEL Y CARTON	EDICION E IMPRESION	PRODUCTOS COMBUSTIBLES, QUIMICOS, EXPLOSIVOS Y DE ALTA PELIGROSIDAD	CEMENTERIAS, VIDRIOS Y SIMILARES	METALMECANICA, ARMAS, MAQUINARIA Y EQUIPO	SERVICIOS PUBLICOS	MANUFACTURERAS	PRODUCTOS DE INFORMÁTICA, ELECTRONICA, OPTICOS Y OTRAS	TRANSPORTE	CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO	LOGISTICA
Polígono Comercial Tipo 7	PC-7	C		C										C			
		C		C									C				

Tabla 12. Usos Permitidos en el PC-7. Grupo Industrial y Portuario

Fuente: Decreto 0212 de 2014. www.barranquilla.gov.co

7. DIAGNÓSTICO TERRITORIAL -COMPONENTE URBANÍSTICO

7.1. Unidad Predial involucrada

Acorde a lo descrito previamente, el Plan Parcial Magdalena se circunscribe a un predio localizado en suelo urbano en el noreste de la ciudad, sobre la Vía 40. En el cual la mayor parte del tratamiento de suelo se encuentra en desarrollo y un menor porcentaje del mismo se encuentra en renovación (Ver plano D-004)

IDENTIFICACION PREDIO A2			
MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIOS	DIRECCIÓN	ÁREA (M2)
040-600375	INVERSIONES SREDNI SAS	VIA 40 75 260 PREDIO A2	
	INMOBILIARIA SREDNI SAS		
Numeral 1	Area total predio A2 (numeral 2 + numeral 3)		167,257.49 m2
Numeral 2	Area predio A2 objeto de plan parcial		118,406.40 m2
Numeral 3	Area predio A2 restante para futuro desarrollo		48,851.09 m2

Tabla 13. Identificación del predio del PP MAGDALENA

Fuente: Matrícula Inmobiliaria

Identificación de Unidades Prediales

Como se menciona en el numeral anterior, el predio que abarca el Plan Parcial se encuentra en propiedad de INVERSIONES SRENDI S.A.S identificado con NIT 860.047.117-6. INMOBILIARIA SREDNI SAS identificado con NIT 890.106.363-4.

Estudio de Títulos

No. MATRÍCULA: 040-600375
DIRECCIÓN: VIA 40 75 260 PREDIO A2
DESTINO: COMERCIAL E INDUSTRIAL
AREA TERRENO: 167,257.49 M2

El predio se identifica con el número de matrícula inmobiliaria 040-600375, fue resultado de un desenglobe de predio con matrícula 040-570538. Es válido hacer la aclaración ya que las factibilidades de servicios públicos se tramitaron con base a la matrícula inmobiliaria anterior 040-570538.

Análisis de la propiedad en el Sector del Plan Parcial

En el área de intervención del plan parcial corresponde a un predio, identificado según los datos arriba enunciados, y cuenta con dos (2) únicos propietarios, tal como se observa en el certificado de Matrícula Inmobiliaria No. 040-600375:



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PÚBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200108191826810622

Nro Matricula: 040-600375

Página 1

Impreso el 8 de Enero de 2020 a las 09:41:21 AM

"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"

No tiene validez sin la firma del registrador en la ultima pagina

CIRCULO REGISTRAL: 040 - BARRANQUILLA. DEPTO: ATLANTICO MUNICIPIO BARRANQUILLA. VEREDA: BARRANQUILLA

FECHA APERTURA: 27-12-2019 RADICACION: 2019-39079 CON: ESCRITURA DE 20-12-2019

CODIGO CATASTRAL: COD CATASTRAL ANT: SIN INFORMACION

ESTADO DEL FOLIO: **ACTIVO**

DESCRIPCION: CABIDA Y LINDEROS

PREDIO A2 (AREA RESTANTE) CON AREA DE 187.257 49M2 CUYOS LINDEROS Y DEMAS ESPECIFICACIONES OBRAN EN ESCRITURA NRO 2698 DE FECHA 17-12-2019 EN NOTARIA NOVENA DE BARRANQUILLA (ARTICULO 8 PARAGRAFO 1 DE LA LEY 1619 DE 2012) MEDIDAS Y LINDEROS: POR EL NORTE: EN LINEA RECTA EN DISTANCIA DE 149.33M LINDA CON EL PREDIO A1 POR EL ORIENTE: EN LINEA RECTA, EN DISTANCIA DE 732.00M LINDANDO CON EL LOTE 1, POR EL SUR, EN LINEA QUEBRADA, EN DISTANCIAS DE 197.04M LINDA CON LOS PREDIOS CON REFERENCIA CATASTRAL 010203590409000 -010203590410000 Y EN DISTANCIAS DE 010203590412000, POR EL OCCIDENTE: EN LINEA QUEBRADA, EN DISTANCIAS DE 32.75M, 107.10M, 181.80M, 94.80M Y 393.76M LINDANDO CON LOS PREDIOS CON LAS REFERENCIAS CATASTRALES 010203590017000, 010203590108901 Y 010203590411000

COMPLEMENTACION:

COMPLEMENTACION DEL INMUEBLE CON MATRICULA 040-414432- 30-07-1987 ESCRITURA 1835 DEL 24-07-1987 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 40,500,000.00 DE: ESTAMBULUS HERMANOS, A: INMOBILIARIA SREDNI Y COMPANIA S. EN C. COMANDITA SIMPLE, INVERSIONES SREDNI Y CIA S. EN C., REGISTRADA EN LA MATRICULA 27742 -EN RELACION CON 01-12-2008 ESCRITURA 3129 DEL 02-11-2008 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA EN GLOBE DE: INVERSIONES SREDNI S.A., INMOBILIARIA SREDNI & CIA S.C.A., REGISTRADA EN LA MATRICULA 27742 -EN RELACION CON 12-2008 ESCRITURA 3129 DEL 02-11-2008 NOTARIA 10 DE BARRANQUILLA ACLARACION DE: INVERSIONES SREDNI S.A., INMOBILIARIA SREDNI & COMPANIA S. C. COMANDITA SIMPLE, REGISTRADA EN LA MATRICULA 414432 -EN RELACION CON 11-09-2008 ESCRITURA 5599 DEL 29-09-2008 NOTARIA 5 DE BARRANQUILLA ACLARACION A: INMOBILIARIA SREDNI & COMPANIA S. C. COMANDITA SIMPLE, INVERSIONES SREDNI S.A., REGISTRADA EN LA MATRICULA 414432 -EN RELACION CON 25-09-2012 ESCRITURA 1667 DEL 26-07-2012 NOTARIA SETENTA Y SIETE DE BOGOTA D. C. ACTUALIZACION DE NOMENCLATURA A: INVERSIONES SREDNI S.A.S., INMOBILIARIA SREDNI S.A.S., REGISTRADA EN LA MATRICULA 414432 -EN RELACION CON 03-04-2014 OFICIO 030228 DEL 28-03-2014 IMPUESTOS Y ADUANA NACIONALES/DIAN DE BOGOTA D. C. DECLARATORIA DE ZONA FRANCA A: DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES DIAN - BOGOTA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 414432 -EN RELACION CON 19-07-2016 ESCRITURA 1188 DEL 09-07-2016 NOTARIA VENTITRES DE BOGOTA D. C. DIVISION MATERIAL A: INMOBILIARIA SREDNI S.A.S.8901083834, INVERSIONES SREDNI S.A.S.8600471178, REGISTRADA EN LA MATRICULA 414432 -30-07-1987 ESCRITURA 1834 DEL 24-07-1987 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 40,000,000.00 DE: SOCIEDAD INDUSTRIAL Y MERCANTIL LTDA, EN LIQUIDACION, A: INMOBILIARIA SREDNI Y CIA S. C. COMANDITA SIMPLE, INVERSIONES SREDNI Y CIA S EN C., REGISTRADA EN LA MATRICULA 27742 -30-05-1979 ESCRITURA 181 DEL 28-02-1979 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 1,600,000.00 DE: ATLANTIC AND INTERNATIONAL FINANCE LIMITED (DE NASSAU BAHAMAS), A: STAMBULUS HERMANOS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 27742 -02-04-1979 ESCRITURA 259 DEL 09-03-1979 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 81,750.00 DE: SERVENTI GIOVANNI, A: STAMBULUS HERMANOS, REGISTRADA EN LA MATRICULA 27742 -09-03-1978 SENTENCIA SIN DEL 18-07-1977 JUZDO, SOCIO DE BOGOTA ADJUDICACION EN SUCCESION DE: REYES DE SERVENTI BLANCA, A: SERVENTI GIOVANNI, REGISTRADA EN LA MATRICULA 27742 -21-11-1975 ESCRITURA 942 DEL 24-07-1975 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DERECHOS DE CUOTA, POR VALOR DE \$ 532,093.44 DE: GALLO GALLO VICENTE, A: SOCIEDAD ATLANTIC INTERNACIONAL FINANCE LIMITED DE NASSAU (BAHAMAS), REGISTRADA EN LA MATRICULA 27742 -21-11-1975 ESCRITURA 943 DEL 24-07-1975 NOTARIA 1 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA DERECHOS INDIVISOS, POR VALOR DE \$ 917,337.93 DE: GALLO VOLPE VICENTE, A: SOCIEDAD ATLANTIC INTERNACIONAL FINANCE LIMITED DE NASSAU (BAHAMAS), REGISTRADA EN LA MATRICULA 27742 -EN RELACION CON 21-11-1975 ESCRITURA 1280 DEL 12-09-1975 NOTARIA 1 DE CARTAGENA ACLARACION ESCRITURA 943 DE GALLO VOLPE VICENTE, A: ATLANTIC AND INTERNATIONAL FINANCE LTDA, DE NASSAU, REGISTRADA EN LA MATRICULA 27742 -24-02-1955 ESCRITURA 2154 DEL 31-12-1952 NOTARIA 3 DE BARRANQUILLA ADJUDICACION POR LIQUIDACION DE LA SOCIEDAD DE: TEXTILES ATLANTICO LIMITADA, A: GALLO VOLPE VICENTE, GALLO VICENTE JR., SERVENTI GIOVANNI, SOCIEDAD INDUSTRIAL Y MERCANTIL LTDA, REGISTRADA EN LA MATRICULA 27742 -01-09-1941 ESCRITURA 954 DEL 26-08-1941 NOTARIA 2 DE BARRANQUILLA COMPRAVENTA, POR VALOR DE \$ 10,000.00 DE: CIA JURIBANA, MERCANTIL, AGRICOLA E INDUSTRIAL S.A., MARTINEZ AYCARD EDUARDO, DE ZUBIRIA RAFAEL, BARTOLOME MARTINEZ BOSSO Y COMPANIA, A: TEXTILES ATLANTICO S.A., REGISTRADA EN LA MATRICULA 27742 -



OFICINA DE REGISTRO DE INSTRUMENTOS PUBLICOS DE BARRANQUILLA
CERTIFICADO DE TRADICION
MATRICULA INMOBILIARIA

Certificado generado con el Pin No: 200108191826810622

Nro Matricula: 040-600375

Página 2

Impreso el 8 de Enero de 2020 a las 09:41:21 AM

**"ESTE CERTIFICADO REFLEJA LA SITUACION JURIDICA DEL INMUEBLE
HASTA LA FECHA Y HORA DE SU EXPEDICION"**

No tiene validez sin la firma del registrador en la última página

DIRECCION DEL INMUEBLE

Tipo Predio: URBANO

2) VIA 40 #75-260 PREDIO A2 (AREA RESTANTE)

1) LOTE PREDIO A2 # (AREA RESTANTE)

MATRICULA ABIERTA CON BASE EN LA(S) SIGUIENTE(S) (En caso de integración y otros)

040 - 670638

ANOTACION: Nro 001 Fecha: 20-12-2019 Radicación: 2019-39079

Doc: ESCRITURA 2539 del 17-12-2019 NOTARIA NOVENA de BARRANQUILLA

VALOR ACTO \$

ESPECIFICACION: DIVISION MATERIAL. 0618 DIVISION MATERIAL EN DOS LOTES

PERSONAS QUE INTERVIENEN EN EL ACTO (X-Titular de derecho real de dominio, I-Titular de dominio incompleto)

A: INMOBILIARIA SREDN S.A.S. EN LIQUIDACION

X NIT.NO.890.106.163-4

A: INVERSIONES SREDN S.A.S. EN LIQUIDACION

X NIT.NO.860.047.117-6

NRO TOTAL DE ANOTACIONES: *1*

SALVEDADES: (Información Anterior o Corregida)

FIN DE ESTE DOCUMENTO

El interesado debe comunicar al registrador cualquier falla o error en el registro de los documentos

USUARIO: Rrealtech

TURNO: 2020-1827

FECHA: 08-01-2020

EXPEDIDO EN: BOGOTA

El Registrador: RAFAEL JOSÉ PÉREZ HERAZO

Ilustración 8. Matricula Inmobiliaria No. No. 040-600375. - Página 2

Fuente: Matricula Inmobiliaria No. 040-600375.

7.2 Análisis de Estructuras Urbanas en el Territorio de Intervención

7.2.1. Estructura Ecológica

El Decreto 0212 de 2014 – POT Barranquilla, en su Artículo 19, establece que la Estructura Ecológica Principal del Distrito la conforma el conjunto de elementos pertenecientes al Suelo de Protección que no se puede urbanizar ni desarrollar y que se encuentra conformado por el Subsistema de cauces y rondas de protección del sistema de arroyos y caños del borde occidental del Río Magdalena, por el Subsistema de bosque seco tropical y el Subsistema de la Ciénaga de Mallorquín.

Al respecto, la zona delimitada del Plan Parcial se encuentra cercana al borde del Río Magdalena.



Ilustración 9. Estructura ambiental en el Sector del Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia con base en el Plano POT2018G6 del POT 0212 de 2014

7.2.2. Gestión del Riesgo

7.2.2.1. Amenazas

El POT, en su Artículo 27, establece que las amenazas que existen en el Distrito pueden ser de carácter natural o por actividades antrópicas. Dentro de la primera clasificación de amenazas se encuentran las amenazas por movimientos en masa, por inundaciones y por fenómenos atmosféricos, de las cuales, de acuerdo con la cartografía reglamentaria del Decreto 0212 de 2014, específicamente los Plano G478-3U10 – Amenazas por Remoción en Masa y G478-3U11 – Amenazas por Inundación, en el predio del plan parcial se presentan amenazas por movimientos en masa y por inundación frente a las cuales se requiere realizar los estudios de mitigación correspondientes.

La amenaza de fenómenos de licuefacción es posible que se presenten en parte del predio debido a su cercanía con el río. De igual forma, el POT y su cartografía reglamentaria nos muestra la existencia de un nivel medio de amenazas por inundación sobre el borde la ribera, la cual va cambiando a nivel bajo a medida que se aleja de ésta y se acerca a la Vía 40.



Ilustración 10. Amenazas por movimientos en masa dentro del sector del Plan Parcial
 Fuente: Elaboración propia con base en el G478-3U10 POT Decreto 0212 de 2014

7.2.2.2. Estudio de Riesgo

Debido a las condiciones previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0212 de 2014 del Distrito de Barranquilla, se realizó una evaluación de riesgos en la zona donde se ubica en Plan Parcial Magdalena, el cual se encuentra anexo al presente DTS.

7.2.3. Estructura Funcional y de Servicios

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 56 del POT vigente en el Distrito, la Estructura Funcional y de Servicios la integran el conjunto de sistemas generales que dan vida a la dinámica constante del territorio que se habita, donde se responde a las necesidades de desplazamiento y abastecimiento de servicios públicos, sociales y/o colectivos.

A continuación, se muestran los sistemas de movilidad, equipamientos, espacio público y servicios públicos que se desarrollan en el área de influencia dentro del cual se encuentra el predio del Plan Parcial Magdalena y que conforman dicha estructura.

CONVENCIONES		
VIAS	Arteria - existente (Via 40)	
	Colectora - existente (Avenida del río)	
	Semiarterial - existente (calles 76, 77, 77a y 79)	
ESPACIO PUBLICO	Plazas - existentes	
	Zonas verdes - existentes	
	Cesiones anticipadas	
	Alameda - proyectada	
	Cicloruta - existente	
	Gran Malecon - existente	
EQUIPAMIENTOS	Existentes (IED sede I, IED sede II, IED La Concepcion sede I, IED La Concepcion sede II, zoológico, CAI)	
SERVICIOS PUBLICOS	Red acueducto primaria - existente	
	Acueducto - proyectado	
	Alcantarillado - existente	

Convención plano anexo D-002.

La función del sistema de movilidad es garantizar la conectividad e integración vial del área de estudio con su contexto inmediato y próximo, además de garantizar el transporte de pasajeros y de carga en el mismo.

De acuerdo con el Artículo 66 del Decreto 0212 de 2014, son componentes del sistema de movilidad, el subsistema vial y el subsistema de transporte.

7.2.3.1.1. Subsistema Vial

El subsistema vial del Distrito lo integra la red vial interregional que se encarga de comunicar las áreas urbanas y rurales con la red regional y nacional, de las cuales dentro del Plan Parcial no se encuentran vías que cumplan dicha función.

El subsistema distrital lo integra la red vial dentro del perímetro urbano, la cual acorde a su función se puede catalogar como arterial, semiarterial, colectora y local. La Vía 40 es uno de los ejes viales existentes que influyen en la zona del Plan Parcial, es una vía de importante flujo de transporte que logra integrar el centro con el norte de la ciudad, a través de un perfil con dos calzadas de tres carriles cada una, divididas a través de un separador, otro de los ejes viales es la Avenida del Río la cual posee dos calzadas con dos carriles cada una.

De igual manera influyen en el plan parcial las calles 72, 73, 75, 76, 77 y 77a, las cuales se conectan con la Vía 40. Adicionalmente, hacen parte de este subsistema la proyección de vías pertenecientes a la licencia de urbanismo aprobada mediante resolución 684 de 2019.



Ilustración 14. Subsistema vial del sector del plan parcial – Perfiles viales
 Fuente: Elaboración propia con base en Plano G478-3U3 - Decreto 0212 de 2014

Proyectos del Sistema de Movilidad

Los proyectos de movilidad formulados en el POT del Distrito buscan integrar los sectores estratégicos de la ciudad con los sectores consolidados, así como buscan brindar alternativas de conexión que ayuden a aliviar la carga vehicular sobre la infraestructura existente. Dentro de ese conjunto de proyectos viales propuestos en el Plan de Ordenamiento se encuentra la Avenida del Río, la cual actualmente se encuentra en construcción y está proyectada para recorrer el borde oriental de la Ribera del Magdalena desde la zona conocida como Isla de La Loma hasta el futuro remate de la Calle 82 en el barrio Siape, en cercanías del centro de Eventos Puerta de Oro.

La Avenida del Río y el Gran Malecón buscan conectar el Río Magdalena con la ciudad, a través de una integración urbana y paisajística que ayude a generar un nuevo frente sobre este cuerpo de agua, además de brindar una alternativa de conexión entre el centro y el norte de la ciudad.

No	VÍA	CATEGORIA (Dec. 0949 de 2013)	TIPO DE VIA		NÚMERO DE CARRILES	ANCHOS (m)		PAVIMENTO	
			SENCILLA	DOBLE CALZADA		CARRILES	SEPARADO	SUPERFICIE	ESTADO
1	VIA 40	I		X	3	3.5	1	CONCRETO	EXCELENTE
2	CALLE 72	II		X	2	3.5	1	CONCRETO	BUENO
3	CALLE 75	II	X		2	3.5	N/A	CONCRETO	BUENO
4	CALLE 76	III	X		2	3.5	N/A	CONCRETO	EXCELENTE
5	CALLE 77	III	X		2	3.5	N/A	CONCRETO	BUENO
6	CALLE 79	II	X		2	3.5	N/A	CONCRETO	EXCELENTE
7	CALLE 79B	IV	X		2	3.5	N/A	CONCRETO	EXCELENTE

Tabla 14. Vías que influyen sobre el Plan Parcial Magdalena
Fuente: Estudio de tránsito realizado para el Plan Parcial Magdalena

7.2.3.1.2. Subsistema de Transporte

El subsistema de transporte, según lo estipulado en el DTS – Componente Urbano del Decreto 0212 del 2014, lo integran los medios articulados que proporcionan el desplazamiento de las personas, bienes y mercancías entre los diversos lugares del territorio. A su vez, el subsistema de transporte se encuentra compuesto por la red de transporte masivo y la red de transporte público colectivo, las cuales se caracterizan en el contexto del plan parcial de la siguiente manera:

Red de Transporte Masivo: integrada por las rutas establecidas del SITP que prestan servicio sobre las principales vías de la ciudad.

Red de Transporte Público Colectivo: integrado por los diferentes elementos que brindan servicios de transporte colectivo accesible para la población del Distrito.

No	EMPRESA	RUTA	CIRCULA POR	FRECUENCIA
1	ALIANZA SODIS-SODETRANS	RUTA 3 Y 4 (PESTALOZZI-VILLA CAROLINA-CARRERA 44-CENTRO)	VIA 40, CALLE 76,77,79,79B,80.	10 min
2	COOASOATLAN	C20-4181 (CALLE 30-CRA14-CALLE 72-VIA 40)	VIA 40, CALLE 72	8 min
3		C20B (VILLA KATANGA-TCHERASSI-CARRERA 38-CALLE 72- VIA 40)	VIA 40, CALLE 72	8 min
4	COOCHOFAL	A15-4159 (SOLEDA 2000-CARRERA 43-CALLE 84-ZOOLOGICO)	VIA 40, CALLE 77 Y 76	5 min
5		A15B (VICTORIA-CORDIALIDAD-CARRERA 43-CALLE 84-ZOOLOGICO)	VIA 40, CALLE 77 Y 76	5 min
6		C4 (CALLE 72-VIA 40)	VIA 40, CALLE 72	7 min
7		A1-4106 (CRA 38-SILENCIO-NOGALES-UNIVERSIDADES-VILLA CAROLINA)	VIA 40, CALLE 79B,79,77,76,75,72	8 min
8	COOLITORAL	A2-4107 (VIA 40-VILLA CAROLINA-UNIVERSIDADES-NOGALES-SILENCIO)	VIA 40, CALLE 79B,79,77,76,75,72	8 min
9		B1-4117 (VIA 40-CALLE 72-SILENCIO-ANDES-CRA 24)	VIA 40, CALLE 72	8 min
10		PT4-4104 RUTA CIRCULAR (CIRCUNVALAR-LAS FLORES-VIA 40)	VIA 40, CALLE 79B,79,77,76,75,72	5 min
11		PT5-4105 RUTA CIRCULAR (VIA 40-LAS FLORES-CIRCUNVALAR)	VIA 40, CALLE 79B,79,77,76,75,72	5 min
12		O115 DIRECTO (CIRCUNVALAR-LAS FLORES-VIA 40-SOLEDA 2000)	VIA 40, CALLE 79B,79,77,76,75,72	7 min
13		O116 DIRECTO (SOLEDA 2000-VIA 40-LAS FLORES-CIRCUNVALAR)	VIA 40, CALLE 79B,79,77,76,75,72	7 min
14		B2A-4177 (MANUELA BELTRAN-CARRERA 21-CALLE 72-VIA 40)	VIA 40, CALLE 72	8 min
15		PT2-4102 (SOLEDA 2000-VIA 40-LAS FLORES-UNIVERSIDADES)	VIA 40, CALLE 79B,79,77,76,75,72	10 min
16		PT3-4103 (CIRCUNVALAR-CORDIALIDAD-UNIVERSIDADES-LAS FLORES VIA 40)	VIA 40, CALLE 79B,79,77,76,75,72	10 min
17		A6-4111(LA PLAYA-VIA 40-BASE NAVAL-CUC-CENTRO)	VIA 40, CALLE 79B,79,77,76,75 Y 72.	10 min
18		C8-4139 (CALLE 72-VIA 40-VILLA CAROLINA)	VIA 40, CALLE 77, 76, 75 Y 72.	8 min
19	C8B (CALLE 72-CARRERA 58-VIA 40-VILLA CAROLINA)	VIA 40, CALLE 77 Y 76	7 min	
20	EMBUSA	VIA 40, CALLE 77 Y 75	8 min	
21	FUTURO EXPRESS	VIA 40, CALLE 77 Y 76	9 min	
22	LA CAROLINA	A8-4113 (CIRCUNVALAR-SIMON BOLIVAR-CENTRO-CRA 43-CALLE 84-ZOOLOGICO)	VIA 40, CALLE 79B,79,77,76,75 Y 72	6 min
23		D6-4150 (CALLE 30-CENTRO-CUC-VILLA CAROLINA)	VIA 40, CALLE 79B,79,77,76,75,72	6 min
24	COOTRANSPORCAR	D7-4151 (CALLE 17-MERCADO-BASE NAVAL-CUC-VILLA CAROLINA)	VIA 40, CALLE 79B,79,77,76,75,72	8 min
25		RUTA ALIMENTADORA A8-2 VIA 40	VIA 40, CALLE 77 Y 76	8 min
26	RUTA ALIMENTADORA A8-1 PARAISO	VIA 40, CALLE 85,84,83,82 Y 80	7 min	
27	RUTA ALIMENTADORA A8-3 PRADO	CALLE 30, CRA 46	8 min	
28	SOBUSA	B18-4175 TCHERASSI	CRA 45,46,50, VIA 40, CALLE 30,72,75,76,77,79,79B,80,82,83,84 Y 85	6 min
29		C12-4169 VIVVERO PARAISO	VIA 40, CALLE 77.	4 min
30		C13-4143 KRA 50	VIA 40, CALLE 79 Y 76	4 min
31	TRASALFA	D14-4156 PLACA BLANCA (MAAMBO-CALLE 30-VIA 40-CALLE76)	VIA 40, CALLE 72,75 Y 76	6 min
32		D15-4157 PLACA NEGRA (PIMSA LUNA)	VIA 40, CALLE 72,75,76,77,79,79B Y 80	8 min
33	TRANSMECAR	D11-4153 (MALAMBO-CALLE 17-CENTRO-CARRERA54/58-CALLE 77-VIA 40)	VIA 40, CALLE 75 Y 77	7 min
34		C17-4160 (MALAMBO-CARRERA 54-CARRERA 58-ÉXITO CALLE77)	VIA 40, CALLE 77 Y 75	6 min
35	TRANSPORTES LOLAYA	D8-4165 (CALLE 72-ZOOLOGICO)	VIA 40, CALLE 72,76 Y 77	7 min
36	TRANSPORTES MONTERREY	B12-4127 (BOSQUE-CARRERA 27-CALLE 30-MERCADO-VIA 40-LAS FLORES)	VIA 40, CALLE 72,75,76,77,79,79B,80	8 min
37		A14-4116 (MANUELA BELTRAN-LAS PLAMAS-CALLE 38-VIA 40-LAS FLORES)	VIA 40, CALLE 76,77,79,79B	7 min
37	TRANSURBAR	D19 CORDIALIDAD - SAN MARTIN	VIA 40, CALLE 72,75,76,77,79,79B,80	8 min

Tabla 15. Rutas de transporte colectivo cercanas al área del Plan Parcial
Fuente: elaboración propia con base en Estudio de Movilidad del Plan Parcial.

7.2.3.2. Sistema de Equipamientos

El sistema de equipamientos cumple su función principal al poseer actividades complementarias a los usos residenciales, puesto que contempla el conjunto de espacios y edificaciones que brindan servicios sociales, culturales, de salud, educación, de bienestar social, de seguridad y justicia, culto y administrativos en el territorio.

El POT vigente, fundamenta el sistema de equipamientos del Distrito en el sistema de “Nodos de Equipamientos” en conjunto con los equipamientos preexistentes. Los Nodos se identifican como los polígonos de usos dotacionales especializados distribuidos estratégicamente en el territorio, con una cobertura y escala de servicios acorde al sector donde se localicen y el impacto que puedan generar.

La cartografía del POT, específicamente el Plano G478-3U4 Sistema Equipamientos Colectivos, se puede apreciar que el predio del plan parcial se encuentra excluido de alguno de estos polígonos dotacionales especializados, sin embargo, en el área de influencia del Plan Parcial Magdalena en cuanto a los equipamientos existentes, se destaca la presencia de usos dotacionales de importancia para la ciudad y que de igual forma se ubican en el área de influencia del Plan Parcial, a saber:

- IEDE del Desarrollo Humano y Cultural del Caribe Sede 1 y 2
- Batallón de Policía Militar Nº2, localizado hacia el noroeste del plan parcial.
- Base Naval, localizada hacia el sector sureste del plan parcial, es el lugar de formación de los suboficiales de la Armada Nacional.
- IED La Concepción Sede 1 y 2, localizados hacia la zona de influencia oeste del plan parcial, son equipamientos de educación.
- CAI Unial, localizado en la Vía 40 con Calle 76, es el equipamiento más cercano al área del Plan Parcial y presta funciones de seguridad y defensa para el sector.
- Hogar de la joven Capilla El buen Pastor.
- Colegio Sagrado Corazón
- Colegio Guillermo Carey
- Colegio la Academia
- Nuevo Colegio del Prado



Ilustración 15. Sistema de equipamientos existentes del sector del Plan Parcial
 Fuente: Elaboración propia con base en el Plano G478-3U4 del POT 0212 de 2014

7.2.3.3. Sistema de Espacio Público

Al igual que el sistema de equipamientos, el sistema de espacio público cumple su función principal al brindar actividades complementarias a la vivienda, conformando los espacios e inmuebles, así como elementos naturales destinados a satisfacer las necesidades colectivas de recreación, integración, ocio y goce en las diversas zonas verdes, parques, plazas, plazoletas y zonas peatonales que lo conforman.

El POT distribuye, de conformidad con el decreto nacional 1504 de 1998, su Sistema de Espacio Público en Elementos Constitutivos y Elementos complementarios.

Los Elementos Constitutivos a su vez se subdividen en naturales y construidos o artificiales. Los primeros son los que hacen parte de la Estructura Ecológica Principal, que en el caso del Plan Parcial la integran las zonas de manejo y protección del Río Magdalena.

Los segundos están integrados por la vegetación natural e intervenida y el amoblamiento urbano, que en el caso del Plan Parcial lo integran la vegetación existente en el predio.



Ilustración 16. Sistema de espacio público existente en el Plan Parcial
 Fuente: Elaboración propia con base en el Plano G478-3U5 del POT 0212 de 2014

7.2.3.4. Sistemas Generales de Servicios Públicos

El presente sistema se encuentra conformado por el conjunto de infraestructuras y servicios encargados de soportar las necesidades de saneamiento básico, agua potable, electricidad, gas y telecomunicaciones de las diversas áreas de la ciudad. El POT clasifica los servicios públicos en dos grupos:

- Servicios Públicos esenciales, conformado por el servicio público domiciliario de acueducto, el servicio público domiciliario de alcantarillado, el servicio público domiciliario de aseo, el servicio público domiciliario de energía eléctrica, el servicio público domiciliario de gas combustible y el servicio público domiciliario de telefonía pública básica conmutada.

- Servicios Públicos complementarios, conformado por el servicio público de telefonía móvil celular y el servicio de internet.

En el caso del Plan Parcial se realizó la consulta debida ante las entidades prestadoras de los servicios públicos esenciales, para obtener factibilidad para la prestación de estos servicios y cubrir dichas necesidades. Estos conceptos técnicos emitidos por las empresas mencionadas hacen parte integral del DTS del Plan Parcial y establecen las posibilidades y condiciones técnicas para que se concrete la prestación de los servicios consultados.

7.2.3.4.1. Servicio público domiciliario de acueducto y alcantarillado

Mediante POLIZA 1010211 RADICACIÓN 551446 la Triple A; empresa prestadora de éstos servicio en la ciudad, se realizó la consulta de estudio de factibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado para un proyecto de viviendas y comercio en el predio del Plan Parcial.

El concepto emitido por la empresa prestadora de servicios con fecha de septiembre 11 de 2019, manifiesta la existencia de disponibilidad inmediata para la prestación de servicios de acueducto y alcantarillado, para el proyecto denominado PLAN PARCIAL MAGDALENA en el predio con dirección Vía 40 N° 75 – 260, toda vez que se deben firmar un convenio de prestación de servicios bajo términos establecidos por dicha empresa, y las factibilidades se encuentran anexas al DTS.

A continuación, se cita los términos de la factibilidad emitida por la Triple A respecto a posibilidad de conexión:

Acueducto:

“De acuerdo a la información entregada por el Urbanizador, el proyecto consta de 4300 apartamentos... y un área para locales y oficinas. Según las proyecciones del urbanizador del proyecto se ha estimado un caudal medio diario de 46,5 litros/seg. Según lo anterior, el punto de conexión para el acueducto sería la tubería de AP de 450mm (18 pulgadas) que se encuentra instalada sobre la Vía 40 con Calle 77, acera sur occidental, frente al predio objeto del plan parcial, por lo que el Urbanizador, a su costo, deberá realizar el trabajo para extender la tubería en PEAD

en el diámetro requerido acorde a las necesidad de caudal del proyecto, pero no menor a 250mm y formar una malla alrededor de los predios comprendidos entre la Vía 40 y el Gran Malecón y entre la calle 73 y Arroyo Country.”

Alcantarillado

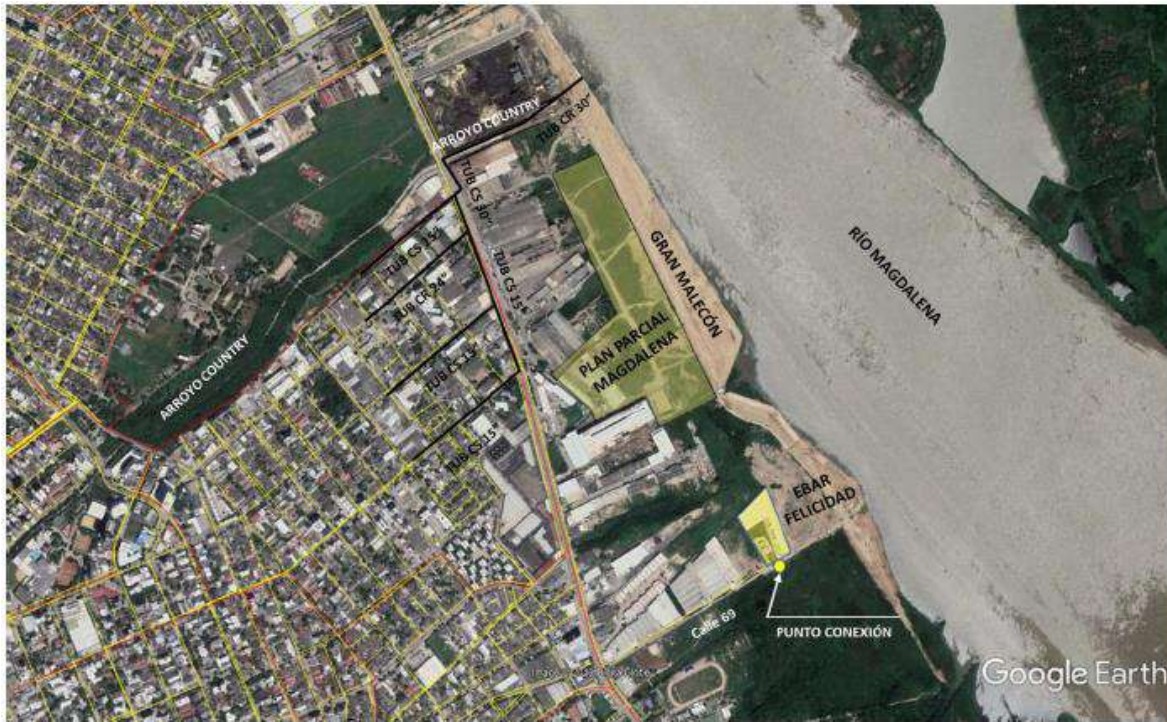
“El punto de conexión para el sistema de alcantarillado será la caja de entrada a la estación de bombeo de aguas residuales “Felicidad”, localizada en la calle 69 con el Gran Malecón. Por lo anterior, el Urbanizador deberá diseñar y construir una estación elevadora e instalar una tubería de impulsión con el diámetro requerido por el proyecto desde el punto del lote hasta el punto de conexión indicado, paralela al Gran Malecón. El urbanizador debe tener en cuenta que las tuberías deberán ir por los corredores viales existentes y los que se aprueben en el respectivo urbanismo, las especificaciones técnicas de TRIPLE A S.A E.S.P. y las indicaciones contenida en el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico – RAS 2017.”



Punto Conexión Acueducto – Información de TRIPLE A S.A E.S.P. a partir del Geoportal

Ilustración 17. Punto de Conexión Acueducto.

Fuente: Imagen tomada de la disponibilidad de servicio público emitida por Triple A.



Punto Conexión Alcantarillado – Información de TRIPLE A S.A E.S.P. a partir del Geoportal

Ilustración 18. Punto de Conexión Alcantarillado.

Fuente: Imagen tomada de la disponibilidad de servicio público emitida por Triple A.

7.2.3.4.2. Servicio público domiciliario de energía eléctrica

De igual forma que se solicitó la factibilidad de prestación de servicios de acueducto y alcantarillado, se realizó la consulta ante Electricaribe S.A. E.S.P., empresa prestadora del servicio de electricidad en la ciudad.

Es así, que, en respuesta a la solicitud mencionada, Electricaribe mediante oficio relacionado Expediente N° P11102019100089, certifica: *“En atención a su solicitud, se certifica a quien esté interesado que existe disponibilidad del sistema de Electricaribe para atender el proyecto PLAN PARCIAL MAGDALENA..., ubicado en la avenida 40 con 74 – 260, municipio de Barranquilla, departamento del Atlántico...”*

Dicha factibilidad de encuentra anexa a el presente DTS.

7.2.3.4.3. Servicio público domiciliario de gas combustible

En cuanto a la disponibilidad del servicio de gas, Gases del Caribe S.A. E.S.P., empresa prestadora de éste servicio, mediante Radicado No: 19-240-120796, comunican: *“En respuesta a su comunicación, recibida en nuestras oficinas el día 16 de agosto de 2019 y radicada bajo No. 19-017198, nos permitimos confirmar la factibilidad del servicio de gas natural domiciliario para el proyecto ubicado entre calles 73 y calle 76 y sobre vía 40 con 75 de Barranquilla, donde se realizará la*

construcción de residencias, comercios y oficinas. El alcance de la presente factibilidad, se limita a la posibilidad técnica de extender las redes de distribución y contar con el servicio gas natural, para la eventual demanda residencial indicada en su comunicación.”

Dicha factibilidad de encuentra anexa a el presente DTS.

7.2.4. Estructura Socioeconómica

La información se construye a partir de los insumos generados por el DANE en el censo 2005, teniendo en cuenta que los resultados de la encuesta más reciente realizada por el DANE aún no se encuentran disponibles en su totalidad, y los documentos y cartografía del Plan de Ordenamiento Territorial Vigente, a través de los cuales se busca caracterizar la situación económica dentro del sector y la dinámica poblacional del mismo, aspectos que influyen en la generación de los diversos modelos inmobiliarios que buscan atender las necesidades de la población presente y proyectada en el sector.

7.2.4.1 Población

Teniendo en cuenta que los datos poblaciones aún no han sido actualizados, para el presente documento de soporte se tendrá en cuenta las cifras presentadas en el censo del año 2005.

La ciudad de Barranquilla la integran cinco localidades: Norte Centro Histórico, Metropolitana, Riomar, Suroccidente y Suroriente. de las cuales la mayor población se encuentra en Suroccidente contando con aproximadamente 349.330 personas en un área de 1.997 ha.

La localidad con menor población es Riomar contando con 70.193 personas en un área de 1.089 ha.

LOCALIDADES	POBLACIÓN	AREA (HA)
NORTE CENTRO HISTORICO	175,172	2,274 Ha
METROPOLITANA	239,412	1,120 Ha
RIOMAR	70,193	1,089 Ha
SUROCCIDENTE	349,330	1,997 Ha
SURORRIENTE	274,260	1,717 Ha
TOTAL	1,108,367	8,197 Ha

Tabla 16. Población de Barranquilla por localidades

Fuente: elaboración propia con base a cifras del DANE. fecha de consulta: julio 2019

El área de influencia del Plan Parcial Magdalena, se encuentra conformado por los barrios que se muestran en la siguiente tabla, donde se observa que el barrio con mayor población es Paraíso, contando con una población de 9.918 personas en un área de 126 ha, en el cual se evidencia mayor población es de género femenino.

El barrio con menor población es El Castillo, contando con un área de 2.179 personas en un área de 33 ha, donde la mayor población es de género masculino.

BARRIOS	POBLACION	AREA DE INFLUENCIA	SEXO	
			MASCULINO	FEMENINO
PARAISO	9918	126 Ha	42.56	57.44
LA CONCEPCION	8960	68 Ha	44.04	55.96
EL CASTILLO	2179	33 Ha	55.93	44.07
SAN FRANCISCO	6481	34 Ha	54.49	45.51
ZONA INDUSTRIAL VIA 40	0	230 Ha	0	0
TOTAL	27538			

Tabla 17. Población de Barranquilla por barrios del área de influencia del Plan Parcial Magdalena
Fuente: elaboración propia con base a cifras del DANE. fecha de consulta: julio 2019

POBLACION POR EDADES DE BARRIOS EN AREA DE INFLUENCIA DEL PLAN PARCIAL MAGDALENA																	
BARRIOS	0-4	5-9	10-14	15-19	20-24	25-29	30-34	35-39	40-44	45-49	50-54	55-59	60-64	65-69	70-74	75-79	80-MAS
PARAISO	514	678	692	923	902	819	678	682	755	692	566	490	397	374	289	202	265
LA CONCEPCION	494	624	748	766	872	709	583	658	702	719	553	422	294	241	193	174	208
EL CASTILLO	143	176	177	190	220	172	174	150	162	172	125	90	73	44	38	36	37
SAN FRANCISCO	382	475	516	580	621	519	471	521	538	509	389	298	196	145	116	93	112
ZONA INDUSTRIAL VIA 40	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
TOTAL	1533	1953	2133	2459	2615	2219	1906	2011	2157	2092	1633	1300	960	804	636	505	622

Tabla 18. Población de Barranquilla por edades en barrios del área de influencia del Plan Parcial Magdalena
Fuente: elaboración propia con base a cifras del DANE. fecha de consulta: julio 2019

7.2.4.2. Estratificación

El sector donde se encuentra localizado el plan parcial posee un estrato que aún se encuentra en estudio de acuerdo a la planimetría del Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, Decreto 0212 de 2014, sin embargo, se ve influenciado por la estratificación de su área de influencia en la cual los niveles de estratificación oscilan entre dos y cuatro, así como se muestra en la siguiente tabla.

BARRIOS	ESTRATO
PARAISO	4
LA CONCEPCION	(3-4)
EL CASTILLO	(3-4)
SAN FRANCISCO	(2-3)
ZONA INDUSTRIAL VIA 40	0
TOTAL	

Tabla 19. Estratificación de barrios en el área de influencia del Plan Parcial Magdalena
Fuente: elaboración propia con base a cifras del DANE. fecha de consulta: julio 2019

CAPÍTULO 2: COMPONENTE DE FORMULACIÓN PLAN PARCIAL MAGDALENA

1. PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial, como se ha descrito anteriormente, es un instrumento de planificación para el suelo urbano con Tratamiento de Desarrollo y Tratamiento de Renovación, de conformidad con lo establecido por la ley 388 de 1997 y su decreto reglamentario N°. 2181 de 2006, con base en el cual se permite desarrollar y complementar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, de conformidad con lo establecido, tanto en el Componente General como en el Componente Urbano del mismo POT.

El Plan Parcial Magdalena, objeto de la presente Memoria Justificativa, está orientado a cumplir, entre otros, con los siguientes propósitos:

1. Reforzar la transformación de la Ribera del Magdalena y contribuir en la implementación del eje del Plan de Ordenamiento Territorial, una ciudad abierta a la ribera.
2. Materializar nuevas áreas de crecimiento y densificación para el desarrollo de zonas comerciales y residenciales en Barranquilla con alta calidad urbanística.
3. Incrementar la conectividad del sistema vial de la ciudad, al integrar física, vial y urbanísticamente las nuevas áreas que se desarrollan en la ribera occidental del Magdalena.
5. Contribuir a la generación de nuevo espacio público efectivo para el desarrollo de actividades recreativas y equipamientos comunales públicos.
6. Impulsar procesos integrales de desarrollo urbano, mediante nuevos urbanismos con criterios de sustentabilidad ambiental y resiliencia.

El desarrollo urbanístico del Plan Parcial Magdalena asume como principio fundamental un modelo de intervención que impulsará la recuperación, preservación y conservación de los valores ambientales del borde del Magdalena, garantizando la integración económica y urbanística de los nuevos desarrollos, de manera adecuada con la ciudad, a través de la propuesta de nuevos sistemas estructurantes (espacio público, equipamientos, vial, servicios públicos) generados en el área de intervención.

El esquema urbanístico propende por la sustentabilidad del territorio en suelo urbano, de tal manera que se integre la intervención urbana con el medio natural, cumpliendo con todas las normativas nacionales y distritales de ordenamiento ambiental y territorial.

Bajo estas premisas, el desarrollo urbanístico propuesto para el Plan Parcial Magdalena generará una mezcla multiescala de actividades principalmente residenciales, con la posibilidad de complementar con comercio, servicios e infraestructura de apoyo, con el fin de abrir la posibilidad de consolidar la nueva imagen de ciudad.

De acuerdo con la normatividad urbanística y de planificación procedentes del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla, el desarrollo urbanístico y constructivo del predio intervenido debe hacerse por medio de Plan Parcial, fundamentado principalmente en los aspectos señalados en el capítulo “Marco Normativo” que hace parte del diagnóstico de este documento técnico de soporte y que se resume en los siguientes aspectos:

- La zona objeto Plan Parcial hace parte de un suelo en Tratamiento de Desarrollo y parcialmente en Tratamiento de Renovación definida por el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla.
- El área se enmarca en las exigencias de los artículos 19, 27, 31, 42 y el Capítulo V de la Ley 388 de 1997;
- El área responde a los lineamientos definidos por el Decreto N°.2181 de 2006, el decreto y 1478 de 2013.

Las condiciones y características urbanísticas, estratégicas, legales, técnicas y de lineamientos de política vigentes como contexto institucional, justifican y soportan la necesidad y la obligatoriedad de planificar integralmente el o los proyectos propuestos para el predio identificado con matrícula inmobiliaria N°040-600375 utilizando el instrumento urbanístico del *Plan Parcial*.

1.1. Descripción general del proyecto propuesto

El Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, al definir los usos generales del suelo de las áreas de desarrollo y renovación, en especial, la zona delimitada por la Operación Estratégica de la Ribera del Magdalena, determinó que el lote objeto del Plan Parcial Magdalena hace parte de la zona delimitada de este instrumento y tiene unas características que influyen tales como:

1.1.1. Determinantes de Infraestructura Vial Principales

- La Vía 40, la cual corresponde a la vía principal de acceso y uno de los ejes arteriales principales urbanos que conecta sectores residenciales e industriales con el centro urbano tradicional. Corresponde a una vía perfil V-2, tal como muestra el siguiente esquema:

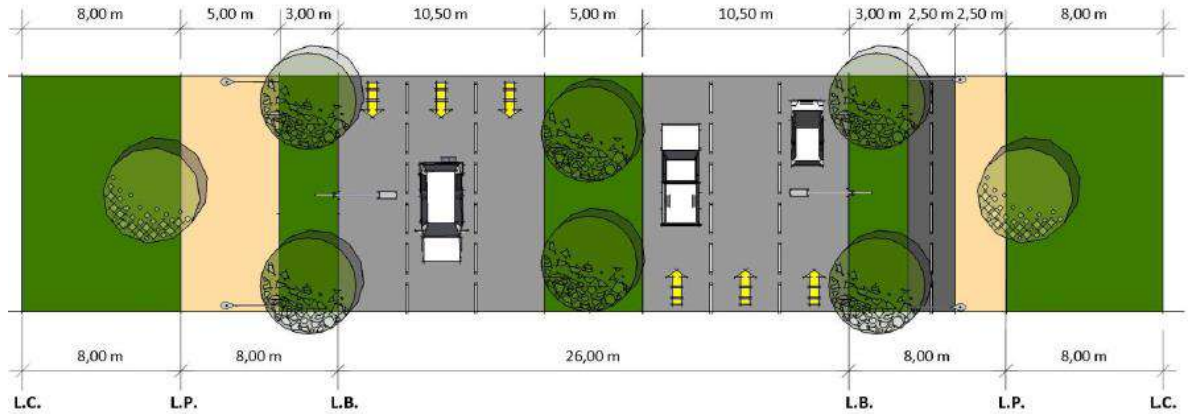


Ilustración 19: Perfil V-2. VÍA 40. VÍA ARTERIAL.
Fuente: Anexo No. 06. Perfiles viales. Decreto 0212/14.

- La Avenida del Río. Corresponde a una vía de jerarquía colectora, con un perfil especial, AVR, la cual corresponde a una vía compuesta por un Malecón que se desarrolla en el área de la ronda hídrica del Magdalena y una vía vehicular panorámica, de baja velocidad, que da acceso y frente a los predios del costado noreste de Barranquilla, sobre este importante borde natural.

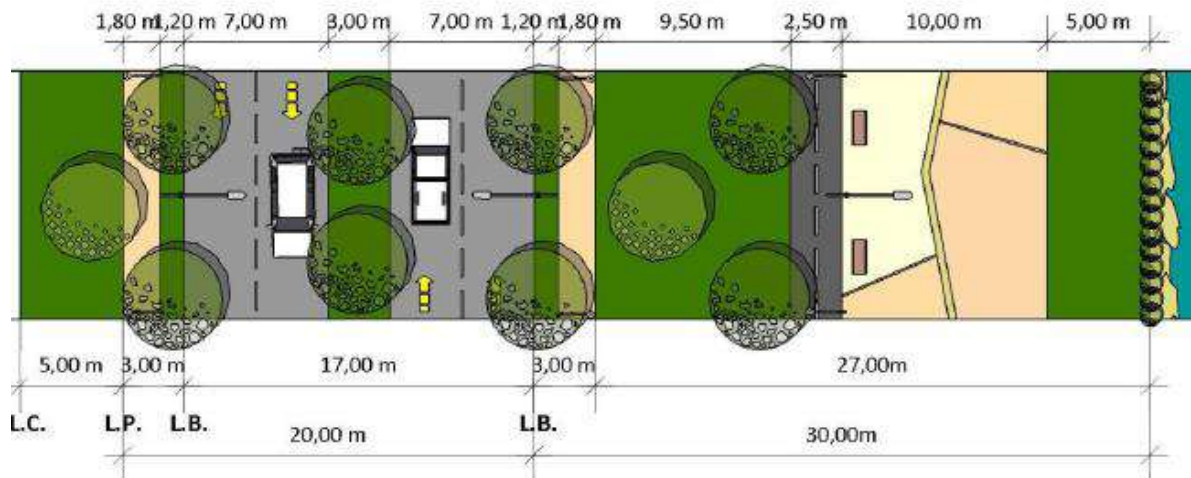


Ilustración 20: Perfil especial VÍA ARTERIAL.
Fuente: Anexo No. 06. Perfiles viales. Decreto 0212/14.

1.1.2. Estructura Predial

- La estructura predial proyectada para las áreas públicas cumple con los requerimientos establecidos en el Plan de Ordenamiento para los procesos de urbanización señalados en el artículo 356 al 358, según los cuales existen unas características específicas para la localización, distribución y entrega de las zonas de cesión destinadas a parques y equipamiento comunal públicos.

- Por su parte, las manzanas útiles, las cuales serán destinadas a predios privados y los desarrollos residenciales y comerciales futuros, deberán cumplir con las condiciones de dimensión y reglamentación para zonas municipales, entre otras, vías, separadores, andenes, entre otros, señaladas en los artículos 374 del POT.
- Se propone el desarrollo de manzanas definidas por vías vehiculares y peatonales, que garantizarán la apropiación del espacio urbano y el aprovechamiento de las áreas cesión cerca del río, no solo por los habitantes del sector, sino por los visitantes y población flotante que se espera.

1.1.3. Categorización del Suelo

- El POT de Barranquilla ha determinado que el área objeto del Plan Parcial Magdalena hace parte del Suelo Urbano y su vocación según las áreas de actividad señaladas en los Planos G478-3U14 y G478-3U15 del POT, lo definen como Área de Actividad Comercial en un Polígono Normativo tipo 7 (PC-7) y Área de Actividad Industrial en un Polígono Normativo Industrial-1 (P-IND-1).
- Teniendo en cuenta que el borde oriental del área objeto del Plan Parcial Magdalena en suelo urbano, está definido en este sector de la ciudad como Polígonos Industriales y Polígonos Comerciales, se demuestra la intención de transformar y reactivar el sector con el Uso del Suelo en Vivienda, Comercio de Bienes y Comercio de Servicios en distintas escalas y cobertura.

1.1.4. Usos Específicos del Suelo

- De acuerdo con el Polígono Comercial Tipo 7 (PC-7) dentro de los Usos Principales propuestos según el Cuadro Anexo “Usos del Suelo – POT” del decreto 0212/14, se permiten los comercios de bienes y de servicios en escalas local, zonal, distrital y metropolitana; siendo estos los de mayor atracción para la inversión en el sector de desarrollo del Plan Parcial Magdalena.
Como Usos Complementarios, se encuentra en primer lugar toda tipología de vivienda, uni-, bi-, tri- y multifamiliar, sin definición de escala y según las densidades generadas para los Tratamientos de Renovación y Desarrollo señalados en el Plano G478-3U16, Edificabilidad-Densidades, del POT.
En su orden, otras categorías propuestas como Usos Complementarios o Compatibles, corresponden a usos institucionales seleccionados y algunos industriales de baja escala. En el grupo de transporte, el único permitido es el relacionado con transporte especializado de tipo fluvial para pasajeros.
- De acuerdo con el polígono industrial 1 (P-IND-1), dentro de los Usos Principales propuestos según el Cuadro Anexo “Usos del Suelo-POT” del

decreto 0212 de 2014, se permiten únicamente los industriales del grupo alimenticio a escalas locales y zonales, restringiendo el desarrollo de grandes industrias.

Como Usos Complementarios, se encuentra en primer lugar toda tipología de vivienda, uni-, bi-, tri- y multifamiliar, sin definición de escala y según las densidades generadas para los Tratamientos de Renovación y Desarrollo señalados en el Plano G478-3U16, Edificabilidad-Densidades, del POT, como también usos comerciales de bienes y de servicios, otras categorías propuestas como Usos Complementarios o Compatibles, corresponden a usos institucionales seleccionados.

2. ESQUEMA URBANÍSTICO

- El Plan Parcial se desarrolla teniendo en cuenta las vías públicas existentes y proyectadas.
Entre las vías públicas existentes que influyen en el desarrollo del Plan Parcial se encuentra la vía 40, esta vía conecta la ciudad norte-centro, como también se encuentra la Avenida del Río que conecta la ciudad desde Las Flores hasta La Loma.
Dentro de las calles públicas proyectadas se encuentran las aprobadas mediante Licencia de Urbanismo resolución N° 684 de 2019 conectando la vía 40 al Plan Parcial por el noroeste y a su vez con Avenida del Río.
A partir de las vías existentes y proyectadas, se propone una distribución de vías locales tanto vehiculares como peatonales, conformando las manzanas del urbanismo del Plan Parcial, que a su vez proveen el acceso a las mismas.
- En relación con los espacios públicos, estos se disponen en el área más cercana al río, permitiendo una relación directa con Gran Malecón y acceso directo sobre la Avenida del Río.
- Respecto a los usos propuestos en el Plan Parcial, las manzanas tendrán un uso principal residencial, en complementación con otros usos como el comercial e institucional.
- Las manzanas con uso principal residencial se desarrollan en forma equilibrada integrándose con las zonas de cesión, las vías de acceso principales permitiendo generar vida al sector y posibilidad de uso en todo momento del día.

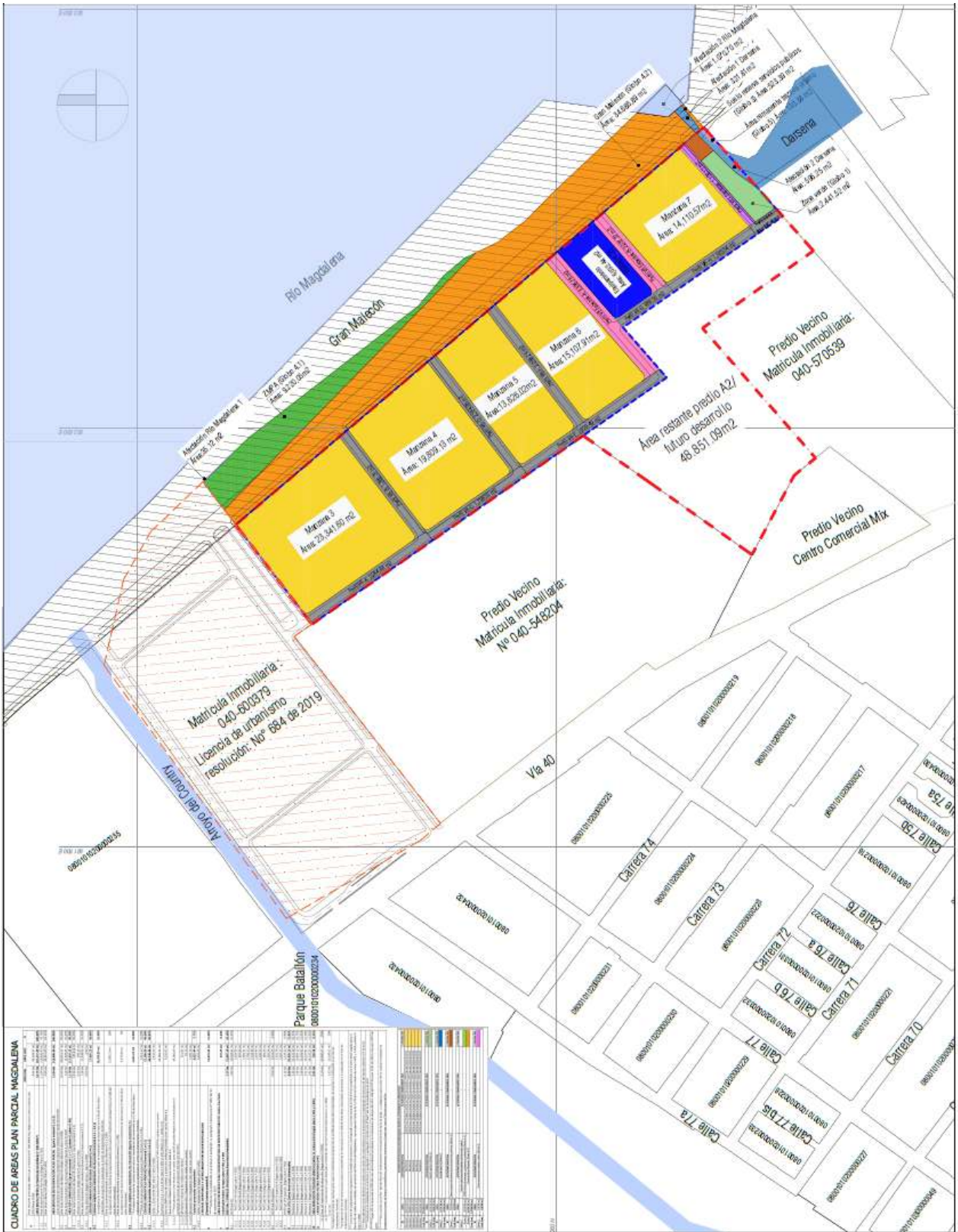


Ilustración 21: Planteamiento urbanístico Plan Parcial Magdalena. Ver plano anexo F-001
Fuente: Elaboración propia.

		AREA (Ha)	AREA (m2)	%
A	Area cesiones anticipadas (Matricula Inmobiliaria N° 040-600374) y Según acta control urbano julio 2019 Plano D-001	4.53 Ha	45,334.57 m2	
	AREA BRUTA PREDIO A2 Matricula inmobiliaria N° 040-600375	16.73 Ha	167,257.49 m2	100.00%
	1.1 Area de planificacion Plan Parcial (Según Plano D-001)	11.84 Ha	118,406.40 m2	70.79%
1.2	Area futuro desarrollo (Según Plano D-001)	4.89 Ha	48,851.09 m2	29.21%
2	AREA BRUTA DE DE PLANIFICACIÓN PLAN PARCIAL (Igual a numeral 2.1+2.2) <i>(Linea de división de tratamientos tomada de respuesta radicado EXT-Quilla-18-025341)</i>	11.84 Ha	118,406.40 m2	100.00%
2.1	Área bruta tratamiento de desarrollo (Según planta A, plano D-004)	10.60 Ha	106,012.37 m2	89.53%
2.2	Área bruta tratamiento de renovación (Según planta A, plano D-004)	1.24 Ha	12,394.03 m2	10.47%
3	AREA NETA URBANIZABLE (Igual a numeral 3.1 + 3.2) planta D, plano U-001	11.78 Ha	117,810.15 m2	99.50%
3.1	Área neta tratamiento de desarrollo (Numeral 2.1 menos numeral 3.1.1)	10.54 Ha	105,416.12	89.03%
3.1.1	Afectacion 2 Darsena (Según planta B, plano D-004)	0.06 Ha	596.25 m2	
3.2	Área neta tratamiento de renovacion (Numeral 2.2 menos numeral 3.2.1)	1.24 Ha	12,394.03 m2	10.47%
3.2.1	No hay afectacion (Según planta C, plano D-004)	0.00 Ha	0.00 m2	
4	CESIONES URBANISTICAS EXIGIDAS (Numeral 4.1+4.2)		27,965.25 m2	38.00%
4.1	Cesiones exigidas para tratamiento de desarrollo (Numeral 4.1.1 + 4.1.2) <i>*La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de desarrollo es el 25% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>		26,354.03 m2	25.00%
4.1.1	Área de cesiones destinado a espacio publico (Numeral 3.1 x 20%) <i>(La exigencia de área de Cesiones de espacio publico para suelo en tratamiento de desarrollo es el 20% del Área Neta Urbanizable)</i>		21,083.22m2	20%
4.1.2	Área de cesiones destinado a equipamientos (Numeral 3.1 x 5%) <i>(La exigencia de área cesiones de equipamiento para suelo en tratamiento de desarrollo es el 5% del Área Neta Urbanizable)</i>		5,270.81m2	5%
4.2	Cesiones exigidas para tratamiento de renovación (Igual a numeral 4.2.1) <i>**La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de renovación es el 13% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>		1,611.22 m2	13.00%
4.2.1	***Área de cesiones destinado a espacio publico (Numeral 3.2 x 13%)		1,611.22 m2	13.00%
5	CESIONES URBANISTICAS PROPUESTAS (Numeral 5.1+5.2)		52,380.90 m2	49.69%
5.1	Cesiones propuestas espacio publico (numeral 5.1.1+5.1.2)		46,348.46 m2	43.97%
5.1.1	Globo 1: Zona verde (Ver plano F-001 y F-003)		2,441.52 m2	
5.1.2	Cesiones anticipadas (Matricula Inmobiliaria N° 040-600374), validas como cesión (numeral 5.1.2.1 + 5.1.2.2) Ver plano F-003 y F-001 (Globo 4.1 + Globo 4.2)		43,906.94 m2	
5.1.2.1	Área en ZMPA Zona de manejo y proteccion ambiental (Valida como cesión) Globo 4.1		9,220.05 m2	
5.1.2.2	Área en Gran Malecón (Valida como cesión) Gobo 4.2 ****Área afectacion Gran Malecón es valida como cesión de conformidad con lo autorizado en el paragrafo del articulo 46 del decreto distrital 327 de 2015.		34,686.89 m2	
5.1.2.3	Afectacion 1 Dársena (No valida como cesión)		321.81 m2	
5.1.2.4	Afectacion Rio 1 Magdalena (No valida como cesión)		35.12 m2	
5.1.2.5	Afectacion Rio 2 Magdalena (No valida como cesión)		1,070.70 m2	
5.2	Cesiones propuestas equipamiento		6,032.44 m2	5.72%
5.2.1	Globo 2: equipamiento (Según plano F-003)		6,032.44 m2	
6	CESIONES DISPONIBLES A INTERCAMBIAR POR MAYOR EDIFICABILIDAD (Numeral 5 menos numeral 4) *****Conforme a lo establecido en el Artículo 1, parágrafo 1 y parágrafo 2 del Decreto N° 0607 del 13 de septiembre de 2017		24,415.65 m2	11.69%
7	AREA SUELO DE RESERVA PARA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS, Sobre Área Neta Urbanizable (Globo 3) Según plano F-001 y F-005		523.39 m2	0.44%

8	RED VIAL Y PERFILES VIALES (Sobre Área Neta Urbanizable)	2.27 Ha	22,687.19 m2	19.16%
8.1	Perfil vial V6	1.62 Ha	16,184.02 m2	13.67%
8.1.1	Perfil vial V6-A (Según plano F-002)		2,284.86 m2	
8.1.2	Perfil vial V6-AA (Según plano F-002)		497.46 m2	
8.1.3	Perfil vial V6-B (Según plano F-002)		1,992.31 m2	
8.1.4	Perfil vial V6-C (Según plano F-002)		1,796.32 m2	
8.1.5	Perfil vial V6-D (Según plano F-002)		2,164.95 m2	
8.1.6	Perfil vial V6-E (Según plano F-002)		2,629.49 m2	
8.1.7	Perfil vial V6-F (Según plano F-002)		2,288.74 m2	
8.1.8	Perfil vial V6-G (Según plano F-002)		966.35 m2	
8.1.9	Perfil vial V6-H (Según plano F-002)		1,563.54 m2	
8.2	Perfil vial V6 especial	0.54 Ha	5,374.05 m2	4.54%
8.2.1	Perfil vial V6 especial-A (Según plano F-002)		3,336.78 m2	
8.2.2	Perfil vial V6 especial-B (Según plano F-002)		2,037.27 m2	
8.3	Perfil vial VP1 especial (Según plano F-002)	0.11 Ha	1,129.12 m2	0.95%
9	ÁREA UTIL (Sobre Área Neta Urbanizable)	8.60 Ha	85,995.23 m2	72.63%
9.1	Manzana 3 (Según plano F-001 y F-005)	2.33 Ha	23,341.60 m2	19.71%
9.2	Manzana 4 (Según plano F-001 y F-005)	1.98 Ha	19,809.13 m2	16.73%
9.3	Manzana 5 (Según plano F-001 y F-005)	1.36 Ha	13,626.02 m2	11.51%
9.4	Manzana 6 (Según plano F-001 y F-005)	1.51 Ha	15,107.91 m2	12.76%
9.5	Manzana 7 (Según plano F-001 y F-005)	1.41 Ha	14,110.57 m2	11.92%
10	ÁREA REMANENTE TRAZADO URBANO (Globo 5), sobrea ANU (Según plano F-001 y F-005)	0.01 Ha	130.38 m2	0.11%
11	CARGA VIVIENDA INTERES PRIORITARIO (VIP)			
11.1	Area util tratamiento de desarrollo (Según plano F-007B)	8.10 Ha	80,990.07 m2	100%
11.2	***** Compensacion suelo destinado a Vivienda de Interes Prioritario (Numeral 11.1 x 20%) *****	1.62 Ha	16,198.01 m2	20%
<i>*La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de desarrollo es el 25% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>				
<i>**La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de renovación es el 13% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>				
<i>*** La cesion de equipamiento propuesta en la unidad de actuación I, corresponde a un área total de 6.032.44 m2 cumpliendo con el área total exigida para el desarrollo de todas las unidades de actuación del Plan Parcial Magdalena, cuya exigencia total es de 5.270.81 m2 (Ver cuadro de areas F-001 y F-003 y planos F-001 y F-003)</i>				
<i>**** Área afectacion Gran Malecón es valida como cesión de conformidad con lo autorizado en el paragrafo del articulo 46 del decreto distrital 327 de 2015.</i>				
<i>***** Conforme a lo establecido en el Artículo 1, parágrafo 1 y parágrafo 2 del Decreto N° 0607 del 13 de septiembre de 2017</i>				
<i>*****Carga VIP corresponde al 20% del area util residencial resultante en tratamiento de desarrollo (Art. 368 del POT Decreto 0212 de 2014 y Decreto 1077 de 2015.</i>				
<i>*****De acuerdo con el Art. 369 del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0212 de 2014. La obligacion para suelo VIP se realizara mediante la compensacion a traves de bancos inmobiliarios, patrimonios autonomo o fondo que cree el Distrito para tal fin.</i>				

Cuadro de áreas propuesta urbana Plan Parcial Magdalena. Ver plano anexo F-001

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL POR MANZANAS SEGÚN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO				
ID	ÁREA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	CONVENCIÓN
Manzana 3	23,341.60 m2	Residencial	Conforme a Poligono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 de 2014	
Manzana 4	19,809.13 m2	Residencial	Conforme a Poligono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 de 2014	
Manzana 5	13,626.02 m2	Residencial	Conforme a Poligono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 de 2014	
Manzana 6	15,107.91 m2	Residencial	Conforme a Poligono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 de 2014	
Manzana 7	14,110.57 m2	Residencial	Conforme a Poligono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 de 2014	
Total Area	85,995.23 m2			
ID	ÁREA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	CONVENCIÓN
Globo 1	2,441.52 m2	Espacio publico (Globo 1)	-	
Total Area	2,441.52 m2			
ID	ÁREA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	CONVENCIÓN
Globo 2	6,032.44 m2	Equipamiento (Globo 2)	-	
Total Area	6,032.44 m2			
ID	ÁREA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	CONVENCIÓN
Globo 3	523.39 m2	Reserva para infraestructura de servicios publicos (Globo 3)	-	
Total Area	523.39 m2			
ID	ÁREA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	CONVENCIÓN
Globo 4		Área de cesiones anticipadas validas como cesion	-	
Globo 4	9,220.05 m2	ZMPA Zona de manejo y proteccion ambiental (Globo 4.1)	-	
Globo 4	34,686.89 m2	Área en Gran Malecón (Gobo 4.2)	-	
Total Area	43,906.94 m2			
ID	ÁREA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	CONVENCIÓN
Globo 5	130.38 m2	Área remanente trazado urbano (Globo 5)	-	
Total Area	130.38 m2			

Convenciones Plano planteamiento urbanístico Plan Parcial Magdalena. Ver plano anexo F-001

2.1. Áreas generales del Plan Parcial Magdalena

De conformidad con la propuesta de Esquema Urbanístico General en el área objeto de plan parcial se tiene que el área de planificación se encuentra en predio identificado con matrícula inmobiliaria N° 040-600375. El área bruta de intervención del plan parcial es de 118.406.40m² del total de los metros cuadrados del predio correspondientes a 167,257.49, como se muestra relacionado en la siguiente tabla:

IDENTIFICACION PREDIO A2			
MATRICULA INMOBILIARIA	PROPIETARIOS	DIRECCIÓN	ÁREA (M2)
040-600375	INVERSIONES SREDNI SAS INMOBILIARIA SREDNI SAS	VIA 40 75 260 PREDIO A2	
Numeral 1	Area total predio A2 (numeral 2 + numeral 3)		167,257.49 m2
Numeral 2	Area predio A2 objeto de plan parcial		118,406.40 m2
Numeral 3	Area predio A2 restante para futuro desarrollo		48,851.09 m2

Tabla 22: identificación de predio

Fuente: Elaboración propia con base a matrícula inmobiliaria

Al realizar un análisis del predio e identificar las áreas que hacen parte de la estructura ecológica principal o perteneciente a elementos considerados afectaciones, encontramos un área neta urbanizable –ANU- total de 117.810,15m², los cuales se pueden observar en el siguiente cuadro de áreas:

		AREA (Ha)	AREA (m2)	%
A	Area cesiones anticipadas (Matricula Inmobiliaria N° 040-600374) y Según acta control urbano julio 2019 Plano D-001	4.53 Ha	45,334.57 m2	
	AREA BRUTA PREDIO A2 Matricula inmobiliaria N° 040-600375	16.73 Ha	167,257.49 m2	100.00%
1.1	Area de planificacion Plan Parcial (Según Plano D-001)	11.84 Ha	118,406.40 m2	70.79%
1.2	Area futuro desarrollo (Según Plano D-001)	4.89 Ha	48,851.09 m2	29.21%
2	AREA BRUTA DE DE PLANIFICACIÓN PLAN PARCIAL (Igual a numeral 2.1+2.2)	11.84 Ha	118,406.40 m2	100.00%
	<i>(Linea de división de tratamientos tomada de respuesta radicado EXT-Quilla-18-025341)</i>			
2.1	Área bruta tratamiento de desarrollo (Según planta A, plano D-004)	10.60 Ha	106,012.37 m2	89.53%
2.2	Área bruta tratamiento de renovación (Según planta A, plano D-004)	1.24 Ha	12,394.03 m2	10.47%
3	AREA NETA URBANIZABLE (Igual a numeral 3.1 + 3.2) planta D, plano U-001	11.78 Ha	117,810.15 m2	99.50%
3.1	Área neta tratamiento de desarrollo (Numeral 2.1 menos numeral 3.1.1)	10.54 Ha	105,416.12	89.03%
3.1.1	Afectacion 2 Darsena (Según planta B, plano D-004)	0.06 Ha	596.25 m2	
3.2	Área neta tratamiento de renovacion (Numeral 2.2 menos numeral 3.2.1)	1.24 Ha	12,394.03 m2	10.47%
3.2.1	No hay afectacion (Según planta C, plano D-004)	0.00 Ha	0.00 m2	

Cuadro de áreas Plan Parcial (Ver cuadros de área anexos y plano D-004)

Fuente: elaboración propia

2.2. Definición y localización de áreas de dominio público

De acuerdo a lo establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0212 de 2014, las cesiones gratuitas obligatorias son aquellas que deben hacer los propietarios de los predios con fines urbanísticos a favor del distrito; dichas zonas se destinan al uso público como vías, parques, zonas verdes, entre otros, sin que para ello medie pago de indemnización por ser un acto de enajenación

voluntaria que el Estado puede exigir en ejercicio de sus facultades para dictar normas de planificación urbanística.

Al respecto, el Plan de Ordenamiento de Barranquilla señala que las cesiones urbanísticas obligatorias deberán realizarse en actuaciones de urbanización en planes parciales o licencias de urbanismo que al desarrolladas en suelo con tratamiento de desarrollo al 25% del Área Neta Urbanizable distribuidas así: 20% del Área Neta Urbanizable (ANU) destinado para parques y zonas verdes y el 5% restante del ANU, destinado a equipamiento comunal público, o en el caso de Planes Parciales desarrollados en tratamiento de renovación serán de 13% destinados a parques y zonas verdes.

De acuerdo con su función y características, las zonas de cesión para parques y zonas verdes se dividirán en, tal como lo establece el Decreto 0212 de 2014:

1. Zonas Verdes: Corresponden a áreas libres públicas, constituidas por franjas predominantemente arborizadas, empedradas y/o ajardinadas, que contribuyen a la preservación de los valores paisajísticos y ambientales de la ciudad. Para su cuantificación se tendrán en cuenta aquellas áreas que garanticen la accesibilidad y estén habilitadas para el goce y disfrute público con usos recreativos de tipo pasivo.
2. Parkway o Separador Ambiental: Se define como un área verde peatonal sobre separadores amplios entre dos vías vehiculares, con mínimo 20 metros de ancho. Las actividades que se pueden realizar son netamente pasivas, de contemplación y disfrute visual.

Para su localización, distribución y caracterización, las zonas verdes y parques generadas como parte del proceso de desarrollo del presente Plan Parcial, deberá cumplir con los criterios urbanísticos de las áreas de cesión gratuitas señalados en el artículo 358 del decreto 0212 de 2014, en el cual se explica que son criterios a cumplir cabalmente por los urbanizadores, promotores y proyectistas que realicen proyectos de urbanización, los siguientes:

1. *Respecto de la distribución espacial, el total de cesión exigida en cada proyecto se distribuye en un 50% en un solo globo y el resto en uno o varios globos con área mínima de 1.000 m² y en Parkway o separadores cumpliendo las condiciones establecidas en el Tomo II, Componente Urbano, del Documento Técnico de Soporte del presente POT. Se exceptúan los proyectos con un área de cesión total inferior a 2.000 m², en cuyo caso la cesión deberá estar concentrada en un solo globo.*
2. *Cuando el área de cesión sea menor 500 M² deberá pagarse en los términos señalados en el artículo 362 al fondo de compensación de espacio público creado mediante el presente decreto para tal fin.*
3. *Se permite la cesión del 20% del total de la cesión exigida para destinarlo a la construcción de grandes parques zonales, aunque estos se localicen en proyectos diferentes, previa autorización de la Secretaría de Planeación,*

siempre y cuando estén ubicados en la misma zona de influencia, en este caso, se deberá ir construyendo el parque zonal, simultánea y proporcionalmente con la urbanización generadora de la cesión.

4. En lo referente a la localización y acceso de estas cesiones, en todos los casos debe garantizarse acceso a las cesiones públicas para parques y equipamientos desde una vía pública vehicular, con continuidad vial.

5. No se permite la localización de las cesiones en predios inundables, en zonas de alto riesgo, zonas de protección por proximidad a lagunas de oxidación, plantas de tratamiento de aguas residuales y/o rellenos sanitarios (zona de mitigación), o en predios con pendientes superiores al 25%.

6. La configuración geométrica para globos de cesión pública, zonas verdes y equipamientos no comprendidos en los literales anteriores, deben tener los siguientes parámetros normativos:

- Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.*
- La relación entre el frente contra el espacio público y la profundidad de los globos de cesión se regulan por las siguientes proporciones:*
- Frente entre 20 metros y hasta 50 metros: Profundidad máxima, dos veces y media (2.5) veces el frente y un mínimo de 20 metros.*
- Frente de más de 50 metros y hasta 100 metros: Profundidad máxima de cuatro (4) veces el frente y un mínimo de la mitad del frente.*
- Frentes con dimensiones superiores a 100 metros, se regulan por las condiciones que establezca el Plan Parcial y/o Licencia de Urbanismo, siguiendo una proporción mínima de 1 de frente por 4 de fondo.*

7. Se permite áreas de cesión obligada para espacio público con formas irregulares o proporciones que no obedecen a las previamente reglamentadas, proyectándose éstas siempre en forma continua hacia el espacio público, hasta un área máxima del diez por ciento (10%) del total de las áreas de cesión obligada para espacio público del proyecto.

8. Las áreas de cesión pública para zonas verdes en Parkway no podrán exceder el 30% del total de las áreas de cesión en cada proyecto.

9. Todos los puntos del perímetro de los globos de cesión deben proyectarse en forma continua hacia el espacio público, sin interrupción por áreas privadas.

10. No se podrá ubicar las áreas de cesiones en áreas afectadas por vías incluidas en el Plan Vial, áreas de servidumbre por trazado de líneas de energía de Alta tensión, zonas de reserva para futuro transporte masivo y/o servicios públicos.

Es de gran importancia resaltar que de acuerdo a el Decreto 0327 de 2015 en el parágrafo del artículo 46 se establece que: *“Las zonas destinadas a espacio público generadas en la Ribera del Magdalena, como parte de los mecanismos de implementación de la Operación Estratégica señalada en el P.O.T., podrán ser recibidas como cesión de espacio público en el área afectada para la ejecución de la Avenida del Río, dado su carácter de acceso al parque lineal más emblemático de la ciudad.”*

ACTA DE ENTREGA ANTICIPADA DE CESIÓN DE SUELO NECESARIAS PARA EL DESARROLLO DEL PROYECTO “PASEO DE LA MAGDALENA AVENIDA DEL RIO UNIDAD FUNCIONAL II” A FAVOR DEL DISTRITO ESPECIAL, INDUSTRIAL Y PORTUARIO DE BARRANQUILLA” julio 2019. Por medio de la cual se hizo entrega de 45.334.57 metros cuadrados.

Según el cálculo determinado para el Área Neta Urbanizable propuesta, se requiere un total de 27.965.25 m² de cesión, es decir, más de 2.7 Hectáreas localizadas estratégicamente para la ciudad, el cual, para el cumplimiento, el proyecto propone su desarrollo en relación directa con el río Magdalena, disponiendo la gran mayoría de cesiones sobre el Gran Malecón y el otro porcentaje en relación directa con la avenida del río así:

3	AREA NETA URBANIZABLE (Igual a numeral 3.1 + 3.2) planta D, plano U-001	11.78 Ha	117,810.15 m2	99.50%
3.1	Área neta tratamiento de desarrollo (Numeral 2.1 menos numeral 3.1.1)	10.54 Ha	105,416.12	89.03%
3.1.1	Afectacion 2 Darsena (Según planta B, plano D-004)	0.06 Ha	596.25 m2	
3.2	Área neta tratamiento de renovación (Numeral 2.2 menos numeral 3.2.1)	1.24 Ha	12,394.03 m2	10.47%
3.2.1	No hay afectacion (Según planta C, plano D-004)	0.00 Ha	0.00 m2	
4	CESIONES URBANISTICAS EXIGIDAS (Numeral 4.1+4.2)		27,965.25 m2	38.00%
4.1	Cesiones exigidas para tratamiento de desarrollo (Numeral 4.1.1 + 4.1.2)			
	<i>*La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de desarrollo es el 25% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>		26,354.03 m2	25.00%
4.1.1	Área de cesiones destinado a espacio publico (Numeral 3.1 x 20%) <i>(La exigencia de área de Cesiones de espacio publico para suelo en tratamiento de desarrollo es el 20% del Área Neta Urbanizable)</i>		21,083m2	20%
4.1.2	Área de cesiones destinado a equipamientos (Numeral 3.1 x 5%) <i>(La exigencia de área cesiones de equipamiento para suelo en tratamiento de desarrollo es el 5% del Área Neta Urbanizable)</i>		5,271m2	5%
4.2	Cesiones exigidas para tratamiento de renovación (Igual a numeral 4.2.1)			
	<i>**La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de renovación es el 13% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>		1,611.22 m2	13.00%
4.2.1	***Área de cesiones destinado a espacio publico (Numeral 3.2 x 13%)		1,611.22 m2	13.00%
5	CESIONES URBANISTICAS PROPUESTAS (Numeral 5.1+5.2)		52,380.90 m2	49.69%
5.1	Cesiones propuestas espacio publico (numeral 5.1.1+5.1.2)		46,348.46 m2	43.97%
5.1.1	Globo 1: Zona verde (Ver plano F-001 y F-003)		2,441.52	
5.1.2	Cesiones anticipadas (Matrícula Inmobiliaria N° 040-600374), validas como cesión (numeral 5.1.2.1 + 5.1.2.2) Ver plano F-003 y F-001 (Globo 4.1 + Globo 4.2)		43,906.94 m2	
5.1.2.1	Área en ZMPA Zona de manejo y proteccion ambiental (Valida como cesión) Globo 4.1		9,220.05 m2	
5.1.2.2	Área en Gran Malecón (Valida como cesión) Gobo 4.2 ****Área afectacion Gran Malecón es valida como cesión de conformidad con lo autorizado en el paragrafo del articulo 46 del decreto distrital 327 de 2015.		34,686.89 m2	
5.1.2.3	Afectacion 1 Dársena (No valida como cesión)		321.81 m2	
5.1.2.4	Afectacion Rio 1 Magdalena (No valida como cesión)		35.12 m2	
5.1.2.5	Afectacion Rio 2 Magdalena (No valida como cesión)		1,070.70 m2	
5.2	Cesiones propuestas equipamiento		6,032.44 m2	5.72%
5.2.1	Globo 2: equipamiento (Según plano F-003)		6,032.44 m2	
6	CESIONES DISPONIBLES A INTERCAMBIAR POR MAYOR EDIFICABILIDAD (Numeral 5 menos numeral 4) *****Conforme a lo establecido en el Artículo 1, parágrafo 1 y parágrafo 2 del Decreto N° 0607 del 13 de septiembre de 2017		24,415.65 m2	11.69%
7	AREA SUELO DE RESERVA PARA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS, Sobre Área Neta Urbanizable (Globo 3) Según plano F-001 y F-005		523.39 m2	0.44%
10	ÁREA REMANENTE TRAZADO URBANO (Globo 5), sobrea ANU (Según plano F-001 y F-005)	0.01 Ha	130.38 m2	0.11%
	<i>*La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de desarrollo es el 25% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>			
	<i>**La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de renovación es el 13% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>			
	<i>*** La cesion de equipamiento propuesta en la unidad de actuación I, corresponde a un área total de 6.032.44 m2 cumpliendo con el área total exigida para el desarrollo de todas las unidades de actuación del Plan Parcial Magdalena, cuya exigencia total es de 5.270.81 m2 (Ver cuadro de areas F-001 y F-003 y planos F-001 y F-003)</i>			
	<i>**** Área afectacion Gran Malecón es valida como cesión de conformidad con lo autorizado en el paragrafo del articulo 46 del decreto distrital 327 de 2015.</i>			
	<i>***** Conforme a lo establecido en el Artículo 1, parágrafo 1 y parágrafo 2 del Decreto N° 0607 del 13 de septiembre de 2017</i>			

Cuadro de áreas espacio público y localización de equipamientos. Ver plano anexo F-003

DISTRIBUCIÓN ESPACIAL POR MANZANAS SEGÚN PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO				
ID	ÁREA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	CONVENCIÓN
Manzana 3	23,341.60 m ²	Residencial	Conforme a Polígono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 e 2014	
Manzana 4	19,809.13 m ²	Residencial	Conforme a Polígono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 e 2014	
Manzana 5	13,626.02 m ²	Residencial	Conforme a Polígono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 e 2014	
Manzana 6	15,107.91 m ²	Residencial	Conforme a Polígono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 e 2014	
Manzana 7	14,110.57 m ²	Residencial	Conforme a Polígono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 e 2014	
Total Area	85,995.23 m²			
ID	ÁREA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	CONVENCIÓN
Globo 1	2,441.52 m ²	Espacio público (Globo 1)	-	
Total Area	2,441.52 m²			
ID	ÁREA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	CONVENCIÓN
Globo 2	6,032.44 m ²	Equipamiento (Globo 2)	-	
Total Area	6,032.44 m²			
ID	ÁREA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	CONVENCIÓN
Globo 3	523.39 m ²	Reserva para infraestructura de servicios públicos (Globo 3)	-	
Total Area	523.39 m²			
ID	ÁREA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	CONVENCIÓN
Globo 4		Área de cesiones anticipadas válidas como cesión	-	
Globo 4.1	9,220.05 m ²	ZMPA Zona de manejo y protección ambiental (Globo 4.1)	-	
Globo 4.2	34,686.89 m ²	Área en Gran Malecón (Globo 4.2)	-	
Total Area	43,906.94 m²			
ID	ÁREA	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	CONVENCIÓN
Globo 5	130.38 m ²	Área remanente trazado urbano (Globo 5)	-	
Total Area	130.38 m²			

Convención espacio público y localización de equipamientos. Ver plano anexo F-003

2.3. Red vial vehicular y peatonal propuesta

Se proponen las siguientes vía vehiculares y peatonales:

- Perfil vial V6: andenes de tres (3) metros, calzada de siete (7) metros con dos carriles de tres puntos cinco metros (3.50 m) cada uno.
- Perfil vial V6 especial: andenes de cinco punto cinco metros (5.5m), calzada de 7 metros con dos carriles de tres punto cinco metros (3.5m) cada uno.
- Perfil vial VP1 especial: antejardín de tres metros (3m) andén de tres metros (3 m), calzada de cuatro metros (4 m) y andén de dos metros (2m).

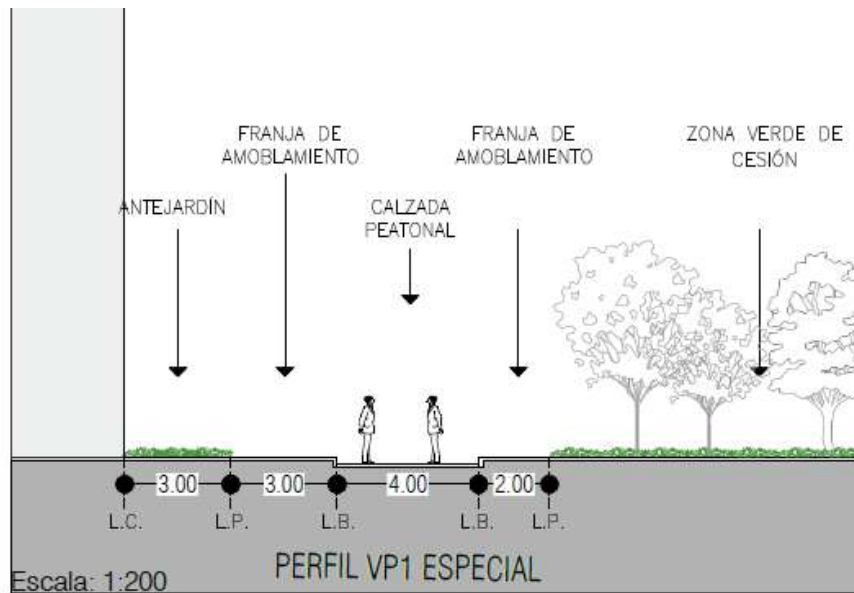


Ilustración 24: Perfil vial VP1 especial

Fuente: Elaboración propia con base a Anexo de perfiles viales del POT, Decreto 0212 de 2014

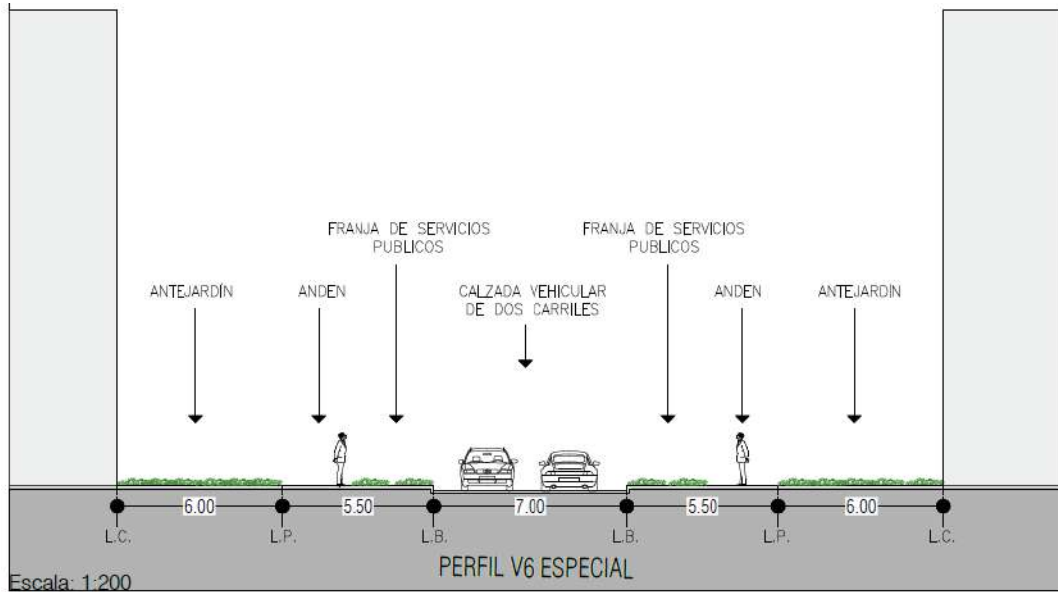


Ilustración 6: Perfil vial V6 especial

Fuente: Elaboración propia con base a Anexo de perfiles viales del POT, Decreto 0212 de 2014

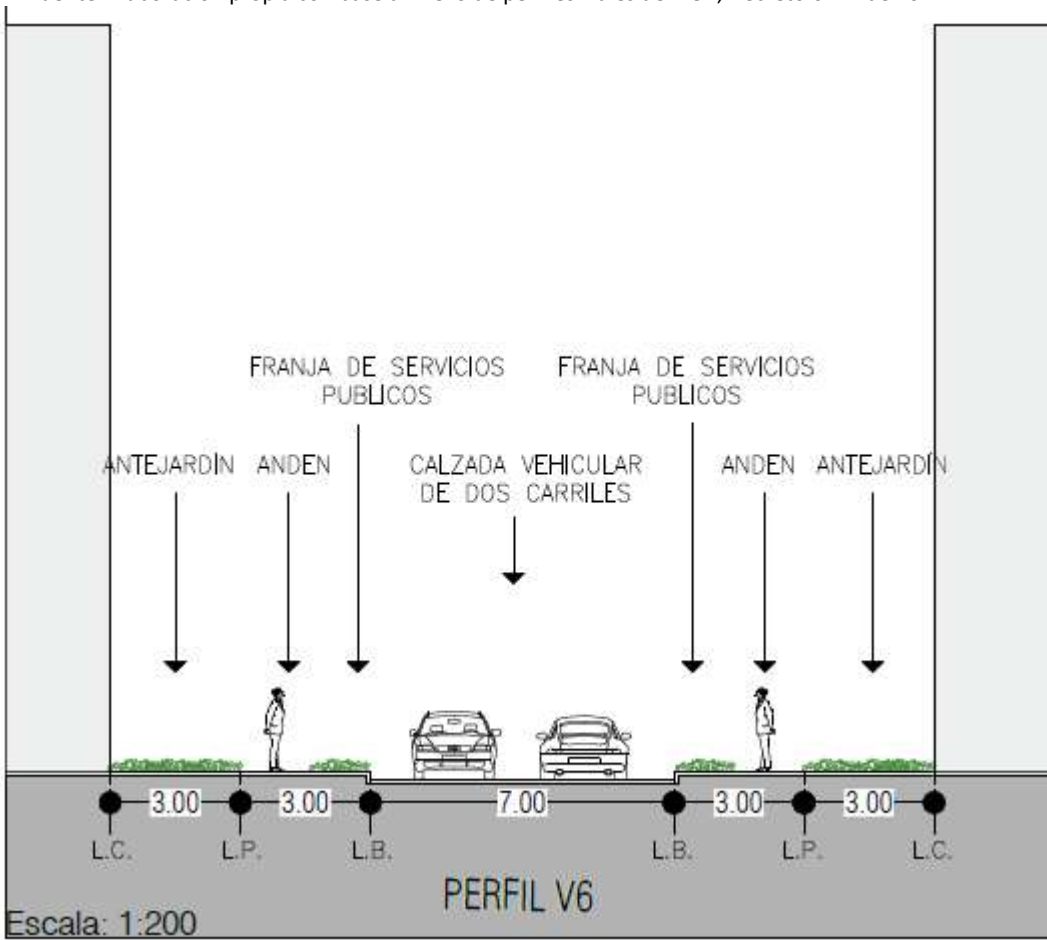


Ilustración 25: Perfil vial V6

Fuente: Elaboración propia con base a Anexo de perfiles viales del POT, Decreto 0212 de 2014

Los perfiles viales descritos anteriormente se encuentran distribuidos en el plan parcial como se muestra en el plano de formulación del plan parcial F-002.

8	RED VIAL Y PERFILES VIALES (Sobre Área Neta Urbanizable)	2.27 Ha	22,687.19 m²	19.16%
8.1	Perfil vial V6	1.62 Ha	16,184.02 m²	13.67%
8.1.1	Perfil vial V6-A		2,284.86 m ²	
8.1.2	Perfil vial V6-AA		497.46 m ²	
8.1.3	Perfil vial V6-B		1,992.31 m ²	
8.1.4	Perfil vial V6-C		1,796.32 m ²	
8.1.5	Perfil vial V6-D		2,164.95 m ²	
8.1.6	Perfil vial V6-E		2,629.49 m ²	
8.1.7	Perfil vial V6-F		2,288.74 m ²	
8.1.8	Perfil vial V6-G		966.35 m ²	
8.1.9	Perfil vial V6-H		1,563.54 m ²	
8.2	Perfil vial V6 especial	0.54 Ha	5,374.05 m²	4.54%
8.2.1	Perfil vial V6 especial-A		3,336.78 m ²	
8.2.2	Perfil vial V6 especial-B		2,037.27 m ²	
8.3	Perfil vial VP1 especial	0.11 Ha	1,129.12 m²	0.95%

Cuadro de áreas de red vial y perfiles viales Plan Parcial Magdalena. Ver plano anexo F-002.

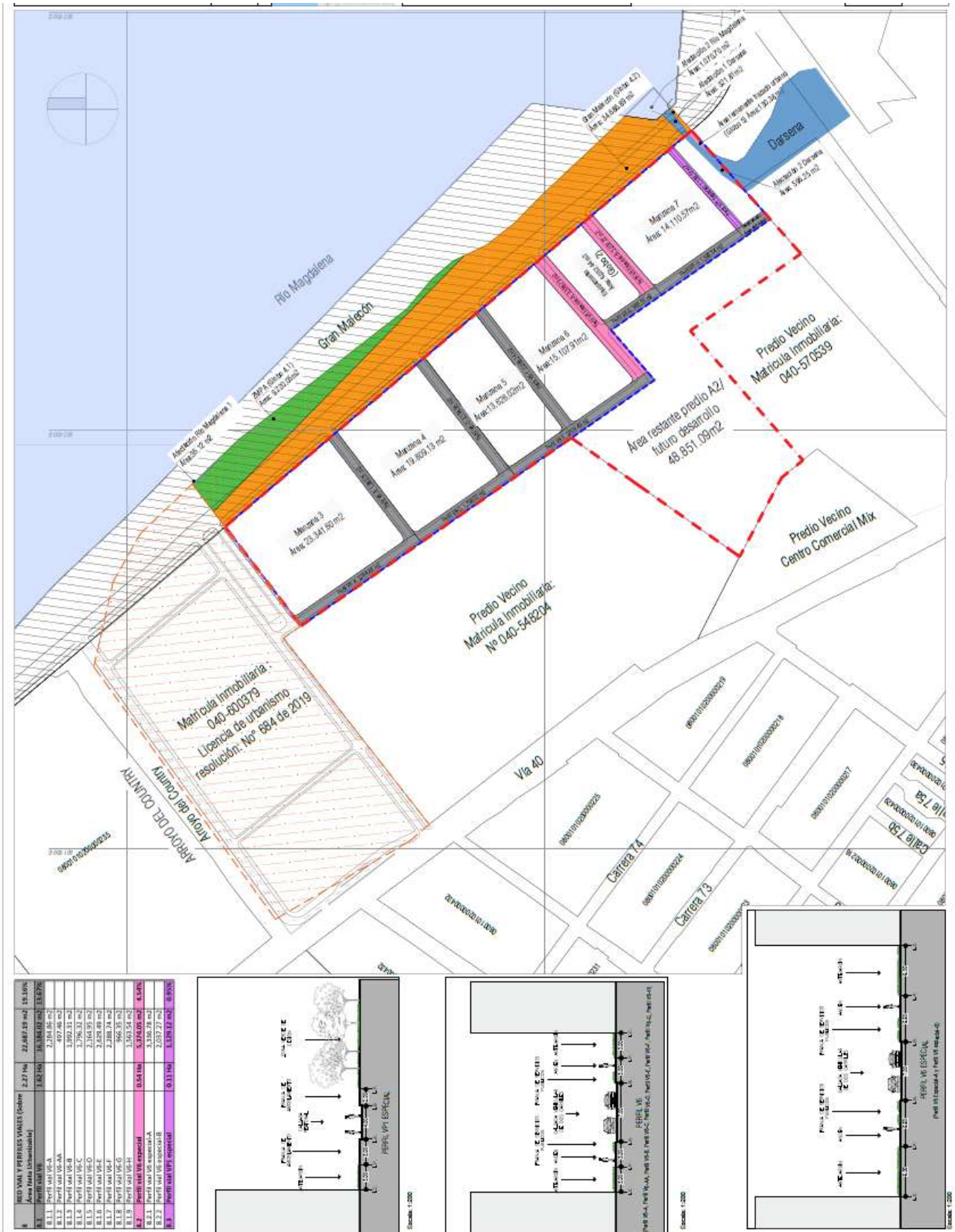


Ilustración 26: Propuesta de red vial y perfiles viales Plan Parcial Magdalena. Ver plano anexo F-002.

Fuente: elaboración propia

2.4. Redes de servicios públicos domiciliarios

Los servicios públicos domiciliarios son aquellos bienes tangibles o intangibles y prestaciones que reciben las personas en su domicilio o lugar de trabajo, para la satisfacción de sus necesidades básicas de bienestar y salubridad prestados por el Estado o por los particulares mediante redes físicas con puntos terminales en los lugares donde habitan o laboran los usuarios, bajo la regulación, control y vigilancia del Estado, a cambio del pago de una tarifa previamente establecida.

El servicio público domiciliario es entonces, aquel que reciben las personas en su domicilio o lugar de trabajo y sirven para satisfacer las necesidades básicas de bienestar y salubridad de la población.

Con base a lo anterior, en el área de planificación del Plan Parcial Magdalena, se solicitó ante las entidades competentes factibilidad de servicios, el cual es el documento mediante el cual el prestador de servicios públicos establece las condiciones técnicas, jurídicas y económicas que dentro del procesos de urbanización que se adelante mediante el trámite de plan parcial permitan ejecutar la infraestructura de servicios públicos domiciliarios de acueducto y alcantarillado, atendiendo el reparto equitativo de cargas y beneficios. Con base en las factibilidades y condiciones de prestación de servicios de las empresas relacionadas se plantearon esquemas de distribución de redes de servicio de Alcantarillado, pluviales, acueducto, energía y alumbrado público.

En la viabilidad y disponibilidad inmediata de servicios públicos se establecen las condiciones técnicas para conexión y suministro del servicio, las cuales desarrollará el urbanizador a través del diseño y construcción de las redes secundarias o locales que estén a su cargo. Una vez se obtenga la licencia urbanística, el urbanizador responsable está en la obligación de elaborar y someter a aprobación del prestador de servicios públicos los correspondientes diseños y proyectos técnicos con base en los cuales se ejecutará la construcción de las citadas infraestructuras.

La ejecución de los proyectos de redes locales o secundarias de servicios públicos las hará el urbanizador en tanto esté vigente la licencia urbanística o su revalidación. Entregadas las redes secundarias de servicios públicos, corresponde a los prestadores su operación, reposición, adecuación, mantenimiento, actualización o expansión para atender las decisiones de ordenamiento territorial definidas en los planes de ordenamiento territorial o los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

El urbanizador está en la obligación de construir las redes locales o secundarias necesarias para la ejecución del respectivo proyecto urbanístico y la prestación efectiva de los servicios de acueducto y alcantarillado. En estos casos el prestador del servicio deberá hacer la supervisión técnica de la ejecución de estas obras y recibir la infraestructura. Cuando el proyecto se desarrolle por etapas este recibo se dará a la finalización de la correspondiente etapa.

En el evento en que el urbanizador acuerde con el prestador hacer el diseño y/o la construcción de redes matrices, el prestador está en la obligación de cubrirlos o retribuirlos.

En ningún caso las empresas prestadoras podrán exigir los urbanizadores la realización de diseños y/o construcción de redes matrices o primarias.

Ver dimensionamiento eléctrico, dimensionamiento hidrosanitario en conjunto con su planimetría alborada para el Plan Parcial Magdalena. Esta información se encuentra anexa al presente DTS.

3. REPARTO GENERAL DE CARGAS Y BENEFICIOS

El reparto equitativo de cargas y de beneficios es uno de los principios generales de la Ley 388 de 1997, de forma tal que se considera uno de los pilares fundamentales para enmarcar todas las actuaciones sobre el territorio municipal, siendo su cumplimiento requisito primordial para lograr una adecuada aplicación de la misma ley y por tanto, para el cumplimiento de los objetivos que se ha propuesto el plan de ordenamiento territorial.

3.1. Definición para el cálculo de las cargas y beneficios

Para la definición de criterios y lineamientos aplicables al reparto de cargas y beneficios, se deberán tener en cuenta las siguientes definiciones:

- **Reparto:** Es la distribución equitativa entre los propietarios conforme a la tenencia de cada uno de los predios que hacen parte de las unidades de actuación, de las obligaciones urbanísticas en proporción al aprovechamiento medio asignado a cada unidad en índices de construcción o metros cuadrados construidos.
- **Carga:** Son las obligaciones urbanísticas que deben ser asumidas por los propietarios del suelo a urbanizar en razón de la función pública del urbanismo. Se identifican como cargas todos los componentes del espacio público que deben ser cedidos, adecuados y construidos por los propietarios, tales como: cesión de suelo para vías y construcción de vías, cesión y adecuación del suelo, tanto para construcción de equipamientos como para zonas verdes públicas.
- **Beneficio:** Se determina por la potencialidad de desarrollo derivada de la asignación de aprovechamientos urbanísticos, cuantificados en metros cuadrados de construcción que resultan del aprovechamiento medio, según los usos del suelo definidos para el área de planificación y para cada una de las unidades de actuación. La base de cálculo del reparto equitativo de cargas y beneficios es el aprovechamiento urbanístico.

- Aprovechamiento urbanístico resultante: Corresponde a la asignación del índice de construcción resultante según el producto inmobiliario tipo, que asegura la financiación de las cargas locales y las cesiones adicionales de suelo para componentes de cargas generales, así como el cumplimiento del modelo de ordenamiento territorial de la ciudad.

3.2. Cargas

3.2.1. Marco general y definición

La Ley 388 de 1997, denomina cargas urbanísticas a todas las inversiones tanto en suelo, como en infraestructuras que se deben aportar para garantizar la operación de los desarrollos urbanísticos; son necesarios para que el desarrollo urbano se encuentre soportado en suficientes espacios públicos, en forma de vías, espacios recreativos, redes de servicios públicos y equipamientos públicos. Este grupo de cargas determina un sistema de espacios públicos que deben responder a las normas especificadas en cada Plan de Ordenamiento Territorial o sus normativas complementarias.

Se consideran cargas urbanísticas las inversiones en suelos, igualmente, los costos asociados a la formulación y gestión de los procesos de planificación, tanto materiales, como sociales.

Los principales componentes que intervienen en el diseño e implementación de un sistema de reparto de cargas y de beneficios aplicado en un plan parcial, son:

1. Los potenciales derechos de participación en beneficios de los propietarios de los inmuebles o lotes involucrados, en proporción al monto y calidad de los inmuebles aportados, de acuerdo con su localización y área y con base en una valoración previamente pactada.
2. Los aportes que se efectúan a cargas urbanísticas en cada una de las Unidades de Actuación o de Gestión y en relación a los derechos de propietarios de los lotes y/o inversionistas y promotores involucrados en la unidad, su correspondiente proporción de aporte y responsabilidad.
3. Los beneficios que se esperan recibir en términos físicos –aprovechamiento, edificabilidad, ocupación privada-, como en sus consecuentes beneficios en términos económicos –participación en utilidades, rentabilidad y retorno de la inversión etc.- presentes en cada una de las unidades y en relación a los derechos de propietarios de los lotes y/o inversionistas y promotores involucrados en la unidad, beneficios que deberán ser adjudicados a estos actores, en estricta proporcionalidad a sus aportes.

3.2.2. Identificación y cálculo de las cargas

Para el área de intervención del presente Plan Parcial, se presentan dos tratamientos urbanísticos, para cada uno de los cuales se determinaron cargas urbanísticas específicas, así:

En renovación urbana, son como mínimo las siguientes:

- La cesión del 13% del ANU para generación y dotación de nuevo espacio público.
- La construcción o mejoramiento de la malla vial local e intermedia y mejoramiento y dotación del espacio público existente.
- Establecer los acuerdos con la Empresas Prestadoras de servicios públicos para la renovación y ampliación de redes cuando se requiera,
- Establecer acuerdos con la Administración Distrital para la construcción y mejoramiento de las vías de la malla vial principal que afectan o se requieran para el desarrollo del plan parcial.

Y para el tratamiento de desarrollo son las siguientes:

- Cesión del 25% de ANU para zonas verdes y equipamiento
- 20% de área útil para vivienda de interés prioritario que podrá pagarse a un fondo o trasladarse a otro predio.
- Cesión y construcción de vías locales

Para el Plan Parcial Magdalena se estiman las siguientes cargas urbanísticas:

TOTAL CARGAS PLAN PARCIAL MAGDALENA	\$ 66,053,364,294
TOTAL CARGA GENERAL	\$ 2,212,636,348
TOTAL CARGA LOCAL	\$ 63,840,727,946

El desglose de las cargas se encuentra en la siguiente tabla y plano subsiguiente:

CARGAS GENERAL PLAN PARCIAL				TOTAL CARGA		AREAS			
CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	TOTAL PLAN PARCIAL	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	U.A.U 4	
				COSTO TOTAL COP	M2	M2	M2	M2	
REDES SECUNDARIAS DE ESPACIO PUBLICO Y DOMICILIARIO									
EBAR 1 Alcantarillado	GL	1	\$ 45,000,000.00	\$ 45,000,000	\$ 45,000,000				
EBAR 2 Alcantarillado	GL	1	\$100,000,000.00	\$ 100,000,000			\$ 100,000,000		
EBAR 3 Alcantarillado	GL	1	\$190,000,000.00	\$ 190,000,000					190,000,000.00
Box Culvert Pluvial calle 76	ML	178.60	\$ 4,172,154.36	\$ 745,146,769	\$ 745,146,769				
Box Culvert Pluvial calle 75	ML	156.20	\$ 5,006,585.23	\$ 782,028,613			\$ 782,028,613		
Drenaje	ML	84.00	\$ 4,172,154.36	\$ 350,460,966	\$ 54,238,007	\$ 54,238,007	\$ 204,435,564	\$ 37,549,389	
Subtotal carga servicios publicos				\$ 2,212,636,348					
TOTAL CARGA GENERAL				\$ 2,212,636,348	\$ 844,384,775	\$ 54,238,007	\$ 1,086,464,177	\$ 227,549,389	
CARGAS LOCALES PLAN PARCIAL									
CONCEPTO	UNIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	TOTAL PLAN PARCIAL	U.A.U 1	U.A.U 2	U.A.U 3	U.A.U 4	
				COSTO TOTAL	M2	M2	M2	M2	
CESIONES ANTICIPADAS									
			\$/m2						
ZMPA Zona de manejo y proteccion ambiental	m2	9220.05	\$ 950,000.00	\$ 8,759,047,500					
Afectación 1 Rio Magdalena	m2	35.12	\$ 950,000.00	\$ 33,364,000					
Afectación 2 Rio Magdalena	m2	1070.7	\$ 950,000.00	\$ 1,017,165,000					
Afectación 1 Darsena	m2	321.81	\$ 950,000.00	\$ 305,719,500					
Gran Malecón	m2	34686.89	\$ 950,000.00	\$ 32,952,545,500					
Subtotal carga cesiones anticipadas				45334.57	\$ 43,067,841,500				
MALLA VIAL (Pavimentos y andenes)									
			\$/m2						
Perfil V6	m2	16184.02	\$ 257,352	\$ 4,164,986,976					
Perfil vial V6-A	m2	2284.86	\$ 257,352	\$ 588,012,875.79	\$ 588,012,876				
Perfil vial V6-AA	m2	497.46	\$ 257,352	\$ 128,022,235.58	\$128,022,235.58				
Perfil vial V6-B	m2	1992.31	\$ 257,352	\$ 512,724,601.31	\$512,724,601.31				
Perfil vial V6-C	m2	1796.32	\$ 257,352	\$ 462,286,218.43		\$462,286,218.43			
Perfil vial V6-D	m2	2164.95	\$ 257,352	\$ 557,153,819.24		\$557,153,819.24			
Perfil vial V6-E	m2	2629.49	\$ 257,352	\$ 676,704,032.96			\$676,704,032.96		
Perfil vial V6-F	m2	2288.74	\$ 257,352	\$ 589,011,400.84			\$589,011,400.84		
Perfil vial V6-G	m2	966.35	\$ 257,352	\$ 248,691,929.71			\$248,691,929.71		
Perfil vial V6-H	m2	1563.54	\$ 257,352	\$ 402,379,862.14				\$402,379,862.14	
Perfil V6 Especial	m2	5374.05	\$ 241,278	\$ 1,296,641,782					
Perfil vial V6 especial-A	m2	3336.78	\$ 241,278	\$ 805,092,689.00			\$805,092,689.00		
Perfil vial V6 especial-B	m2	2037.27	\$ 241,278	\$ 491,549,093.00	\$491,549,093.00				
Perfil VP1 Especial	m2	1129.12	\$ 260,242	\$ 293,844,262	\$ 293,844,262				
Subtotal carga Malla Vial				22687.19	\$ 5,755,473,020	\$ 2,014,153,068	\$ 1,019,440,038	\$ 2,319,500,053	\$ 402,379,862
ESPACIO PUBLICO									
Zona verde	m2	2441.52	\$ 5,620.00	\$ 13,721,342	\$ 13,721,342				
Alcorques	und	208	\$ 1,509,980	\$ 314,075,803	\$ 60,399,193	\$ 57,379,233	\$ 138,918,143	\$ 57,379,233	
Suministro e instalacion de contenedor de raices	und	208	\$ 592,517	\$ 123,243,536	\$ 23,700,680	\$ 22,515,646	\$ 54,511,564	\$ 22,515,646	
Siembra de arboles	und	208	\$ 734,304	\$ 152,735,236	\$ 29,372,161	\$ 27,903,553	\$ 67,555,970	\$ 27,903,553	
Subtotal carga Malla Vial					\$ 603,775,917	\$ 127,193,376	\$ 107,798,432	\$ 260,985,677	\$ 107,798,432
EQUIPAMIENTO									
Equipamiento	m2	6032.44	\$ 950,000	\$ 5,730,818,000	\$ 5,730,818,000				
Subtotal carga Equipamiento					\$ 5,730,818,000	\$ 5,730,818,000			
OBRAS PRELIMINARES									
Adecuacion terreno y cerramiento				\$ 1,417,393,142	\$ 445,787,830	\$ 298,405,324	\$ 476,373,063	\$ 196,826,925	
Demolicion				\$ 54,218,419			\$ 54,218,419		
Subtotal carga Obras Preliminares					\$ 1,471,611,561	\$ 445,787,830	\$ 298,405,324	\$ 530,591,482	\$ 196,826,925
REDES DE SERVICIOS PUBLICOS									
Acueducto (red de agua potable)				\$ 1,548,858,196	\$ 814,163,708	\$ 188,100,222	\$ 295,849,154	\$ 250,745,112	
Alcantarillado (red sanitaria)				\$ 832,239,374	\$ 533,788,593	\$ 79,025,937	\$ 120,561,032	\$ 98,863,812	
Pluvial (red de aguas lluvias y obras de drenaje)				\$ 993,163,183	\$ 171,382,066	\$ 68,931,015	\$ 535,589,947	\$ 217,260,154	
Electrico y telecomunicaciones				\$ 2,369,428,196	\$ 719,079,329	\$ 506,841,784	\$ 809,297,567	\$ 334,209,516	
Subtotal carga redes de servicios publicos					\$ 5,743,688,948	\$ 2,238,413,696	\$ 842,898,958	\$ 1,761,297,701	\$ 901,078,594
SUELO DE RESERVA PARA SERVICIO PUBLICO									
Suelo de reserva para servicio publico	m2	523.39	\$ 950,000.00	\$ 497,220,500	\$ 497,220,500				
Subtotal carga suelo de reserva servicio publico					\$ 497,220,500	\$ 497,220,500			
ÁREA REMANENTE TRAZADO URBANO									
Área remanente trazado vial	m2	130.38	\$ 950,000.00	\$ 123,861,000	\$ 123,861,000				
Subtotal carga remanente trazado urbano					\$ 123,861,000	\$ 123,861,000			
ÁREA AFECTACIÓN 2 DARSENA									
Área afectación 2 darsena	m2	596.25	\$ 950,000.00	\$ 566,437,500	\$ 566,437,500				
Subtotal carga afectación darsena					\$ 566,437,500	\$ 566,437,500			
FORMULACIÓN PLAN PARCIAL									
FORMULACIÓN PLAN PARCIAL	und			\$ 280,000,000	\$ 280,000,000				
Subtotal carga Formulación Plan Parcial					\$ 280,000,000	\$ 280,000,000			
TOTAL CARGA LOCAL					\$ 63,840,727,946				

Cuantificación cargas urbanísticas Plan Parcial Magdalena (Ver cuadro de cargas anexo).

COSTO TOTAL CARGAS URBANISTICAS	\$ 66,053,364,352
Costo carga general	\$ 2,212,636,348
Costo carga local	\$ 63,840,728,004

Carga General (Igual numeral 1)		Unidad	Cantidad	Vr. Unidad	Costo total	Convencion
					\$ 2,212,636,348	
					\$ 2,212,636,348	
1	Redes secundarias de espacio publico y domiciliario					
1.1	EBAR 1 Alcantarillado	GL	1	\$ 45,000,000.00	\$ 45,000,000	E 1
1.1	EBAR 2 Alcantarillado	GL	1	\$ 100,000,000.00	\$ 100,000,000	E 2
1.1	EBAR 3 Alcantarillado	GL	1	\$ 190,000,000.00	\$ 190,000,000	E 3
1.1	Box Culvert Pluvial calle 76	ML	178.60	\$ 4,172,154.36	\$ 745,146,769	BC 76
1.1	Box Culvert Pluvial calle 75	ML	156.20	\$ 5,006,585.23	\$ 782,028,613	BC 75
1.1	Drenaje	ML	84.00	\$ 4,172,154.36	\$ 350,460,966	

Carga Local (Numeral 2+3+4+5+6+7+8)		Unidad	Cantidad	Vr. Unidad	Costo total	Convencion
					\$ 63,840,728,004	
2	Cesiones anticipadas	4.53 Ha	45,334.57 m2	\$/m2 bruto	\$ 43,067,841,500	
2.1	ZMPA Zona de manejo y proteccion ambiental	0.92 Ha	9,220.05 m2	\$ 950,000.00	\$ 8,759,047,500	
2.1	Afectación 1 Rio Magdalena	0.00 Ha	35.12 m2	\$ 950,000.00	\$ 33,364,000	
	Afectación 2 Rio Magdalena	0.11 Ha	1,070.70 m2	\$ 950,000.00	\$ 1,017,165,000	
2.1	Afectación 1 Darsena	0.03 Ha	321.81 m2	\$ 950,000.00	\$ 305,719,500	
2.1	Gran Malecón	3.47 Ha	34,686.89 m2	\$ 950,000.00	\$ 32,952,545,500	
3	Malla vial (Pavimentos y andenes)		22,687.19 m2		\$ 5,755,473,021	
3.1	Perfil V6	1.62 Ha	16,184.02 m2	\$ 257,352	\$ 4,164,986,976	
3.1.1	Perfil vial V6-A		2,284.86 m2	\$ 257,352	\$ 588,012,876	
3.1.2	Perfil vial V6-AA		497.46 m2	\$ 257,352	\$ 128,022,236	
3.1.3	Perfil vial V6-B		1,992.31 m2	\$ 257,352	\$ 512,724,601	
3.1.4	Perfil vial V6-C		1,796.32 m2	\$ 257,352	\$ 462,286,218	
3.1.5	Perfil vial V6-D		2,164.95 m2	\$ 257,352	\$ 557,153,819	
3.1.6	Perfil vial V6-E		2,629.49 m2	\$ 257,352	\$ 676,704,033	
3.1.7	Perfil vial V6-F		2,288.74 m2	\$ 257,352	\$ 589,011,401	
3.1.8	Perfil vial V6-G		966.35 m2	\$ 257,352	\$ 248,691,930	
3.1.9	Perfil vial V6-H		1,563.54 m2	\$ 257,352	\$ 402,379,862	
3.2	Perfil V6 Especial	0.54 Ha	5,374.05 m2	\$ 241,278	\$ 1,296,641,782	
3.2.1	Perfil vial V6 especial-A		3,336.78 m2	\$ 241,278	\$ 805,092,689	
3.2.2	Perfil vial V6 especial-B		2,037.27 m2	\$ 241,278	\$ 491,549,093	
3.3	Perfil VP1 Especial	0.11 Ha	1,129.12 m2	\$ 260,242	\$ 293,844,262	
4	Espacio publico (Praderización)				\$ 603,775,973	
4.2.1	Zona verde	0.24 Ha	2,441.52 m2	\$ 5,620.00	\$ 13,721,399	
4.2.2	Alcorques	Und	208	\$ 1,509,979.82	\$ 314,075,803	
4.2.3	Suministro e instalacion de contenedor de raices	Und	208	\$ 592,517.00	\$ 123,243,536	
4.2.4	Siembra de arboles	Und	208	\$ 734,304.02	\$ 152,735,236	
5	Equipamiento	0.60 Ha	6,032.44 m2	\$ 950,000.00	\$ 5,730,818,000	
6	Obras preliminares				\$ 1,471,611,561	
6.1	Demolicion	*			\$ 1,417,393,142	
6.2	Adecuacion terreno y cerramiento	*			\$ 54,218,419	
7	Redes de servicios publicos				\$ 5,743,688,948	
7.1	Acueducto (red de agua potable)	**			\$ 1,548,858,196	
7.2	Alcantarillado (red sanitaria)	**			\$ 832,239,374	
7.3	Pluvial (red de aguas lluvias y obras de drenaje)	**			\$ 993,163,183	
7.4	Electrico y telecomunicaciones	**			\$ 2,369,428,196	
6	Suelo para servicio publico	0.05 Ha	523.39 m2	\$ 950,000.00	\$ 497,220,500.00	
7	Área remanente trazado urbano	0.01 Ha	130.38 m2	\$ 950,000.00	\$ 123,861,000.00	
8	Afectación 2 Darsena	0.06 Ha	596.25 m2	\$ 950,000.00	\$ 566,437,500.00	
9	Formulacion Plan Parcial	GL	1	\$ 280,000,000	\$ 280,000,000.00	

NOTA: *El presupuesto detallado se encuentra en el documento tecnico de soporte y en cuadro de excel anexo a plan parcial.

** las redes secundarias de servicios publicos se encuentran en los planos F-004A, F-004B, F-004C, F-004D.

Cuadro de asignación de cargas urbanísticas Plan Parcial Magdalena. Ver plano anexo F-006.

3.3. Beneficios

Se identifican como Beneficios urbanísticos, los potenciales aprovechamientos en forma de edificabilidad y usos que permiten las normas urbanísticas consignadas en el POT. Los beneficios deben ser suficientes para permitir el aporte de cargas urbanísticas y generar un desarrollo urbano viable y sostenible económicamente.

Es claro que el mayor beneficio que se deriva del planeamiento es precisamente el aprovechamiento urbanístico que él mismo genera, y que se conforma tal derecho a través de la atribución de las facultades legalmente establecidas, que, en el caso del suelo urbano, vienen concretadas en la terminación de la urbanización y la edificación, posteriores a la aprobación del plan parcial.

Los beneficios se determinan por la potencialidad de desarrollo derivada de la asignación de aprovechamientos urbanísticos, cuantificados en metros cuadrados de construcción que resultan del aprovechamiento, según los usos del suelo definidos para el área de planificación y para cada una de las unidades de actuación.

ÁREAS OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA					
ID	ÁREA (m2)	ÁREA (%)	ACTIVIDAD PRINCIPAL	ACTIVIDAD COMPLEMENTARIA	CONVENCIÓN
Manzana 3	23,341.60 m2	27%	Residencial	Conforme a Poligono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 e 2014	
Manzana 4	19,809.13 m2	23%	Residencial	Conforme a Poligono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 e 2014	
Manzana 5	13,626.02 m2	16%	Residencial	Conforme a Poligono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 e 2014	
Manzana 6	15,107.91 m2	18%	Residencial	Conforme a Poligono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 e 2014	
Manzana 7	14,110.57 m2	16%	Residencial	Conforme a Poligono Comercial (PC7) de acuerdo a POT Decreto 0212 e 2014	
Total Area	85,995.23 m2	100%			

TOTAL ÁREA OBJETO DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA					85,995.23 m2
					8.60 Ha

Cuadro de áreas. Zonas beneficiarias. Ver plano anexo F-009.

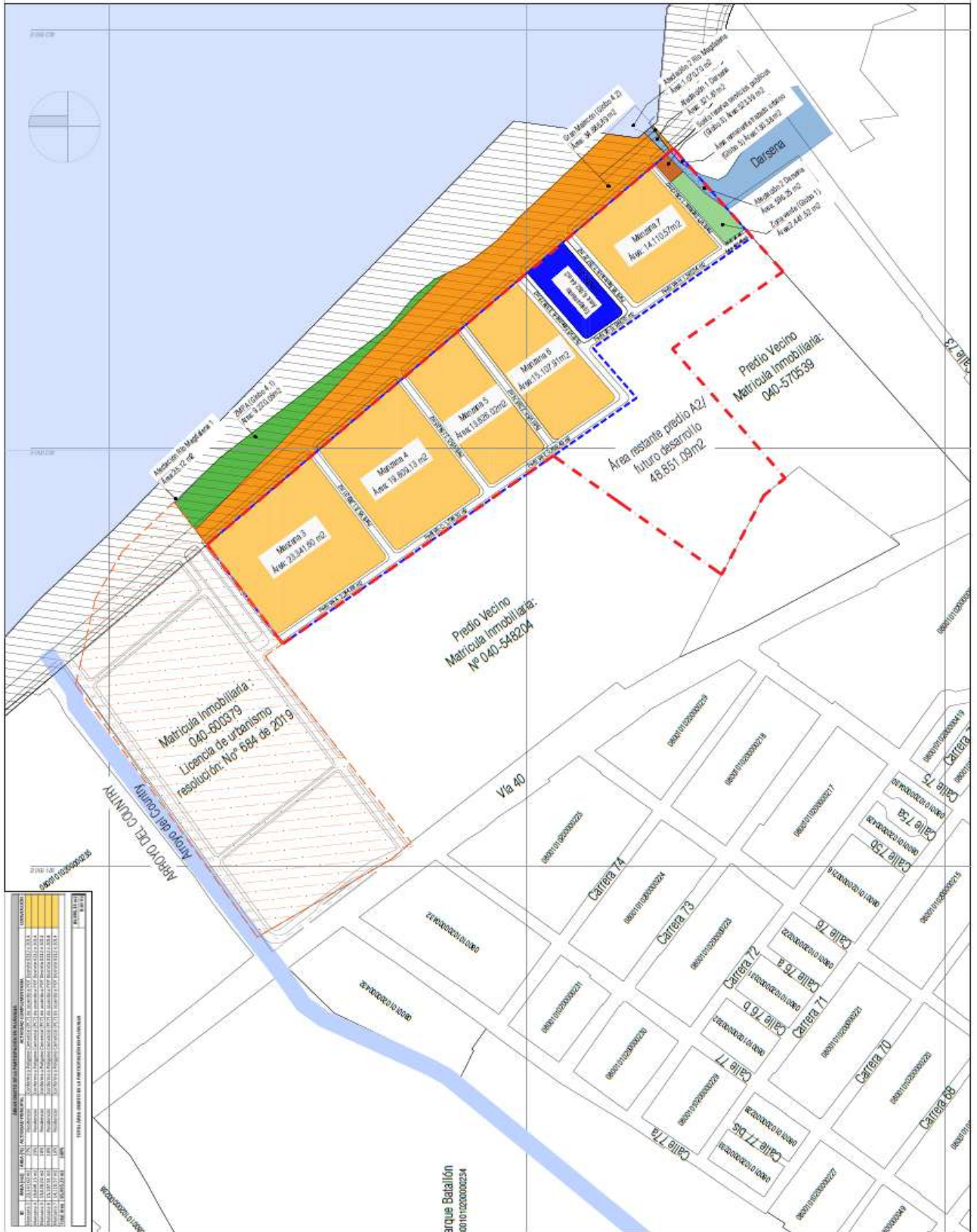


Ilustración 28: plano de zonas beneficiarias. Ver plano anexo F-009.
Fuente: elaboración propia

4 DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICAS.

El plan parcial magdalena se desarrollará de conformidad con el artículo 19 del Decreto 2181 de 2006 en cuatro (4) unidades de actuación (Ver plano F-007).

Las unidades de actuación no tendrán un orden consecutivo para su desarrollo, es decir, podrán ser desarrolladas de manera independiente siempre y cuando al momento de ejecutarse, cumplan con la carga de cesión urbanística correspondiente a su área neta de desarrollo y aseguren su accesibilidad.

La ejecución del plan parcial se realizará por medio de cuatro (4) unidades de actuación y varias licencias de urbanismo independientes por cada unidad de actuación. Ver plano F-007, F-007A, F-007B y F-008.

4	UNIDAD DE ACTUACIÓN UNO			
4.1	Area bruta (Numeral 4.1.1 + 4.1.2)	4.10 Ha	41,006.60 m2	100.00%
4.1.1	Area bruta tratamiento de desarrollo (Según plano F-007A)		36,789.82 m2	89.72%
4.1.1.1	Afectacion 2 Darsena (Según plano D-004)		596.25 m2	
4.1.2	Area bruta tratamiento de renovacion (Según plano F-007A)		4,216.78 m2	10.28%
4.1.2.1	No posee afectaciones		0.00 m2	
4.2	Area neta urbanizable (ANU) numeral 4.2.1 + numeral 4.2.2	4.04 Ha	40,410.35 m2	98.55%
4.2.1	ANU en tratamiento de desarrollo (numeral 4.1.1 menos numeral 4.1.1.1)	3.62 Ha	36,193.57 m2	88.26%
4.2.2	ANU en tratamiento de renovacion (numeral 4.1.2 menos numeral 4.1.2.1)	0.42 Ha	4,216.78 m2	10.28%
4.3	Cesion urbanisticas (sobre ANU)			
4.3.1	Espacio publico exigido (numeral 4.3.1.1+ 4.3.1.2)		7,786.90 m2	33.00%
4.3.1.1	* Cesión espacio publico exigido ANU desarrollo (numeral 4.2.1 x 20%)	0.72 Ha	7,238.71 m2	20.00%
4.3.1.2	** Cesión espacio publico exigido ANU renovacion (numeral 4.2.2 x 13%)	0.05 Ha	548.18 m2	13.00%
4.3.2	Espacio publico propuesto (numeral 4.3.2.1+4.3.2.2)		7,786.90 m2	33.00%
4.3.2.1	Cesion espacio publico propuesto en area neta urbanizable: Globo 1: Zona verde	0.24 Ha	2,441.52 m2	10.35%
4.3.2.2	Cesión espacio publico propuesto como parte de las cesiones anticipadas (acta Control Urbano julio 2019)	0.53 Ha	5,345.38 m2	22.65%
4.3.3	Total cesión equipamiento exigido (igual a numeral 4.3.3.1)	0.18 Ha	1,809.68 m2	5.00%
4.3.3.1	* Cesión equipamiento exigido ANU desarrollo (numeral 4.2.1 x 5%)	0.18 Ha	1,809.68 m2	5.00%
4.3.4	Total cesión equipamiento propuesto (igual a numeral 4.3.4.1)	0.60 Ha	6,032.44 m2	16.67%
4.3.4.1	Globo 1: equipamiento (igual a numeral 4.3.3.1) ***La totalidad de la cesion de equipamiento exigida para el plan parcial se entregara en la unidad de	0.60 Ha	6,032.44 m2	16.67%
4.4	Area util sobre ANU (igual a numeral 4.4.1)	2.33 Ha	23,341.60 m2	56.92%
4.4.1	Manzana 3 (numeral 4.4.1.1 + 4.4.1.2) y Según plano F-001 y F-005	2.33 Ha	23,341.60 m2	56.92%
4.4.1.1	Area util tratamiento de desarrollo (Según plano F-007B)		21,562.48 m2	
4.4.1.2	Area util tratamiento de renovacion (Según plano F-007B)		1,779.12 m2	
4.5	Red vial y perfiles viales, sobre ANU (numeral 4.5.1 + 4.5.2)		7,941.02 m2	19.37%
4.5.1	Vias perfil vial V6 (numeral 4.5.1.1+4.5.1.2+4.5.1.3+4.5.1.4)	0.68 Ha	6,811.90 m2	16.61%
4.5.1.1	Perfil vial V6-A (Según plano F-002 y F-007)		2,284.86 m2	
4.5.1.2	Perfil vial V6-AA (Según plano F-002 y F-007)		497.46 m2	
4.5.1.3	Perfil vial V6-B (Según plano F-002 y F-007)		1,992.31 m2	
4.5.1.4	Perfil vial V6 especial-B (Según plano F-002 y F-007)		2,037.27 m2	
4.5.2	Vias perfil vial VP1 especial (Según plano F-002 y F-007)	0.11 Ha	1,129.12 m2	2.75%
4.6	Área suelo de reserva para infraestructura de servio publico (Globo 3) Según plano F-001 y F-005	0.05 Ha	523.39 m2	1.28%
4.7	Área remanente trazado urbano (Globo 5), sobrea ANU (Según plano F-001 y F-005)	0.01 Ha	130.38 m2	0.32%
4.8	Carga Vivienda de Interes Prioritario (VIP)			
4.8.1	****Area util tratamiento de desarrollo (igual a numeral 4.4.1.1)		21,562.48 m2	
4.8.2	*****Compensacion suelo destinado a Vivienda de Interes Prioritario (Numeral 4.8.1 x 20%)		4,312.50 m2	
*La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de desarrollo es el 25% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.				
**La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de renovacion es el 13% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.				
*** La cesion de equipamiento propuesta en la unidad de actuación I, corresponde a un área total de 6.032.44 m2 cumpliendo con el área total exigida para el desarrollo de todas las unidades de actuación del Plan Parcial Magdalena, cuya exigencia total es de 5.270.81 m2 (Ver cuadro de areas F-001 y F-003 y planos F-001 y F-003)				
****Carga VIP corresponde al 20% del area util residencial resultante en tratamiento de desarrollo (Art. 368 del POT Decreto 0212 de 2014 y Decreto 1077 de 2015.				
*****De acuerdo con el Art. 369 del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0212 de 2014. L a obligacion para suelo VIP se realizara mediante la compensacion a traves de bancos inmobiliarios, patrimonios autonomo o fondo que cree el Distrito para tal fin.				

Cuadro de áreas de unidad de actuación urbanística uno (Ver plano F-007, F-007A, F-007B)

5 UNIDAD DE ACTUACIÓN DOS				
5.1	Area bruta (numeral 5.1.1 + 5.1.2)	2.38 Ha	23,770.40 m2	100.00%
5.1.1	Area bruta tratamiento de desarrollo (Según plano F-007A)		20,453.41 m2	86.05%
5.1.1.1	<i>No posee afectaciones</i>		0.00 m2	
5.1.2	Area bruta tratamiento de renovacion (Según plano F-007A)		3,316.99 m2	13.95%
5.1.2.1	<i>No posee afectaciones</i>		0.00 m2	
5.2	Area neta urbanizable (ANU) numeral 5.2.1 + numeral 5.2.2	2.38 Ha	23,770.40 m2	100.00%
5.2.1	ANU en tratamiento de desarrollo (numeral 5.1.1 menos numeral 5.1.1.1)	2.05 Ha	20,453.41 m2	86.05%
5.2.2	ANU en tratamiento de renovacion (numeral 5.1.2 menos numeral 5.1.2.1)	0.33 Ha	3,316.99 m2	13.95%
5.3	Cesion urbanisticas (sobre ANU)			
5.3.1	Espacio publico exigido (numeral 5.3.1.1+ 5.3.1.2)	0.45 Ha	4,521.89 m2	33.00%
5.3.1.1	Cesión espacio publico exigido ANU desarrollo (numeral 5.2.1 x 20%)	0.41 Ha	4,090.68 m2	20.00%
5.3.1.2	Cesión espacio publico exigido ANU renovacion (numeral 5.2.2 x 13%)	0.04 Ha	431.21 m2	13.00%
5.3.2	Total espacio publico propuesto (numeral 5.3.2.1+ 5.3.2.2)	0.45 Ha	4,521.89 m2	33.00%
5.3.2.1	Cesión espacio publico propuesto en area neta urbanizable	0.00 Ha	0.00 m2	0.00%
5.3.2.2	Cesión espacio publico propuesto como parte de las cesiones anticipadas (acta Control Urbano julio 2019)	0.45 Ha	4,521.89 m2	33.00%
5.3.3	Total cesión equipamiento exigido (igual a numeral 5.3.3.1)	0.10 Ha	1,022.67 m2	5.00%
5.3.3.1	Cesión equipamiento exigido ANU desarrollo (numeral 5.2.1 x 5%)	0.10 Ha	1,022.67 m2	5.00%
5.3.4	Total cesión equipamiento propuesto (igual a numeral 5.3.4.1)	0.10 Ha	1,022.67 m2	5.00%
5.3.4.1	<i>Cesion equipamiento (igual a numeral 5.3.3) *La totalidad de la cesion de equipamiento exigida para el plan parcial se entregara en la unidad de actuación I</i>	0.10 Ha	1,022.67 m2	5.00%
5.4	Area util sobre ANU (igual a numeral 5.4.1)	1.98 Ha	19,809.13 m2	83.34%
5.4.1	Manzana 4 (Según plano F-001 y F-005)	1.98 Ha	19,809.13 m2	83.34%
5.4.1.1	Area util tratamiento de desarrollo (Según plano F-007B)		18,441.65 m2	
5.4.1.2	Area util tratamiento de renovación (Según plano F-007B)		1,367.48 m2	
5.5	Area vias sobre ANU (igual a numeral 5.5.1)		3,961.27 m2	16.66%
5.5.1	Vias perfil vial V6 (numeral 5.5.1.1+5.5.1.2)	0.40 Ha	3,961.27 m2	16.66%
5.5.1.1	Perfil vial V6-C (Según plano F-002 y F-007)		1,796.32 m2	
5.5.1.2	Perfil vial V6-D (Según plano F-002 y F-007)		2,164.95 m2	
5.6	Carga Vivienda de Interes Prioritario (VIP)			
5.6.1	**Area util tratamiento de desarrollo (igual a numeral 5.4.1.1)		18,441.65 m2	
5.6.2	***Compensacion suelo destinado a Vivienda de Interes Prioritario (Numeral 5.6.1 x 20%)		3,688.33 m2	
<i>*La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de desarrollo es el 25% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>				
<i>**La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de renovación es el 13% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>				
<i>*** La cesion de equipamiento propuesta en la unidad de actuación I, corresponde a un área total de 6.032.44 m2 cumpliendo con el área total exigida para el desarrollo de todas las unidades de actuación del Plan Parcial Magdalena, cuya exigencia total es de 5.270.81 m2 (Ver cuadro de areas F-001 y F-003 y planos F-001 y F-003)</i>				
<i>****Carga VIP corresponde al 20% del area util residencial resultante en tratamiento de desarrollo (Art. 368 del POT Decreto 0212 de 2014 y Decreto 1077 de 2015.</i>				
<i>*****De acuerdo con el Art. 369 del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0212 de 2014. L a obligacion para suelo VIP se realizara mediante la compensacion a traves de bancos inmobiliarios, patrimonios autonomo o fondo que cree el Distrito para tal fin.</i>				

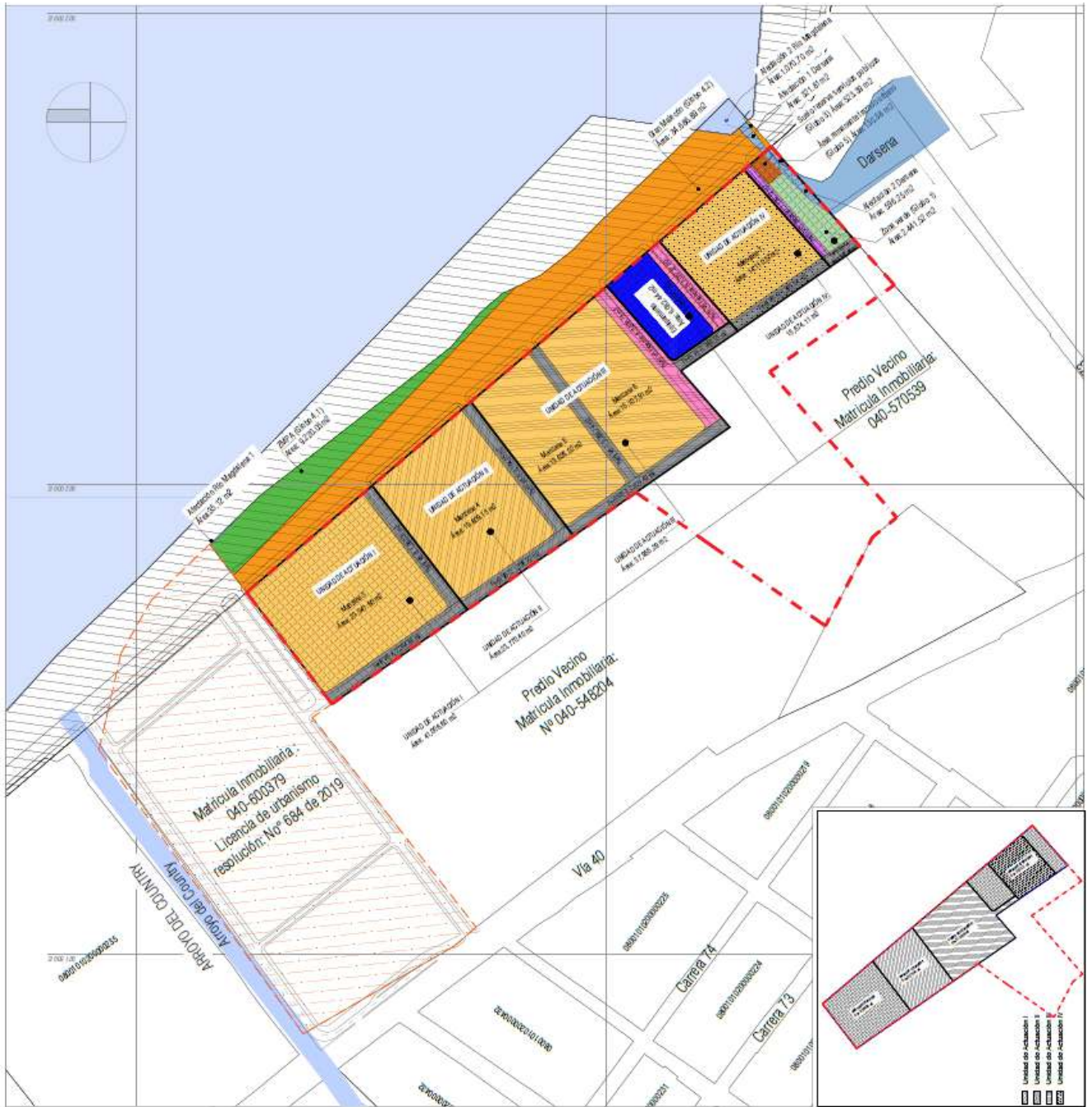
Cuadro de áreas de unidad de actuación urbanística dos (Ver plano F-007, F-007A, F-007B)

6	UNIDAD DE ACTUACIÓN TRES			
6.1	Area bruta (numeral 6.1.1 + 6.1.2)	3.80 Ha	37,955.29 m2	100.00%
6.1.1	Area bruta tratamiento de desarrollo (Según plano F-007A)		33,095.03 m2	87.19%
6.1.1.1	<i>No posee afectaciones</i>		0.00 m2	
6.1.2	Area bruta tratamiento de renovacion (Según plano F-007A)		4,860.26 m2	12.81%
6.1.2.1	<i>No posee afectaciones</i>		0.00 m2	
6.2	Area neta urbanizable (ANU) numeral 6.2.1 + numeral 6.2.2	3.80 Ha	37,955.29 m2	100.00%
6.2.1	ANU en tratamiento de desarrollo (numeral 6.1.1 menos numeral 6.1.1.1)	3.31 Ha	33,095.03 m2	87.19%
6.2.2	ANU en tratamiento de renovacion (numeral 6.1.2 menos numeral 6.1.2.1)	0.49 Ha	4,860.26 m2	12.81%
6.3	Cesion urbanisticas (sobre ANU)			
6.3.1	Espacio publico exigido (numeral 6.3.1.1+ 6.3.1.2)	0.73 Ha	7,250.84 m2	33.00%
6.3.1.1	Cesión espacio publico exigido ANU desarrollo (numeral 6.2.1 x 20%)	0.66 Ha	6,619.01 m2	20.00%
6.3.1.2	Cesión espacio publico exigido ANU renovacion (numeral 6.2.2 x 13%)	0.06 Ha	631.83 m2	13.00%
6.3.2	Total espacio publico propuesto (numeral 6.3.2.1+ 6.3.2.2)	0.73 Ha	7,250.84 m2	33.00%
6.3.2.1	Cesión espacio publico propuesto en area neta urbanizable	0.00 Ha	0.00 m2	0.00%
6.3.2.2	Cesión espacio publico propuesto como parte de las cesiones anticipadas (<i>acta Control Urbano julio 2019</i>)	0.73 Ha	7,250.84 m2	33.00%
6.3.3	Total cesión equipamiento exigido (igual a numeral 6.3.3.1)	0.17 Ha	1,654.75 m2	5.00%
6.3.3.1	Cesión equipamiento exigido ANU desarrollo (numeral 6.2.1 x 5%)	0.17 Ha	1,654.75 m2	5.00%
6.3.4	Total cesión equipamiento propuesto (igual a numeral 6.3.4.1)	0.17 Ha	1,654.75 m2	5.00%
6.3.4.1	<i>Cesión equipamiento (igual a numeral 6.3.3) *La totalidad de la cesion de equipamiento exigida para el plan parcial se entregara en la unidad de actuación I</i>	0.17 Ha	1,654.75 m2	5.00%
6.4	Area util sobre ANU (numeral 6.4.1+ 6.4.2)	2.87 Ha	28,733.93 m2	75.70%
6.4.1	Manzana 5 (Según plano F-001 y F-005)	1.36 Ha	13,626.02 m2	35.90%
6.4.1.1	Area util tratamiento de desarrollo (Según plano F-007B)		12,750.12 m2	
6.4.1.2	Area util tratamiento de renovación (Según plano F-007B)		875.90 m2	
6.4.2	Manzana 6 (Según plano F-001 y F-005)	1.51 Ha	15,107.91 m2	39.80%
6.4.2.1	Area util tratamiento de desarrollo (Según plano F-007B)		14,125.25 m2	
6.4.2.2	Area util tratamiento de renovación (Según plano F-007B)		982.66 m2	
6.5	Area vias sobre ANU (numeral 6.5.1+ 6.5.2)		9,221.36 m2	24.30%
6.5.1	Vias perfil vial V6 (numeral 6.5.1.1+6.5.1.2+6.5.1.3)	0.59 Ha	5,884.58 m2	15.50%
6.5.1.1	Perfil vial V6-E (Según plano F-002 y F-007)		2,629.49 m2	
6.5.1.2	Perfil vial V6-F (Según plano F-002 y F-007)		2,288.74 m2	
6.5.1.3	Perfil vial V6-G (Según plano F-002 y F-007)		966.35 m2	
6.5.2	Vias perfil vial V6 especial (Igual a numeral 6.5.2.1)	0.33 Ha	3,336.78 m2	8.79%
6.5.2.1	Perfil vial V6 especial-A (Según plano F-002 y F-007)		3,336.78 m2	
6.6	Carga Vivienda de Interes Prioritario (VIP)			
6.6.1	**Area util tratamiento de desarrollo (igual a numeral 6.4.1.1+6.4.2.1)		26,875.37 m2	
6.6.2	***Compensacion suelo destinado a Vivienda de Interes Prioritario (Numeral 6.6.1 x 20%)		5,375.07 m2	
<i>*La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de desarrollo es el 25% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>				
<i>**La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de renovación es el 13% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>				
<i>*** La cesion de equipamiento propuesta en la unidad de actuación I, corresponde a un área total de 6.032.44 m2 cumpliendo con el área total exigida para el desarrollo de todas las unidades de actuación del Plan Parcial Magdalena, cuya exigencia total es de 5.270.81 m2 (Ver cuadro de areas F-001 y F-003 y planos F-001 y F-003)</i>				
<i>****Carga VIP corresponde al 20% del area util residencial resultante en tratamiento de desarrollo (Art. 368 del POT Decreto 0212 de 2014 y Decreto 1077 de 2015.</i>				
<i>*****De acuerdo con el Art. 369 del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0212 de 2014. La obligacion para suelo VIP se realizara mediante la compensacion a traves de bancos inmobiliarios, patrimonios autonomo o fondo que cree el Distrito para tal fin.</i>				

Cuadro de áreas de unidad de actuación urbanística tres (Ver plano F-007, F-007A, F-007B)

7	UNIDAD DE ACTUACIÓN CUATRO			
7.1	Area bruta (numeral 7.1.1 + 7.1.2)	1.57 Ha	15,674.11 m2	100.00%
7.1.1	Area bruta tratamiento de desarrollo (Según plano F-007A)		15,674.11 m2	100.00%
7.1.1.1	No posee afectaciones		0.00 m2	
7.1.2	Area bruta tratamiento de renovacion (Según plano F-007A)		0.00 m2	0.00%
7.1.2.1	No posee afectaciones		0.00 m2	
7.2	Area neta urbanizable (ANU) numeral 7.2.1 + numeral 7.2.2	1.57 Ha	15,674.11 m2	100.00%
7.2.1	ANU en tratamiento de desarrollo (numeral 7.1.1 menos numeral 7.1.1.1)	1.57 Ha	15,674.11 m2	100.00%
7.2.2	ANU en tratamiento de renovacion (numeral 7.1.2 menos numeral 7.1.2.1)	0.00 Ha	0.00 m2	0.00%
7.3	Cesión urbanísticas (sobre ANU)			
7.3.1	Espacio publico exigido (numeral 7.3.1.1+ 7.3.1.2)	0.31 Ha	3,134.82 m2	20.00%
7.3.1.1	Cesión espacio publico exigido ANU desarrollo (numeral 7.2.1 x 20%)	0.31 Ha	3,134.82 m2	20.00%
7.3.1.2	Cesión espacio publico exigido ANU renovacion (numeral 7.2.2 x 13%)	0.00 Ha	0.00 m2	0.00%
7.3.2	Total espacio publico propuesto (numeral 7.3.2.1+ 7.3.2.2)	0.31 Ha	3,134.82 m2	20.00%
7.3.2.1	Cesión espacio publico propuesto en area neta urbanizable	0.00 Ha	0.00 m2	0.00%
7.3.2.2	Cesión espacio publico propuesto como parte de las cesiones anticipadas (acta Control Urbano julio 2019)	0.31 Ha	3,134.82 m2	20.00%
7.3.3	Total cesión equipamiento exigido (igual a numeral 7.3.3.1)	0.08 Ha	783.71 m2	5.00%
7.3.3.1	Cesión equipamiento exigido ANU desarrollo (numeral 7.2.1 x 5%)	0.08 Ha	783.71 m2	5.00%
7.3.4	Total cesión equipamiento propuesto (igual a numeral 7.3.4.1)	0.08 Ha	783.71 m2	5.00%
7.3.4.1	Cesión equipamiento (igual a numeral 7.3.3) <i>*La totalidad de la cesion de equipamiento exigida para el plan parcial se entregara en la unidad de actuación I</i>	0.08 Ha	783.71 m2	5.00%
7.4	Area util sobre ANU (igual a numeral 7.4.1)	1.41 Ha	14,110.57 m2	90.02%
7.4.1	Manzana 7 (Según plano F-001 y F-005)	1.41 Ha	14,110.57 m2	90.02%
7.4.2.1	Area util tratamiento de desarrollo (Según plano F-007B)		14,110.57 m2	
7.4.2.2	Area util tratamiento de renovación (Según plano F-007B)		0.00 m2	
7.5	Area vias sobre ANU (igual a numeral 7.5.1)		1,563.54 m2	9.98%
7.5.1	Vias perfil vial V6 (igual a numeral 7.5.1.1)	0.16 Ha	1,563.54 m2	9.98%
7.5.1.1	Perfil vial V6-H (Según plano F-002 y F-007)		1,563.54 m2	
7.6	Carga Vivienda de Interes Prioritario (VIP)			
7.6.1	**Area util tratamiento de desarrollo (igual a numeral 7.4.2.1)		14,110.57 m2	
7.6.2	***Compensacion suelo destinado a Vivienda de Interes Prioritario (Numeral 7.6.1 x 20%)		2,822.11 m2	
<i>*La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de desarrollo es el 25% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>				
<i>**La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de renovación es el 13% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>				
<i>*** La cesion de equipamiento propuesta en la unidad de actuación I, corresponde a un área total de 6.032.44 m2 cumpliendo con el área total exigida para el desarrollo de todas las unidades de actuación del Plan Parcial Magdalena, cuya exigencia total es de 5.270.81 m2 (Ver cuadro de areas F-001 y F-003 y planos F-001 y F-003)</i>				
<i>****Carga VIP corresponde al 20% del area util residencial resultante en tratamiento de desarrollo (Art. 368 del POT Decreto 0212 de 2014 y Decreto 1077 de 2015.</i>				
<i>*****De acuerdo con el Art. 369 del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto 0212 de 2014. L a obligacion para suelo VIP se realizara mediante la compensacion a traves de bancos inmobiliarios, patrimonios autonomo o fondo que cree el Distrito para tal fin.</i>				

Cuadro de áreas de unidad de actuación urbanística cuatro (Ver plano F-007, F-007A, F-007B)



UNIDAD DE ACTUACIÓN I		UNIDAD DE ACTUACIÓN II		UNIDAD DE ACTUACIÓN III	
Parcela	Área (m²)	Parcela	Área (m²)	Parcela	Área (m²)
1	1.200,00	1	1.500,00	1	1.800,00
2	1.300,00	2	1.600,00	2	1.900,00
3	1.400,00	3	1.700,00	3	2.000,00
4	1.500,00	4	1.800,00	4	2.100,00
5	1.600,00	5	1.900,00	5	2.200,00
6	1.700,00	6	2.000,00	6	2.300,00
7	1.800,00	7	2.100,00	7	2.400,00
8	1.900,00	8	2.200,00	8	2.500,00
9	2.000,00	9	2.300,00	9	2.600,00
10	2.100,00	10	2.400,00	10	2.700,00
11	2.200,00	11	2.500,00	11	2.800,00
12	2.300,00	12	2.600,00	12	2.900,00
13	2.400,00	13	2.700,00	13	3.000,00
14	2.500,00	14	2.800,00	14	3.100,00
15	2.600,00	15	2.900,00	15	3.200,00
16	2.700,00	16	3.000,00	16	3.300,00
17	2.800,00	17	3.100,00	17	3.400,00
18	2.900,00	18	3.200,00	18	3.500,00
19	3.000,00	19	3.300,00	19	3.600,00
20	3.100,00	20	3.400,00	20	3.700,00
21	3.200,00	21	3.500,00	21	3.800,00
22	3.300,00	22	3.600,00	22	3.900,00
23	3.400,00	23	3.700,00	23	4.000,00
24	3.500,00	24	3.800,00	24	4.100,00
25	3.600,00	25	3.900,00	25	4.200,00
26	3.700,00	26	4.000,00	26	4.300,00
27	3.800,00	27	4.100,00	27	4.400,00
28	3.900,00	28	4.200,00	28	4.500,00
29	4.000,00	29	4.300,00	29	4.600,00
30	4.100,00	30	4.400,00	30	4.700,00
31	4.200,00	31	4.500,00	31	4.800,00
32	4.300,00	32	4.600,00	32	4.900,00
33	4.400,00	33	4.700,00	33	5.000,00
34	4.500,00	34	4.800,00	34	5.100,00
35	4.600,00	35	4.900,00	35	5.200,00
36	4.700,00	36	5.000,00	36	5.300,00
37	4.800,00	37	5.100,00	37	5.400,00
38	4.900,00	38	5.200,00	38	5.500,00
39	5.000,00	39	5.300,00	39	5.600,00
40	5.100,00	40	5.400,00	40	5.700,00
41	5.200,00	41	5.500,00	41	5.800,00
42	5.300,00	42	5.600,00	42	5.900,00
43	5.400,00	43	5.700,00	43	6.000,00
44	5.500,00	44	5.800,00	44	6.100,00
45	5.600,00	45	5.900,00	45	6.200,00
46	5.700,00	46	6.000,00	46	6.300,00
47	5.800,00	47	6.100,00	47	6.400,00
48	5.900,00	48	6.200,00	48	6.500,00
49	6.000,00	49	6.300,00	49	6.600,00
50	6.100,00	50	6.400,00	50	6.700,00
51	6.200,00	51	6.500,00	51	6.800,00
52	6.300,00	52	6.600,00	52	6.900,00
53	6.400,00	53	6.700,00	53	7.000,00
54	6.500,00	54	6.800,00	54	7.100,00
55	6.600,00	55	6.900,00	55	7.200,00
56	6.700,00	56	7.000,00	56	7.300,00
57	6.800,00	57	7.100,00	57	7.400,00
58	6.900,00	58	7.200,00	58	7.500,00
59	7.000,00	59	7.300,00	59	7.600,00
60	7.100,00	60	7.400,00	60	7.700,00
61	7.200,00	61	7.500,00	61	7.800,00
62	7.300,00	62	7.600,00	62	7.900,00
63	7.400,00	63	7.700,00	63	8.000,00
64	7.500,00	64	7.800,00	64	8.100,00
65	7.600,00	65	7.900,00	65	8.200,00
66	7.700,00	66	8.000,00	66	8.300,00
67	7.800,00	67	8.100,00	67	8.400,00
68	7.900,00	68	8.200,00	68	8.500,00
69	8.000,00	69	8.300,00	69	8.600,00
70	8.100,00	70	8.400,00	70	8.700,00
71	8.200,00	71	8.500,00	71	8.800,00
72	8.300,00	72	8.600,00	72	8.900,00
73	8.400,00	73	8.700,00	73	9.000,00
74	8.500,00	74	8.800,00	74	9.100,00
75	8.600,00	75	8.900,00	75	9.200,00
76	8.700,00	76	9.000,00	76	9.300,00
77	8.800,00	77	9.100,00	77	9.400,00
78	8.900,00	78	9.200,00	78	9.500,00
79	9.000,00	79	9.300,00	79	9.600,00
80	9.100,00	80	9.400,00	80	9.700,00
81	9.200,00	81	9.500,00	81	9.800,00
82	9.300,00	82	9.600,00	82	9.900,00
83	9.400,00	83	9.700,00	83	10.000,00
84	9.500,00	84	9.800,00	84	10.100,00
85	9.600,00	85	9.900,00	85	10.200,00
86	9.700,00	86	10.000,00	86	10.300,00
87	9.800,00	87	10.100,00	87	10.400,00
88	9.900,00	88	10.200,00	88	10.500,00
89	10.000,00	89	10.300,00	89	10.600,00
90	10.100,00	90	10.400,00	90	10.700,00
91	10.200,00	91	10.500,00	91	10.800,00
92	10.300,00	92	10.600,00	92	10.900,00
93	10.400,00	93	10.700,00	93	11.000,00
94	10.500,00	94	10.800,00	94	11.100,00
95	10.600,00	95	10.900,00	95	11.200,00
96	10.700,00	96	11.000,00	96	11.300,00
97	10.800,00	97	11.100,00	97	11.400,00
98	10.900,00	98	11.200,00	98	11.500,00
99	11.000,00	99	11.300,00	99	11.600,00
100	11.100,00	100	11.400,00	100	11.700,00

Ilustración 29: plano de delimitación unidades de actuación. Ver plano anexo F-007.
Fuente: elaboración propia

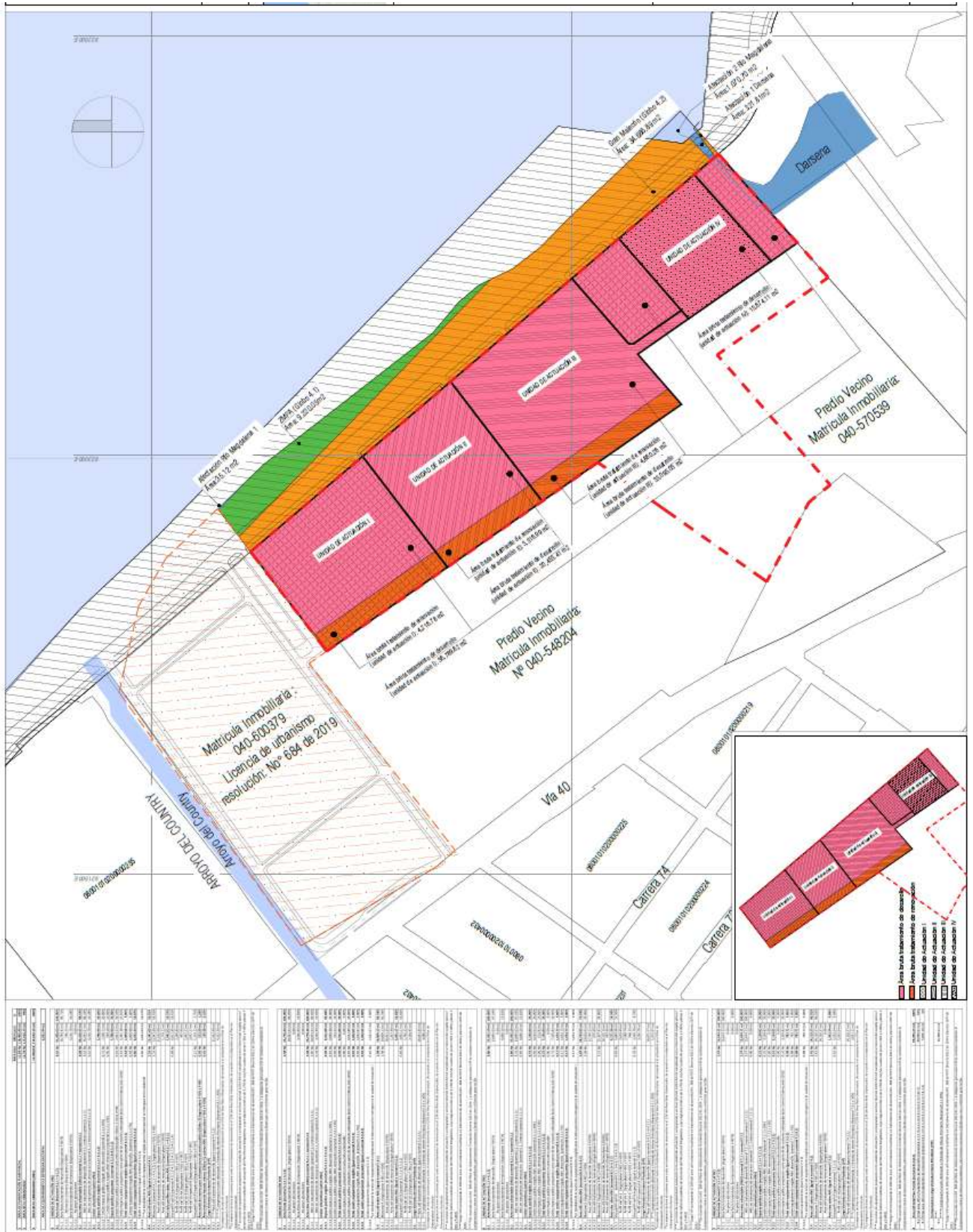


Ilustración 30: plano de delimitación unidades de actuación urbanística por tratamientos. Ver plano anexo F-007A.

Fuente: elaboración propia

5. NORMATIVIDAD DEL PLAN PARCIAL MAGDALENA

5.1. Condiciones normativas generales

La intensidad de uso y ocupación del suelo, hacen referencia a las normas sobre edificabilidad, que están conformadas tanto por el porcentaje establecido para ocupar a nivel de terreno un suelo (índice de ocupación o sombra) como por la cantidad de metros cuadrados o pisos que se pueden construir (índice de construcción). Las normas sobre uso y edificabilidad concretan el aprovechamiento del suelo: hasta dónde es ocupado, cómo es construido, qué actividades pueden ser desarrolladas.

Las normas urbanísticas se dirigen a asignar usos (principales y compatibles y/o complementarios) y la intensidad con la cual se pueden desarrollar, así como su escala, en los espacios privados o áreas útiles.

Las normas de usos y edificabilidad son un elemento esencial y dinámico de los sistemas de reparto equitativo de cargas y beneficios, ya que guardan relación directa con la cuantificación de las obligaciones urbanísticas.

5.1.1. Usos permitidos en el Plan Parcial

Los usos y las actividades que se puedan desarrollar en el plan parcial se establecen de acuerdo con los usos previstos en el Plan de ordenamiento Territorial. Para el caso del Plan Parcial Magdalena, cuya delimitación se encuentra ubicada en un área de actividad comercial e industrial, en la cual se permiten actividades múltiples en distintas escalas y la vivienda en todas sus tipologías. Se propone que una de las actividades principales sea la residencial en todas sus escalas y como de más actividades principales y actividades complementarias las permitidas por el Plan de Ordenamiento Territorial para ambos polígonos (PC-7).

Teniendo en cuenta que el proyecto se encuentra parcialmente en dos polígonos normativos como los son el PC-7 y PIND-1 se proponen que para las manzanas resultantes de Plan Parcial Magdalena se reglamentan los usos establecidos para el polígono el PC-7 teniendo en cuenta que abarca la mayoría de ocupación del predio.

La propuesta de usos para el Plan Parcial se realiza con base a la información descrita en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, proponiendo como uso principal el uso residencial, así:

POLIGONO NORMATIVO DE USO		USO RESIDENCIAL				ESCALA DEL USO	USO INSTITUCIONAL										USO COMERCIO DE								
NOMBRE	SIMBOLO	UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR	TRIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	1	2	3	4					
Polígono Comercial Tipo 7	PC-7	P	P	P	P	LOCAL			C							C	C								
						ZONAL	C		C	C	C	C				C	C						C		
						DISTRITAL	C				C	C									C				
						METROPOLITANA/REGIONAL					C	C									C				

Tabla 21. Usos propuestos con base a los permitidos en el PC-7.

Fuente: Decreto 0212 de 2014. www.barranquilla.gov.co

POLIGONO NORMATIVO DE USO		USO COMERCIO DE SERVICIOS														
NOMBRE	SIMBOLO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	
Polígono Comercial Tipo 7	PC-7	FINANCIEROS Y SEGUROS	P										P			
		ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES	P	P	P	P	P	P				P	P	P	P	
		INFORMACION Y COMUNICACIONES	P	P	P	P	P	P				P	P	P	P	
		SERVICIOS DE APOYO	P	P	P	P	P					P	P	P	P	

Tabla 22. Usos propuestos con base a los permitidos en el PC-7.

Fuente: Decreto 0212 de 2014. www.barranquilla.gov.co

POLIGONO NORMATIVO DE USO		USO INDUSTRIAL												USO			
NOMBRE	SIMBOLO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	1	2	3	
		ALIMENTICIAS	ACEITES, DESTILERIAS Y TABACO	TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES	MADERAS Y MUEBLES	PAPEL Y CARTON	EDICION E IMPRESION	PRODUCTOS COMBUSTIBLES, QUIMICOS, EXPLOSIVOS Y DE ALTA PELIGROSIDAD	CEMENTERAS, VIDRIOS Y SIMILARES	METALMECANICA, ARMAS, MAQUINARIA Y EQUIPO	SERVICIOS PUBLICOS	MANUFACTURERAS	PRODUCTOS DE INFORMATICA, ELECTRONICA, OPTICOS Y OTRAS	TRANSPORTE	CONSTRUCCION Y MANTENIMIENTO	LOGISTICA	
Polígono Comercial Tipo 7	PC-7	C		C								C					
		C		C								C					
															C		

Tabla 23. Usos propuestos con base a los permitidos en el PC-7.
Fuente: Decreto 0212 de 2014. www.barranquilla.gov.co

5.1.2. Cuantificación general de la edificabilidad permitida en el Plan Parcial

Con los dos tratamientos urbanísticos que permiten desarrollar el predio, con base en el POT, se establecen en el proyecto la ocupación de suelo que regula los procesos constructivos del sector de intervención. La densidad permitida es también una relación que indica la intensidad de uso del suelo, esta se expresa en número de viviendas por área de predio (densidad habitacional).

En cuanto a la edificabilidad, teniendo en cuenta lo establecido en el Decreto 0212 de 20147 Artículo 118:” 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, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.*

Mediante el plan parcial se establecerá el aprovechamiento de los espacios privados, con la asignación de sus usos específicos, intensidades de uso y edificabilidad, así como las obligaciones de cesión y construcción y dotación de equipamientos, espacios y servicios públicos, que permitirán la ejecución asociada de los proyectos específicos de urbanización y construcción de los terrenos incluidos en su ámbito de planificación, ya sea en suelo urbano o en suelo de expansión.”

Como también lo reglamentado en el Decreto 0607 del 13 de septiembre de 2017 donde se establece “*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 1m2 de construcción adicional al básico...*”, y “*que se hace necesario reglamentar el procedimiento para la expedición de certificados de derechos adicionales de construcción por la cesión del suelo destinado a proyectos de espacio público en la Operación Estratégica Ribera del Magdalena, para ser aplicados en proyectos arquitectónicos que requieran acceder a edificabilidad adicional adquiridos mediante el cumplimiento de*

compensación por intercambio de mayor edificabilidad...” y demás disposiciones del Decreto.

A continuación, se muestra un cuadro de áreas del Plan Parcial Magdalena donde se relaciona la cantidad de cesiones exigidas por norma para el desarrollo urbanístico y la cantidad de cesiones propuestas arrojando una diferencia 24.415,65 metros cuadrados disponible para intercambio de beneficios:

4	CESIONES URBANISTICAS EXIGIDAS (Numeral 4.1+4.2)		27,965.25 m2	38.00%
4.1	Cesiones exigidas para tratamiento de desarrollo (Numeral 4.1.1 + 4.1.2)			
	<i>*La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de desarrollo es el 25% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>		26,354.03 m2	25.00%
4.1.1	Área de cesiones destinado a espacio publico (Numeral 3.1 x 20%) <i>(La exigencia de área de Cesiones de espacio publico para suelo en tratamiento de desarrollo es el 20% del Área Neta Urbanizable)</i>		21,083.22m2	20%
4.1.2	Área de cesiones destinado a equipamientos (Numeral 3.1 x 5%) <i>(La exigencia de área cesiones de equipamiento para suelo en tratamiento de desarrollo es el 5% del Área Neta Urbanizable)</i>		5,270.81m2	5%
4.2	Cesiones exigidas para tratamiento de renovación (Igual a numeral 4.2.1)			
	<i>**La exigencia de área de cesiones para suelo en tratamiento de renovación es el 13% del Área Neta Urbanizable, de acuerdo a lo estipulado en el Plan de Ordenamiento Territorial.</i>		1,611.22 m2	13.00%
4.2.1	<i>***Área de cesiones destinado a espacio publico (Numeral 3.2 x 13%)</i>		1,611.22 m2	13.00%
5	CESIONES URBANISTICAS PROPUESTAS (Numeral 5.1+5.2)		52,380.90 m2	49.69%
5.1	Cesiones propuestas espacio publico (numeral 5.1.1+5.1.2)		46,348.46 m2	43.97%
5.1.1	Globo 1: Zona verde (Ver plano F-001 y F-003)		2,441.52 m2	
5.1.2	Cesiones anticipadas (Matricula Inmobiliaria N° 040-600374), validas como cesión (numeral 5.1.2.1 + 5.1.2.2) Ver plano F-003 y F-001 (Globo 4.1 + Globo 4.2)		43,906.94 m2	
5.1.2.1	Área en ZMPA Zona de manejo y proteccion ambiental (Valida como cesión) Globo 4.1		9,220.05 m2	
5.1.2.2	Área en Gran Malecón (Valida como cesión) Gobo 4.2 <i>****Área afectacion Gran Malecón es valida como cesión de conformidad con lo autorizado en el paragrafo del articulo 46 del decreto distrital 327 de 2015.</i>		34,686.89 m2	
5.1.2.3	Afectacion 1 Dársena (No valida como cesión)		321.81 m2	
5.1.2.4	Afectacion Rio 1 Magdalena (No valida como cesión)		35.12 m2	
5.1.2.5	Afectacion Rio 2 Magdalena (No valida como cesión)		1,070.70 m2	
5.2	Cesiones propuestas equipamiento		6,032.44 m2	5.72%
5.2.1	Globo 2: equipamiento (Según plano F-003)		6,032.44 m2	
6	CESIONES DISPONIBLES A INTERCAMBIAR POR MAYOR EDIFICABILIDAD (Numeral 5 menos numeral 4)			
	<i>*****Conforme a lo establecido en el Artículo 1, parágrafo 1 y parágrafo 2 del Decreto N° 0607 del 13 de septiembre de 2017</i>		24,415.65 m2	11.69%

Cuadro de áreas cesiones urbanísticas del Plan Parcial Magdalena

Teniendo en cuenta lo anterior, se propone que los 24,415.65 metros cuadrados de cesión adicional sean objeto de intercambio por mayor edificabilidad, como también tenidos en cuenta como cesiones urbanísticas para los proyectos a desarrollar a futuro en el área del Plan Parcial Magdalena como cualquier otro proyecto en la Operación Estratégica del Rio, así como se establece en el *Artículo 1, parágrafo 1 y parágrafo 2 del Decreto N° 0607 del 13 de septiembre de 2017.*

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	PROPUESTA BASE					PROPUESTA MAXIMA				
		RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	Índice Máximo de Ocupación (I.O.)	Índice Máximo de Construcción (I.C.)	Altura Máxima (Pisos)
DESARROLLO	Medio	Todos	0.020	0.60	1.5	5	Todos	0.050	Resultante de la aplicación de aislamientos	7	16

5.1.3. Estacionamientos.

En el Plan Parcial Magdalena se contemplará el cálculo de estacionamientos como lo establece el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 0212 de 2014, del artículo 520 al 524.

Adicional a ello, se permitirán estacionamientos en plataforma como lo establece el plan de ordenamiento territorial, Decreto 0212 de 2014 en el artículo 99, párrafo 1 así:

“Parágrafo 1. Se permitirá el desarrollo de estacionamientos sin límite en el número de pisos, los cuales no serán contabilizados como parte de las alturas o pisos máximos a desarrollar en el borde de la ribera. Se permitirá el desarrollo de plataformas para usos comerciales y/o parqueaderos hasta máximo cuatro (4) pisos, en cuyo caso el índice de ocupación podrá ser 0,50/m² de área de predio.”

6. EVALUACIÓN FINANCIERA PLAN PARCIAL MAGDALENA

En la cuantificación financiera para el Plan Parcial Magdalena se tienen en cuenta estimados de costos, ingresos y tiempos de ejecución del proyecto que muestran la viabilidad del mismo. Dichas estimaciones se deberán revisar conforme al avance del proyecto teniendo en cuenta que pueden existir variaciones a lo largo de su ejecución, sin que se debe aplicar a modificación del Plan Parcial.

6.1. Costos

Para cumplir con las obras de urbanismo requeridas, que permitan desarrollar la propuesta de usos y edificabilidad permitidas en el Plan Parcial Magdalena, se requiere la ejecución de las obras de urbanismo, las cuales comprenden las vías urbanas, redes de acueducto, alcantarillado, pluvial, box culvert, obras de estabilización, redes eléctricas y todas aquellas que permitan la habilitación de tierras, es por esto que se debe realizar un presupuesto de costos para la ejecución del proyecto, tal como se observa en el siguiente cuadro:

UNIDADE DE ACTUACIÓN 1/ETAPA 1 2020 - 2024			
Ventas Unidad de actuación 1 : Manzana 3			
Lote	Area util	\$ XM2	Precio Und
Total Area util	23,341.60 m2	\$ 2,565,411.62	\$ 59,880,811,955
Costo de Lote Bruto UA1	41,006.60 m2	\$ 950,000	\$ 38,956,270,000
Costo de Desarrollo UA 1			\$ 18,144,892,548
Costo Construccion	\$ 177,803	\$ 7,291,103,161	\$ 7,291,103,161
Incrementos durante la construcción	18%	\$ 1,275,943,053	\$ 1,275,943,053
Costos Indirecto			
Licencia de construcción	Liq.	\$ 71,400,000	\$ 71,400,000
imp. Delineacion	3%	\$ 7,291,103,161	\$ 218,733,095
Impuesto predial Lote 5 años		\$ 621,712,968	\$ 621,712,968
Seguro todo Riesgo	3%	\$ 7,291,103,161	\$ 218,733,095
Gastos Credito Constructor Tasa 11% EA	3%	\$ 59,880,811,955	\$ 1,796,424,359
4 x 1000	0.40%	\$ 59,880,811,955	\$ 239,523,248
Gastos de Notaria y Registros de las Mejoras	2.90%	\$ 59,880,811,955	\$ 1,736,543,547
Publicidad, Mercadeo		\$ 50,000,000	\$ 50,000,000
Comisiones de venta de lotes	3%	\$ 1,796,424,359	\$ 1,796,424,359
Interventoria	60	\$ 15,000,000	\$ 900,000,000
Gerencia de Proyecto	60	\$ 10,000,000	\$ 600,000,000
Honorarios de Diseños & consultorías			
Diseño urbanistico		\$ 60,000,000	\$ 60,000,000
Diseño de pavimento		\$ 15,000,000	\$ 15,000,000
Diseño Estructural Box Culverts		\$ 15,000,000	\$ 15,000,000
Diseño paisajismo de parques		\$ 15,000,000	\$ 15,000,000
Estudio de suelo y diseño geotecnico		\$ 30,000,000	\$ 30,000,000
Diseño hidráulico		\$ 18,000,000	\$ 18,000,000
Diseño eléctrico		\$ 18,000,000	\$ 18,000,000
Transito		\$ 30,000,000	\$ 30,000,000
Compensacion VIP (20% area en desarrollo)	4,312 m2	\$ 261,415	\$ 1,127,351,664.67
Utilidad		5%	\$ 2,779,649,407
Liquidacion Plusvalia		2%	\$ 972,877,293

UNIDAD DE ACTUACIÓN 2/ETAPA 2 2024 - 2028			
Ventas Unidad de actuación 2 : Manzana 4			
Lote	Area util	\$ XM2	Precio Und
Total	19,809.13 m2	\$ 3,116,248.82	\$ 61,730,178,011
Costo de Lote Bruto UA 2	23,769.28 m2	\$ 1,090,147	\$ 25,912,005,733
Costo de Desarrollo UA 2			\$ 12,346,073,923
Costo Construccion	\$ 128,359	\$ 3,051,007,236	\$ 3,051,007,236
Incrementos durante la construcción	18%	\$ 533,926,266	\$ 533,926,266
Costos Indirecto			
Licencia de construcción	Liq.	\$ 71,400,000	\$ 71,400,000
imp. Delineacion	3.00%	\$ 91,530,217	\$ 2,745,907
Impuesto predial Lote 5 años		\$ 360,372,955	\$ 360,372,955
Seguro todo Riesgo	3%	\$ 3,051,007,236	\$ 91,530,217
Gastos Credito Constructor Tasa 11% EA	3%	\$ 61,730,178,011	\$ 1,851,905,340
4 x 1000	0.40%	\$ 61,730,178,011	\$ 246,920,712
Gastos de Notaria y Registros de las Mejoras	2.90%	\$ 61,730,178,011	\$ 1,790,175,162
Publicidad, Mercadeo		\$ 30,000,000	\$ 30,000,000
Comisiones de venta de lotes	3%	\$ 1,851,905,340	\$ 1,851,905,340
Interventoria	60	\$ 15,000,000	\$ 900,000,000
Gerencia de Proyecto	60	\$ 10,000,000	\$ 600,000,000
Honorarios de Diseños & consultorías Estos costos fueron asumidos en la primera unidad de actuacion			
Compensacion VIP (20% area en desarrollo)	3,688 m2	\$ 261,415	\$ 964,184,786.95
Utilidad		38%	\$ 23,472,098,356
Liquidacion Plusvalia		13%	\$ 8,215,234,424

UNIDAD DE ACTUACIÓN 3/ETAPA 3 2028 - 2032			
Ventas Unidad de actuación 3 : Manzana 5 y 6			
Lote	Area util	\$ XM2	Precio Und
Total	28,733.93 m2	\$ 3,619,979.96	\$ 104,016,250,764
Costo de Lote Bruto UA 3	39,991.05 m2	\$ 1,250,969	\$ 50,027,547,236
Costo de Desarrollo UA 3			\$ 22,864,842,874
Costo Construccion	\$ 198,827	\$ 7,951,314,488	\$ 7,951,314,488
Incrementos durante la construcción	18%	\$ 1,391,480,035	\$ 1,391,480,035
Costos Indirecto			
Licencia de construcción	Liq.	\$ 71,400,000	\$ 71,400,000
imp. Delineacion	3.00%	\$ 238,539,435	\$ 7,156,183
Impuesto predial Lote 5 años		\$ 606,315,919	\$ 606,315,919
Seguro todo Riesgo	3%	\$ 7,951,314,488	\$ 238,539,435
Gastos Credito Constructor Tasa 11% EA	3%	\$ 104,016,250,764	\$ 3,120,487,523
4 x 1000	0.40%	\$ 104,016,250,764	\$ 416,065,003
Gastos de Notaria y Registros de las Mejoras	2.90%	\$ 104,016,250,764	\$ 3,016,471,272
Publicidad, Mercadeo		\$ 20,000,000	\$ 20,000,000
Comisiones de venta de lotes	3%	\$ 3,120,487,523	\$ 3,120,487,523
Interventoria	60	\$ 15,000,000	\$ 900,000,000
Gerencia de Proyecto	60	\$ 10,000,000	\$ 600,000,000
Honorarios de Diseños & consultorías	Estos costos fueron asumidos en la primera unidad de actuacion		
Compensacion VIP (20% area en desarrollo)	5,375 m2	\$ 261,415	\$ 1,405,125,492.54
Utilidad		29.9%	\$ 31,123,860,655
Liquidacion Plusvalia		10.5%	\$ 10,893,351,229

UNIDAD DE ACTUACIÓN 4/ETAPA 4 2032 - 2036			
Ventas Unidad de actuación 4 : Manzana 7			
Lote	Area util	\$ XM2	Precio Und
Total	14,110.57 m2	\$ 3,980,272.20	\$ 56,163,909,481
Costo de Lote Bruto UA 4	15,674.11 m2	\$ 1,435,515	\$ 22,500,423,535
Costo de Desarrollo UA 4			\$ 9,893,348,962
Costo Construccion	\$ 151,836	\$ 2,379,894,988	\$ 2,379,894,988
Incrementos durante la construcción	11%	\$ 249,888,974	\$ 249,888,974
Costos Indirecto			
Licencia de construcción	Liq.	\$ 71,400,000	\$ 71,400,000
imp. Delineacion	3.00%	\$ 71,396,850	\$ 2,141,905
Impuesto predial Lote 5 años		\$ 237,639,732	\$ 237,639,732
Seguro todo Riesgo	3%	\$ 2,379,894,988	\$ 71,396,850
Gastos Credito Constructor Tasa 11% EA	3%	\$ 56,163,909,481	\$ 1,684,917,284
4 x 1000	0.40%	\$ 56,163,909,481	\$ 224,655,638
Gastos de Notaria y Registros	2.90%	\$ 56,163,909,481	\$ 1,628,753,375
Publicidad, Mercadeo		\$ 20,000,000	\$ 20,000,000
Comisiones de venta de lotes	3%	\$ 56,163,909,481	\$ 1,684,917,284
Interventoria	36	\$ 15,000,000	\$ 540,000,000
Gerencia de Proyecto	36	\$ 10,000,000	\$ 360,000,000
Honorarios de Diseños & consultorías	Estos costos fueron asumidos en la primera unidad de actuacion		
Compensacion VIP (20% area en desarrollo)	2,822 m2	\$ 261,415	\$ 737,742,931.31
Utilidad		42.3%	\$ 23,770,136,983
Liquidacion Plusvalia		14.8%	\$ 8,319,547,944

6.2. Ingresos

El resultado de un desarrollo constructivo es el beneficio o la pérdida generada por el mismo. Su cálculo evidencia la diferencia entre los ingresos y los egresos vinculados a la ejecución del proyecto, tal como vemos a continuación:

Ventas Unidad de actuación 1 : Manzana 3					
Año	1	2	3	4	5
	20%	20%	20%	20%	20%
Costo de Desarrollo UA 1	\$ 3,628,978,510	\$ 3,628,978,510	\$ 3,628,978,510	\$ 3,628,978,510	\$ 3,628,978,510
Costo de Lote Bruto UA1	\$ 9,395,611,576	\$ 10,470,256,941	\$ 9,521,718,430	\$ 9,568,683,053	
Plusvalia		\$ 234,642,001	\$ 261,479,737	\$ 237,791,340	\$ 238,964,215
COSTOS	\$ 13,024,590,085	\$ 14,333,877,452	\$ 13,412,176,677	\$ 13,435,452,903	\$ 3,867,942,724
INGRESOS	\$ 6,703,561,937	\$ 14,547,374,562	\$ 15,333,686,507	\$ 15,393,031,416	\$ 7,903,157,534
EBITDA	-\$ 6,321,028,148	\$ 213,497,111	\$ 1,921,509,830	\$ 1,957,578,513	\$ 4,035,214,810
TIR E.A + 14%	8.2%				

Ventas Unidad de actuación 2 : Manzana 4					
Año	5	6	7	8	9
	20%	20%	20%	20%	20%
Costo de Desarrollo UA 2	\$ 2,469,214,785	\$ 2,469,214,785	\$ 2,469,214,785	\$ 2,469,214,785	\$ 2,469,214,785
Costo de Lote Bruto UA 2	\$ 6,498,024,929	\$ 6,684,479,220	\$ 6,498,194,980	\$ 6,231,306,604	
Plusvalia		\$ 2,060,156,926	\$ 2,119,271,058	\$ 2,060,210,840	\$ 1,975,595,600
COSTOS	\$ 8,967,239,713	\$ 11,213,850,931	\$ 11,086,680,822	\$ 10,760,732,229	\$ 4,444,810,385
INGRESOS	\$ 7,190,022,631	\$ 14,956,172,386	\$ 15,693,357,153	\$ 15,908,916,619	\$ 7,981,709,222
EBITDA	-\$ 1,777,217,082	\$ 3,742,321,455	\$ 4,606,676,331	\$ 5,148,184,391	\$ 3,536,898,837
TIR E.A + 14%	224%				

Ventas Unidad de actuación 3 : Manzana 5 y 6					
Año	10	11	12	13	14
	20%	20%	20%	20%	20%
Costo de Desarrollo UA 3	\$ 4,572,968,575	\$ 4,572,968,575	\$ 4,572,968,575	\$ 4,572,968,575	\$ 4,572,968,575
Costo de Lote Bruto UA 3	\$ 11,747,814,343	\$ 11,976,067,542	\$ 13,247,564,958	\$ 13,056,100,393.95	
Plusvalia		\$ 2,558,052,011	\$ 2,607,753,473	\$ 2,884,618,295	\$ 2,842,927,450
COSTOS	\$ 16,320,782,917	\$ 19,107,088,127	\$ 20,428,287,006	\$ 20,513,687,264	\$ 7,415,896,024
INGRESOS	\$ 11,305,643,939	\$ 23,407,215,264	\$ 26,157,284,459	\$ 28,600,910,118	\$ 14,545,196,984
EBITDA	-\$ 5,015,138,978	\$ 4,300,127,137	\$ 5,728,997,453	\$ 8,087,222,854	\$ 7,129,300,960
TIR E.A + 14%	100%				

Ventas Unidad de actuación 4 : Manzana 7			
Año	14	15	16
	33%	33%	33%
Costo de Desarrollo UA 4	\$ 3,297,453,209	\$ 3,297,453,209	\$ 3,297,453,209
Costo de Lote Bruto UA 4	\$ 10,784,140,142	\$ 11,716,283,393	
Plusvalia		\$ 3,987,443,650	\$ 4,332,104,294
COSTOS	\$ 14,081,593,351	\$ 19,001,180,252	\$ 7,629,557,503
INGRESOS	\$ 13,117,760,428	\$ 28,081,954,740	\$ 14,964,194,313
EBITDA	-\$ 963,832,924	\$ 9,080,774,488	\$ 7,334,636,809
TIR E.A + 14%	917%		

6.3. Cronograma de ejecución

	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	
UG 1 / ETAPA 1																		
UG 2 / ETAPA 2																		
UG 3 / ETAPA 3																		
UG 4 / ETAPA 4																		

6.4 Presupuesto desglosado

PLAN PARCIAL MAGDALENA BARRANQUILLA - ATLÁNTICO PRESUPUESTO DE OBRA CIVIL		Versión MAYO, 2020			
ITEM	DESCRIPCIÓN	UND	CANTIDAD	PRECIO UNITARIO	VALOR TOTAL
1.00	OBRAS PRELIMINARES				\$ 1,471,611,561
	ADECUACION DEL TERRENO				\$ 1,417,393,142
1.01	Localización y replanteo	M2	111,123.94	\$ 1,902	\$ 211,357,734
1.02	Descapote terreno natural	M2	111,123.94	\$ 4,776	\$ 530,727,937
1.03	Acometida De Agua Potable Provisional	GL	1	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
1.04	Acometida Sanitaria Provisional	GL	1	\$ 5,000,000	\$ 5,000,000
1.05	Acometida Eléctrica Provisional	GL	1	\$ 12,500,000	\$ 12,500,000
1.06	Valla Informativa	UND	1	\$ 700,000	\$ 700,000
1.07	Suministro E Instalación De Cerramiento En Lámina de Superboard	M2	7,651.65	\$ 85,224	\$ 652,107,471
	DEMOLICIONES				\$ 54,218,419
1.08	Desmonte de cubierta en lámina galvanizada. Incluye soporte en hierro o madera	M2	783.80	\$ 15,558	\$ 12,194,674
1.09	Desmonte de Viga IPE	ML	106.40	\$ 13,628	\$ 1,450,036
1.10	Demolición de muro de mampostería E=0.12 m. Incluye retro de material sobrante	M2	719.10	\$ 14,407	\$ 10,359,786
1.11	Demolición Placa de Contra piso	M2	783.80	\$ 38,548	\$ 30,213,922
2.00	PAVIMENTOS Y ANDENES				\$ 5,755,473,021
2.01	Relleno En Material Tipo Terrapien según Especificación INV 220-13 Para Nivelación, Humedecimiento Y Compactación Variable	M3	14,892.14	\$ 71,585	\$ 1,066,047,825
2.02	Geotextil Tejido Para Subrasante	M2	10,778.53	\$ 5,756	\$ 62,035,829
2.03	Relleno en Material Subbase Granular Para Andenes	M3	1,122.93	\$ 50,073	\$ 56,228,961
2.04	Relleno en Material de Subbase Granular según Especificación INV 320-13	M3	4,511.91	\$ 100,676	\$ 454,241,166
2.05	Relleno en Material Base Granular B-600 Para Vía	M3	3,383.93	\$ 101,327	\$ 342,884,930
2.06	Construcción de Muro en Tierra Armada Perimetrales a Vía	M3	11,988.72	\$ 99,000	\$ 1,186,883,280
2.07	Pavimento En Concreto Rígido MR= 550 PSI, E= 0.15 Mts Incluye Acero De Refuerzo, Junta Y Antisol	M2	10,778.53	\$ 135,225	\$ 1,457,526,719
2.08	Pavimento En Concreto Rígido De 3000 PSI E = 0.10 M Para Vía Peatonal	M2	501.24	\$ 106,764	\$ 53,514,167
2.09	Concreto Andenes B-30 Ancho = 3.00 M	ML	3,743.11	\$ 212,126	\$ 794,012,449
2.1	Suministro E Instalación de Bordillo Prefabricado A-80	ML	3,743.11	\$ 47,482	\$ 177,730,870
2.11	Construcción de Sardinela en Concreto 0.40M	ML	3,743.11	\$ 24,386	\$ 91,280,878
2.12	Líneas Tráfico 0.1	ML	1,665.10	\$ 4,154	\$ 6,915,993
2.13	Suministro, Transporte E Instalación De Señales Verticales En Lámina Galvanizada Calibre 16 De 0.75x0.75 M, Papel Reflectivo, Señal Con Angulo Transversal De 2" x 2" x 1/4", Brazo T Anclaje En Angulo 2" x 2" x 1/8", Angulo Y Tableros Pintados Con Anticorrosivo Y Esmalte Blanco Con Su Respectiva Tornillería Galvanizada	UND	21.00	\$ 293,803	\$ 6,169,854

4.00 RED SANITARIA									\$	1,167,239,374	
4.01	Excavación a máquina de material existente y retiro de material				M3		2,926.26	\$	22,410	\$	65,577,410
4.02	Rellenos de Zanjas y obras de mampostería con material seleccionado de sitio, compactado al 90% del Proctor Modificado				M3		2,768.10	\$	66,497	\$	184,071,178
4.03	Suministro e instalación de Tubería de Alcantarillado de PVC de 200 mm (8")				ML		613.73	\$	54,170	\$	33,245,754
4.04	Suministro e instalación de Tubería de Alcantarillado de PVC de 250 mm (10")				ML		198.21	\$	82,173	\$	16,287,501
4.05	Suministro e instalación de Tubería de Alcantarillado de PVC de 300 mm (12")				ML		347.94	\$	128,721	\$	44,787,185
4.06	Suministro e instalación de Tubería de Alcantarillado de PVC de 350 mm (14")				ML		149.64	\$	175,468	\$	26,257,071
4.07	Suministro e instalación de Tubería PEAD PE100/PN10 D=400 mm				ML		769.00	\$	355,089	\$	273,063,618
4.08	Empalme de tuberías desde 160 mm (6") hasta 300 mm (12") a pozo existente o tubería existente				UND		21.00	\$	132,209	\$	2,776,385
4.09	Empalme de tuberías desde 300 mm (14") hasta 500 mm (20") a pozo existente o tubería existente				UND		2.00	\$	153,310	\$	306,621
4.1	Pozo de Inspección en Ladrillo Tolete, diámetro interno 1.2m, H: 0 m -2.00m. Incluye Base y Tapa en Concreto.				UND		10.00	\$	5,167,239	\$	51,672,390
4.11	Pozo de Inspección en Ladrillo Tolete, diámetro interno 1.2m, H: 2.01 m -4.00 m. Incluye Base y Tapa en Concreto.				UND		8.00	\$	7,649,302	\$	61,194,416
4.12	Pozo de Inspección en Ladrillo Tolete, diámetro interno 1.2m, H > 4.00 m. Incluye Base y Tapa en Concreto.				UND		5.00	\$	14,599,969	\$	72,999,845
4.14	EBAR 1 (2.5 m x 2.5 m)				GL		1.00	\$	45,000,000	\$	45,000,000
4.15	EBAR 2 (2.5 m x 6.0 m)				GL		1.00	\$	100,000,000	\$	100,000,000
4.16	EBAR General (7.0 m x 7.0 m)				GL		1.00	\$	190,000,000	\$	190,000,000
5.00 RED DE AGUAS LLUVIAS Y OBRAS DE DRENAJE										2,870,799,531	
5.01	Excavación a máquina de material existente y retiro de material				M3		4,384.73	\$	22,410	\$	98,261,868
5.02	Relleno de respaldo con Material de Sitio				M3		3,799.97	\$	21,671	\$	82,349,244
5.03	Suministro E Instalación de Tubería PVC D=12"				ML		356.54	\$	170,147	\$	60,664,370
5.04	Suministro E Instalación de Tubería PVC D=16"				ML		157.47	\$	167,571	\$	26,387,481
5.05	Suministro E Instalación de Tubería PVC D=20"				ML		273.92	\$	445,606	\$	122,060,393
5.06	Suministro E Instalación de Tubería PVC D=24"				ML		74.81	\$	516,754	\$	38,658,335
5.07	Suministro E Instalación de Tubería PVC D=27"				ML		295.00	\$	553,798	\$	163,370,314
5.08	Suministro E Instalación de Tubería PVC D=33"				ML		81.60	\$	803,934	\$	65,601,045
5.09	Construcción de Registro 1.90 m x 0.50 m x 1.03 m				UND		42.00	\$	1,101,628	\$	46,268,379
5.1	Suministro E Instalación de Rejilla HD ASTM A-5236 1.0 m x 0.60 m, carga D400 (Norma UN 124) antideslizante				UND		106.00	\$	201,010	\$	21,307,110
5.11	Pozo de Inspección en Ladrillo Tolete, diámetro interno 1.2 m, H: 2.00 m, Incluye Base y Tapa en Concreto				UND		4.00	\$	4,925,692	\$	19,702,769
5.12	Pozo de Inspección en Ladrillo Tolete, diámetro interno 1.5 m, H: 2.00 m, Incluye Base y Tapa en Concreto				UND		10.00	\$	5,418,261	\$	54,182,605
5.13	Pozo de Inspección en Ladrillo Tolete, diámetro interno 1.8 m, H: 2.00 m, Incluye Base y Tapa en Concreto				UND		3.00	\$	7,987,676	\$	23,963,029
5.14	Canal con tapa B=1.00 m m H=1.00 m				ML		240.00	\$	506,287	\$	121,508,786
5.15	Canal con tapa B=1.00 m - 3.00 m H=1.00 m - 2.00 m				ML		10.00	\$	846,752	\$	8,467,522
5.16	Canal con tapa B=3.00 m H=2.00 m				ML		31.30	\$	1,291,052	\$	40,409,932
5.17	Construcción de Box Culvert en Concreto FC 5000 PSI Incluye Acero de Refuerzo Calle 76				ML		178.60	\$	4,172,154	\$	745,146,789
5.18	Construcción de Box Culvert en Concreto FC 5000 PSI Incluye Acero de Refuerzo Calle 75				ML		156.20	\$	5,006,585	\$	782,028,613
5.19	Construcción de Box Culvert en Concreto FC 5000 PSI Incluye Acero de Refuerzo Drenaje Lotes				ML		84.00	\$	4,172,154	\$	350,460,966

6.00 RED ELÉCTRICA Y DE COMUNICACIONES						\$ 2,369,428,196	
EQUIPOS PARA MEDIA TENSIÓN							
6.01	Suministro e instalación de DPS 15 kV	UND	2.00	\$	2,185,570.00		\$
6.02	Suministro e instalación de recontactador de 630A	UND	2.00	\$	77,943,700.00		\$
6.03	Suministro e instalación de caja de conexión y maniobra para 15 KV-600A de cuatro vías	UND	8.00	\$	22,515,570.00		\$
6.04	Suministro e instalación de transformador tipo pedestal 15 kVA; 13.2/0, 208-120kV; Dy5. Incluye DPS.	UND	2.00	\$	19,673,740.00		\$
CANALIZACIONES PARA MEDIA TENSIÓN							
6.05	Suministro e instalación de banco de ductos 2xPVC 6"	MIL	1,660.00	\$	62,073.88		\$
6.06	Suministro e instalación de banco de ductos 4xPVC 4"	MIL	450.00	\$	75,998.02		\$
6.07	Suministro e instalación de banco de ductos 2xPVC 4"	MIL	590.00	\$	48,507.88		\$
6.08	Suministro e instalación de banco de ductos 8xPVC 4"	MIL	1,190.00	\$	145,036.42		\$
6.09	Suministro e instalación de banco de ductos 4xPVC 2"	MIL	400.00	\$	56,472.40		\$
6.10	Excavación para banco de ductos de media tensión; incluye relleno con material seleccionado, compactación	MIL	4,290.00	\$	54,353.30		\$
6.11	Suministro e instalación de concreto de 3000 PSI para atraque de tubería de media tensión.	MIL	150.00	\$	93,205.64		\$
ALIMENTADORES PARA MEDIA TENSIÓN							
6.12	Suministro e instalación de alimentador en 3N, 750 KCM; XLPE 15 kV/Al 133% (Conductor de Aluminio).	MIL	1,140.00	\$	284,924.00		\$
6.13	Suministro e instalación de alimentador en 3N, 500 KCM; XLPE 15 kV/Al 133% (Conductor de Aluminio)	MIL	680.00	\$	194,294.00		\$
6.14	Suministro e instalación de alimentador en 3N, 1/0 AWG; XLPE 15 kV/Al 133% (Conductor de Aluminio)	MIL	10.00	\$	133,247.00		\$
TERMINALES PARA MEDIA TENSIÓN							
6.15	Suministro e instalación de terminales premoledados tipo codo 15 kV para conductor N. 7/0 AWG, XLPE 15 kV	UND	12.00	\$	762,872.80		\$
6.16	Suministro e instalación de terminales premoledados tipo codo 15 kV para conductor N. 500 KCM, XLPE 15 kV	UND	36.00	\$	897,176.20		\$
6.17	Suministro e instalación de terminales premoledados tipo codo 15 kV para conductor N. 750 KCM, XLPE 15 kV	UND	12.00	\$	897,176.20		\$
REGISTROS DE INSPECCIÓN PARA MEDIA TENSIÓN							
6.18	Suministro e instalación de registros de inspección para media tensión SB - 305	UND	19.00	\$	1,840,150.00		\$
6.19	Suministro e instalación de registros de inspección para media tensión SB - 310	UND	32.00	\$	1,840,150.00		\$
EQUIPOS PARA BAJA TENSIÓN							
6.2	Suministro e instalación de cuadro general de distribución 208V, según diagrama unifilar. Incluye gabinete Nema 4X	UND	2.00	\$	9,220,320.00		\$
CANALIZACIONES PARA BAJA TENSIÓN							
6.21	Suministro e instalación de banco de ductos 2xPVC 1-1/2"	MIL	3,850.00	\$	26,287.37		\$
6.22	Excavación para banco de ductos de baja tensión; incluye relleno con material seleccionado, compactación	MIL	3,850.00	\$	31,736.84		\$
ALIMENTADORES PARA BAJA TENSIÓN							
6.23	Suministro e instalación de circuito ramal en conductor 1N, 10F + 1N, 10N + 1N, 10T	MIL	4,090.00	\$	16,939.64		\$
TERMINALES PARA BAJA TENSIÓN							
6.24	Suministro e instalación de empalmes rectos o en derivación en resina, uso subterráneo o sumergible.	UND	234.00	\$	112,898.00		\$
6.25	Suministro e instalación de terminales de compresión para alimentadores de baja tensión	GL	1.00	\$	878,180.00		\$

6.26	Suministro e instalación de registros de inspección en concreto reforzado para baja tensión, 40x40x40xcm.	UND	117.00	\$	436,772.00	\$	51,102,324
EQUIPOS DE MEDIDA PARA BAJA TENSIÓN							
6.27	Suministro e instalación de equipo de medida semidirecta para 208V. (3) TC de 60/5A, cableado de fuerza, cableado de control, bloque de pruebas, medidor y accesorios generales.	UND	2.00	\$	4,571,324.00	\$	9,142,648
ILUMINACIÓN							
6.28	Suministro e instalación de poste en concreto 9m	UND	117.00	\$	1,130,348.00	\$	132,250,716
6.29	Suministro e instalación de luminaria led de alumbrado público. Incluye brazo metálico.	UND	117.00	\$	1,357,838.80	\$	158,867,140
SISTEMA DE PUESTA A TIERRA							
6.30	Suministro e instalación de sistema de puesta a tierra	UND	10.00	\$	3,850,118.20	\$	38,501,182
OTRAS ACTIVIDADES							
6.31	Tramites ante el operador de red	UND	1.00	\$	4,748,100.00	\$	4,748,100
6.32	Descargos para maniobras y conexiones en subestación	UND	1.00	\$	4,069,800.00	\$	4,069,800
6.33	Certificación RETIE de distribución	UND	1.00	\$	9,631,860.00	\$	9,631,860
6.34	Certificación RETILAP	UND	1.00	\$	6,783,000.00	\$	6,783,000
6.35	Servicio grúa canasta	HR	120.00	\$	142,500.00	\$	17,100,000
6.36	Certificación RETIE de transformación	UND	1.00	\$	3,277,500.00	\$	3,277,500
6.37	Certificación RETIE de uso final	UND	1.00	\$	3,277,500.00	\$	3,277,500
7.00 PRADERIZACIÓN							
7.01	Pradización	M2	2442	\$	5,620	\$	13,721,399
7.02	Alcorques Cuadrados 1.6 X 1.6 M	UND	208	\$	1,509,980	\$	314,075,803
7.03	Suministro E Instalacion De Contenedor De Raices Tipo A - 70	UND	208	\$	592,517	\$	123,243,536
7.04	Siembra De Arboles - Alstonia	UND	208	\$	734,304	\$	152,735,236
TOTAL COSTOS DIRECTOS							
TOTAL COSTOS INDIRECTOS							
						Administracion	20%
						Imprevisto	5%
						Utilidad del constructor	5%
						IvaUtilidad	19%
COSTO TOTAL							
							\$ 21,636,857,543

7. COORDENADAS

Todas las coordenadas del proyecto Plan Parcial Magdalena se encuentran georreferenciadas con el siguiente sistema de coordenadas:

Sistema de coordenadas: PCS ATL BARRANQUILLA

Proyección: Transverse Mercator

Datum: MAGNA ATL BARRANQUILLA

False Easting: 917.264,4060

False Northing: 1.699.839,9350

Central Meridian: -74,8343

Scale Factor: 1,0000

Latitude Of Origin: 10,9232

Unidades: Meter

Coordenadas Planos: D-001, D-002, D-003

POLIGONO AREA BRUTA PREDIO M.I N°: 040-600375			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	0.00 m
PUNTO 02	922211.48	1709693.85	197.04 m
PUNTO 03	922119.36	1709826.17	161.23 m
PUNTO 04	921964.41	1709691.39	205.36 m
PUNTO 05	921943.70	1709716.82	32.79 m
PUNTO 06	921849.13	1709767.08	107.10 m
PUNTO 07	921936.64	1709891.12	151.80 m
PUNTO 08	921991.17	1709968.42	94.60 m
PUNTO 09	921766.28	1710291.68	393.79 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	149.33 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	732.00 m
POLIGONO CESIÓN ANTICIPADA, ACTA CONTROL URBANO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	0.00 m
PUNTO 11	921900.15	1710394.24	19.31 m
PUNTO 12	921936.02	1710421.71	45.18 m
PUNTO 13	921988.83	1710366.62	76.32 m
PUNTO 14	922051.36	1710286.03	102.20 m
PUNTO 15	922145.36	1710165.31	153.00 m
PUNTO 16	922181.91	1710134.51	47.80 m
PUNTO 17	922202.62	1710109.98	32.10 m
PUNTO 18	922222.00	1710069.81	44.60 m
PUNTO 19	922248.11	1710036.28	42.50 m
PUNTO 20	922279.69	1710005.64	44.00 m
PUNTO 21	922345.54	1709935.78	96.00 m
PUNTO 22	922364.99	1709915.65	28.00 m
PUNTO 23	922409.91	1709870.05	64.00 m
PUNTO 24	922373.24	1709837.50	49.03 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	19.30 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	732.00 m
POLIGONO DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 25	922252.79	1709730.54	0.00 m
PUNTO 26	922120.22	1709920.95	232.02 m
PUNTO 27	922060.40	1709868.91	79.29 m
PUNTO 08	921991.17	1709968.42	121.23 m
PUNTO 09	921766.28	1710291.68	393.79 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	149.33 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	732.00 m
PUNTO 25	922252.79	1709730.54	141.79 m

Coordenadas Planos: D-004

COORDENADAS LINEA TRATAMIENTO RADICADO: EXT-Quilla-18-025341			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO A	922282.44	1709624.08	0.00 m
PUNTO B	922223.51	1709697.95	94.50 m
PUNTO C	922214.56	1709689.71	12.17 m
PUNTO D	921663.63	1710481.25	964.40 m
PUNTO E	921747.46	1710544.59	105.06 m
PUNTO F	921791.98	1710493.01	68.14 m
PUNTO G	921796.16	1710492.64	4.19 m
PUNTO H	921814.81	1710507.86	24.08 m
PUNTO I	921809.98	1710511.67	6.15 m
PUNTO J	921794.63	1710499.14	19.81 m
PUNTO K	921759.65	1710539.69	53.56 m
POLIGONO AREA EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	0.00 m
PUNTO 25	922252.79	1709730.54	141.79 m
PUNTO 26	922120.22	1709920.95	232.02 m
PUNTO 28	922078.73	1709884.86	54.99 m
PUNTO 29	921785.39	1710306.32	513.49 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	125.26 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	732.00 m
POLIGONO AREA EN TRATAMIENTO DE RENOVACION			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 28	922078.73	1709884.86	0.00 m
PUNTO 27	922060.40	1709868.91	24.30 m
PUNTO 08	921991.17	1709968.42	121.22 m
PUNTO 09	921766.28	1710291.68	393.78 m
PUNTO 29	921785.39	1710306.32	24.07 m
PUNTO 28	922078.73	1709884.86	513.49 m
POLIGONO AREA AFECTACION 2 DARSENA EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 30	922286.21	1709760.21	0.00 m
PUNTO 31	922305.92	1709787.60	33.74 m
PUNTO 32	922351.45	1709833.35	64.54 m
PUNTO 33	922355.59	1709828.47	6.41 m
PUNTO 34	922341.64	1709816.08	18.66 m
PUNTO 35	922333.56	1709802.26	16.01 m
PUNTO 30	922286.21	1709760.21	63.33 m
POLIGONO AREA NETA URBANIZABLE			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	0.00 m
PUNTO 33	922355.59	1709828.47	4.97 m
PUNTO 34	922341.64	1709816.08	18.66 m
PUNTO 35	922333.56	1709802.26	16.01 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	33.76 m
PUNTO 25	922252.79	1709730.54	0.00 m
PUNTO 26	922120.22	1709920.95	232.02 m
PUNTO 28	922078.73	1709884.86	54.99 m
PUNTO 27	922060.40	1709868.91	24.30 m
PUNTO 08	921991.17	1709968.42	121.22 m
PUNTO 09	921766.28	1710291.68	393.79 m
PUNTO 29	921785.39	1710306.32	24.07 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	125.26 m
PUNTO 32	922351.45	1709833.35	720.62 m
PUNTO 31	922305.92	1709787.60	64.54 m
PUNTO 30	922286.21	1709760.21	33.74 m
PUNTO 25	922252.79	1709730.54	44.69 m

Coordenadas Planos: F-002

POLIGONO AREA VIA PEATONAL PERFIL VIAL VP1 ESPECIAL			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 36	922340.03	1709846.78	0.00 m
PUNTO 37	922245.89	1709763.19	125.89 m
PUNTO 38	922240.72	1709770.63	9.06 m
PUNTO 39	922334.20	1709853.64	125.02 m
PUNTO 36	922340.03	1709846.78	9.00 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6 ESPECIAL-A			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	0.00 m
PUNTO 41	922134.15	1709933.07	101.02 m
PUNTO 26	922120.22	1709920.95	18.46 m
PUNTO 42	922070.26	1709877.50	66.22 m
PUNTO 43	922056.11	1709897.85	24.79 m
PUNTO 44	922064.97	1709896.75	10.07 m
PUNTO 45	922198.72	1710013.08	177.27 m
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	18.00 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6 ESPECIAL-B			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	0.00 m
PUNTO 47	922167.00	1709888.15	10.07 m
PUNTO 48	922246.28	1709957.11	105.08 m
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	18.00 m
PUNTO 50	922176.36	1709872.44	108.12 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	5.39 m
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	24.79 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-A			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 09	921766.28	1710291.68	0.00 m
PUNTO 52	921781.16	1710303.08	18.74 m
PUNTO 53	921779.88	1710294.89	9.15 m
PUNTO 54	921865.66	1710171.59	150.20 m
PUNTO 59	921876.68	1710155.75	25.03 m
PUNTO 61	921866.35	1710147.84	13.01 m
PUNTO 09	921766.28	1710291.68	175.22 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-AA			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 80	922230.93	1709761.94	0.00 m
PUNTO 38	922240.72	1709770.63	13.09 m
PUNTO 37	922245.89	1709763.19	9.06 m
PUNTO 79	922262.58	1709739.23	29.20 m
PUNTO 25	922252.79	1709730.54	13.09 m
PUNTO 80	922230.93	1709761.94	38.27 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-B			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 54	921865.66	1710171.59	0.00 m
PUNTO 55	921874.23	1710170.26	9.70 m
PUNTO 56	921989.89	1710258.85	145.68 m
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	13.02 m
PUNTO 58	921881.23	1710159.24	147.49 m
PUNTO 59	921876.68	1710155.75	5.73 m
PUNTO 54	921865.66	1710171.59	19.30 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-C			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 61	921866.35	1710147.84	0.00 m
PUNTO 59	921876.68	1710155.75	13.01 m
PUNTO 58	921881.23	1710159.24	5.73 m
PUNTO 60	921879.95	1710151.05	9.15 m
PUNTO 62	921944.27	1710058.60	112.62 m
PUNTO 67	921955.29	1710042.76	19.30 m
PUNTO 69	921944.96	1710034.85	13.01 m
PUNTO 61	921866.35	1710147.84	137.64 m

POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-D			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 62	921944.27	1710058.60	0.00 m
PUNTO 63	921952.84	1710057.27	9.70 m
PUNTO 64	922079.04	1710153.93	158.96 m
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	13.02 m
PUNTO 66	921959.84	1710046.25	160.77 m
PUNTO 67	921955.29	1710042.76	5.73 m
PUNTO 62	921944.27	1710058.60	19.30 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-E			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 69	921944.96	1710034.85	0.00 m
PUNTO 67	921955.29	1710042.76	13.01 m
PUNTO 68	921958.56	1710038.06	9.15 m
PUNTO 70	921997.48	1709982.12	68.14 m
PUNTO 75	922011.77	1709961.58	25.03 m
PUNTO 43	922056.11	1709897.85	77.64 m
PUNTO 42	922070.26	1709877.50	24.79 m
PUNTO 27	922060.40	1709868.91	13.08 m
PUNTO 08	921991.17	1709968.42	121.22 m
PUNTO 69	921944.96	1710034.85	80.92 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-F			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 70	921997.48	1709982.12	0.00 m
PUNTO 71	922006.05	1709980.78	9.70 m
PUNTO 72	922139.38	1710082.92	167.95 m
PUNTO 73	922147.81	1710073.00	13.01 m
PUNTO 74	922013.04	1709969.77	169.76 m
PUNTO 75	922011.77	1709961.58	9.15 m
PUNTO 70	921997.48	1709982.12	25.03 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-G			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 26	922120.22	1709920.95	0.00 m
PUNTO 41	922134.15	1709933.07	18.46 m
PUNTO 76	922133.17	1709925.11	8.78 m
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	43.70 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	24.79 m
PUNTO 78	922162.43	1709860.32	13.08 m
PUNTO 26	922120.22	1709920.95	73.87 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-H			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 78	922162.43	1709860.32	0.00 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	13.08 m
PUNTO 50	922176.36	1709872.44	5.73 m
PUNTO 51	922175.50	1709864.30	9.00 m
PUNTO 38	922240.72	1709770.63	114.01 m
PUNTO 80	922230.93	1709761.94	13.09 m
PUNTO 78	922162.43	1709860.32	119.88 m

Coordenadas Planos: F-003

POLIGONO AREA CESION EQUIPAMIENTO (Globo 2)			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	0.00 m
PUNTO 41	922134.15	1709933.07	101.02 m
PUNTO 76	922133.17	1709925.11	8.78 m
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	43.70 m
PUNTO 47	922167.00	1709888.15	10.07 m
PUNTO 48	922246.28	1709957.11	105.08 m
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	55.45 m
POLIGONO AREA CESION ESPACIO PUBLICO EN AREA NETA URBANIZABLE: GLOBO 1:ZONA VERDE			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 81	922318.83	1709827.96	0.00 m
PUNTO 37	922245.89	1709763.19	97.54 m
PUNTO 79	922262.58	1709739.23	29.20 m
PUNTO 30	922286.21	1709760.21	31.60 m
PUNTO 31	922305.92	1709787.60	33.74 m
PUNTO 82	922331.36	1709813.22	36.10 m
PUNTO 81	922318.83	1709827.96	19.35 m
POLIGONO AREA SUELO SERVICIO PUBLICO (Globo 3)			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 36	922340.03	1709846.78	0.00 m
PUNTO 81	922318.83	1709827.96	28.35 m
PUNTO 82	922331.36	1709813.22	19.35 m
PUNTO 32	922351.45	1709833.35	28.44 m
PUNTO 36	922340.03	1709846.78	17.63 m
POLIGONO AREA REMANENTE NO VALIDA COMO CESION (Globo 5)			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 33	922355.59	1709828.47	0.00 m
PUNTO 34	922341.64	1709816.08	18.66 m
PUNTO 35	922333.56	1709802.26	16.01 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	33.76 m
PUNTO 33	922355.59	1709828.47	4.97 m

CESION ANTICIPADA VALIDA COMO CESIÓN			
POLIGONO AREA AFECTACIÓN 1 RONDA RIO MAGDALENA			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 12	921936.02	1710421.71	0.00 m
PUNTO 83	921934.82	1710420.79	1.51 m
PUNTO 84	921968.36	1710387.97	46.93 m
PUNTO 12	921936.02	1710421.71	46.73 m
POLIGONO AREA AFECTACIÓN 2 RONDA RIO MAGDALENA			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 87	922376.40	1709904.07	0.00 m
PUNTO 23	922409.91	1709870.05	47.75 m
PUNTO 91	922386.53	1709849.29	31.27 m
PUNTO 90	922385.03	1709851.06	2.32 m
PUNTO 89	922377.84	1709859.52	11.11 m
PUNTO 88	922371.35	1709867.15	10.01 m
PUNTO 87	922376.40	1709904.07	37.26 m
POLIGONO AREA EN ZMPA (ZONA DE MANEJO Y PROTECCION AMBIENTAL)			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 83	921934.82	1710420.79	0.00 m
PUNTO 84	921968.36	1710387.97	46.93 m
PUNTO 13	921988.83	1710366.62	29.59 m
PUNTO 14	922051.36	1710286.03	102.20 m
PUNTO 15	922145.36	1710165.31	153.00 m
PUNTO 16	922181.91	1710134.51	47.80 m
PUNTO 17	922202.62	1710109.98	32.10 m
PUNTO 86	922209.17	1710096.40	15.08 m
PUNTO 85	921902.74	1710396.22	428.71 m
PUNTO 83	921934.82	1710420.79	40.41 m
POLIGONO AREA GRAN MALECON			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	0.00 m
PUNTO 85	921902.74	1710396.22	22.57 m
PUNTO 86	922209.17	1710096.40	428.71 m
PUNTO 18	922222.00	1710069.81	29.52 m
PUNTO 19	922248.11	1710036.28	42.50 m
PUNTO 20	922279.69	1710005.64	44.00 m
PUNTO 21	922345.54	1709935.78	96.00 m
PUNTO 22	922364.99	1709915.65	28.00 m
PUNTO 87	922376.40	1709904.07	16.25 m
PUNTO 88	922371.35	1709867.15	37.26 m
PUNTO 89	922377.84	1709859.52	10.01 m
PUNTO 32	922351.45	1709833.35	37.17 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	720.62 m
PUNTO 91	922386.53	1709849.29	0.00 m
PUNTO 90	922385.03	1709851.06	2.32 m
PUNTO 33	922355.59	1709828.47	37.10 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	4.97 m
PUNTO 91	922386.53	1709849.29	37.10 m
POLIGONO AREA AFECTACIÓN 1 DARSENA			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 90	922385.03	1709851.06	0.00 m
PUNTO 33	922355.59	1709828.47	37.10 m
PUNTO 32	922351.45	1709833.35	6.41 m
PUNTO 89	922377.84	1709859.52	37.17 m
PUNTO 90	922385.03	1709851.06	11.11 m

Coordenadas Planos: F-005

POLIGONO AREA UTIL MANZANA 3			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	0.00 m
PUNTO 52	921781.16	1710303.08	130.59 m
PUNTO 53	921779.88	1710294.89	9.15 m
PUNTO 54	921865.66	1710171.59	150.20 m
PUNTO 55	921874.23	1710170.26	9.70 m
PUNTO 56	921989.89	1710258.85	145.68 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	162.25 m
POLIGONO AREA UTIL MANZANA 4			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	0.00 m
PUNTO 58	921881.23	1710159.24	147.49 m
PUNTO 60	921879.95	1710151.05	9.15 m
PUNTO 62	921944.27	1710058.60	112.62 m
PUNTO 63	921952.84	1710057.27	9.70 m
PUNTO 64	922079.04	1710153.93	158.96 m
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	124.66 m
POLIGONO AREA UTIL MANZANA 5			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	0.00 m
PUNTO 66	921959.84	1710046.25	160.77 m
PUNTO 68	921958.56	1710038.06	9.15 m
PUNTO 70	921997.48	1709982.12	68.14 m
PUNTO 71	922006.05	1709980.78	9.70 m
PUNTO 72	922139.38	1710082.92	167.95 m
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	80.17 m
POLIGONO AREA UTIL MANZANA 6			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 73	922147.81	1710073.00	0.00 m
PUNTO 74	922013.04	1709969.77	169.76 m
PUNTO 75	922011.77	1709961.58	9.15 m
PUNTO 43	922056.11	1709897.85	77.64 m
PUNTO 44	922064.97	1709896.75	10.07 m
PUNTO 45	922198.72	1710013.08	177.27 m
PUNTO 73	922147.81	1710073.00	78.63 m
POLIGONO AREA UTIL MANZANA 7			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	0.00 m
PUNTO 50	922176.36	1709872.44	108.12 m
PUNTO 51	922175.50	1709864.30	9.00 m
PUNTO 38	922240.72	1709770.63	114.13 m
PUNTO 39	922334.20	1709853.64	125.02 m
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	117.77 m

Coordenadas Planos: F-006

CESION ANTICIPADA VALIDA COMO CESIÓN			
POLIGONO AREA AFECTACIÓN 1 RONDA RIO MAGDALENA			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 12	921936.02	1710421.71	0.00 m
PUNTO 83	921934.82	1710420.79	1.51 m
PUNTO 84	921968.36	1710387.97	46.93 m
PUNTO 12	921936.02	1710421.71	46.73 m
POLIGONO AREA AFECTACIÓN 2 RONDA RIO MAGDALENA			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 87	922376.40	1709904.07	0.00 m
PUNTO 23	922409.91	1709870.05	47.75 m
PUNTO 91	922386.53	1709849.29	31.27 m
PUNTO 90	922385.03	1709851.06	2.32 m
PUNTO 89	922377.84	1709859.52	11.11 m
PUNTO 88	922371.35	1709867.15	10.01 m
PUNTO 87	922376.40	1709904.07	37.26 m
POLIGONO AREA EN ZMPA (ZONA DE MANEJO Y PROTECCION AMBIENTAL) (Globo 4.1)			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 83	921934.82	1710420.79	0.00 m
PUNTO 84	921968.36	1710387.97	46.93 m
PUNTO 13	921988.83	1710366.62	29.59 m
PUNTO 14	922051.36	1710286.03	102.20 m
PUNTO 15	922145.36	1710165.31	153.00 m
PUNTO 16	922181.91	1710134.51	47.80 m
PUNTO 17	922202.62	1710109.98	32.10 m
PUNTO 86	922209.17	1710096.40	15.08 m
PUNTO 85	921902.74	1710396.22	428.71 m
PUNTO 83	921934.82	1710420.79	40.41 m
POLIGONO AREA GRAN MALECON (Globo 4.2)			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	0.00 m
PUNTO 85	921902.74	1710396.22	22.57 m
PUNTO 86	922209.17	1710096.40	428.71 m
PUNTO 18	922222.00	1710069.81	29.52 m
PUNTO 19	922248.11	1710036.28	42.50 m
PUNTO 20	922279.69	1710005.64	44.00 m
PUNTO 21	922345.54	1709935.78	96.00 m
PUNTO 22	922364.99	1709915.65	28.00 m
PUNTO 87	922376.40	1709904.07	16.25 m
PUNTO 88	922371.35	1709867.15	37.26 m
PUNTO 89	922377.84	1709859.52	10.01 m
PUNTO 32	922351.45	1709833.35	37.17 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	720.62 m
PUNTO 91	922386.53	1709849.29	0.00 m
PUNTO 90	922385.03	1709851.06	2.32 m
PUNTO 33	922355.59	1709828.47	37.10 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	4.97 m
PUNTO 91	922386.53	1709849.29	37.10 m
POLIGONO AREA AFECTACIÓN 1 DARSENA			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 90	922385.03	1709851.06	0.00 m
PUNTO 33	922355.59	1709828.47	37.10 m
PUNTO 32	922351.45	1709833.35	6.41 m
PUNTO 89	922377.84	1709859.52	37.17 m
PUNTO 90	922385.03	1709851.06	11.11 m

POLIGONO AREA AFECTACION 2 DARSENA			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 30	922286.21	1709760.21	0.00 m
PUNTO 31	922305.92	1709787.60	33.74 m
PUNTO 32	922351.45	1709833.35	64.54 m
PUNTO 33	922355.59	1709828.47	6.41 m
PUNTO 34	922341.64	1709816.08	18.66 m
PUNTO 35	922333.56	1709802.26	16.01 m
PUNTO 30	922286.21	1709760.21	63.33 m
POLIGONO AREA VIA PEATONAL PERFIL VIAL VP1 ESPECIAL			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 36	922340.03	1709846.78	0.00 m
PUNTO 37	922245.89	1709763.19	125.89 m
PUNTO 38	922240.72	1709770.63	9.06 m
PUNTO 39	922334.20	1709853.64	125.02 m
PUNTO 36	922340.03	1709846.78	9.00 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6 ESPECIAL-A			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	0.00 m
PUNTO 41	922134.15	1709933.07	101.02 m
PUNTO 26	922120.22	1709920.95	18.46 m
PUNTO 42	922070.26	1709877.50	66.22 m
PUNTO 43	922056.11	1709897.85	24.79 m
PUNTO 44	922064.97	1709896.75	10.07 m
PUNTO 45	922198.72	1710013.08	177.27 m
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	18.00 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6 ESPECIAL-B			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	0.00 m
PUNTO 47	922167.00	1709888.15	10.07 m
PUNTO 48	922246.28	1709957.11	105.08 m
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	18.00 m
PUNTO 50	922176.36	1709872.44	108.12 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	5.39 m
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	24.79 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-A			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 09	921766.28	1710291.68	0.00 m
PUNTO 52	921781.16	1710303.08	18.74 m
PUNTO 53	921779.88	1710294.89	9.15 m
PUNTO 54	921865.66	1710171.59	150.20 m
PUNTO 59	921876.68	1710155.75	25.03 m
PUNTO 61	921866.35	1710147.84	13.01 m
PUNTO 09	921766.28	1710291.68	175.22 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-AA			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 80	922230.93	1709761.94	0.00 m
PUNTO 38	922240.72	1709770.63	13.09 m
PUNTO 37	922245.89	1709763.19	9.06 m
PUNTO 79	922262.58	1709739.23	29.20 m
PUNTO 25	922252.79	1709730.54	13.09 m
PUNTO 80	922230.93	1709761.94	38.27 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-B			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 54	921865.66	1710171.59	0.00 m
PUNTO 55	921874.23	1710170.26	9.70 m
PUNTO 56	921989.89	1710258.85	145.68 m
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	13.02 m
PUNTO 58	921881.23	1710159.24	147.49 m
PUNTO 59	921876.68	1710155.75	5.73 m
PUNTO 54	921865.66	1710171.59	19.30 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-C			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 61	921866.35	1710147.84	0.00 m
PUNTO 59	921876.68	1710155.75	13.01 m
PUNTO 58	921881.23	1710159.24	5.73 m
PUNTO 60	921879.95	1710151.05	9.15 m
PUNTO 62	921944.27	1710058.60	112.62 m
PUNTO 67	921955.29	1710042.76	19.30 m
PUNTO 69	921944.96	1710034.85	13.01 m
PUNTO 61	921866.35	1710147.84	137.64 m

POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-D			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 62	921944.27	1710058.60	0.00 m
PUNTO 63	921952.84	1710057.27	9.70 m
PUNTO 64	922079.04	1710153.93	158.96 m
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	13.02 m
PUNTO 66	921959.84	1710046.25	160.77 m
PUNTO 67	921955.29	1710042.76	5.73 m
PUNTO 62	921944.27	1710058.60	19.30 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-E			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 69	921944.96	1710034.85	0.00 m
PUNTO 67	921955.29	1710042.76	13.01 m
PUNTO 68	921958.56	1710038.06	9.15 m
PUNTO 70	921997.48	1709982.12	68.14 m
PUNTO 75	922011.77	1709961.58	25.03 m
PUNTO 43	922056.11	1709897.85	77.64 m
PUNTO 42	922070.26	1709877.50	24.79 m
PUNTO 27	922060.40	1709868.91	13.08 m
PUNTO 08	921991.17	1709968.42	121.22 m
PUNTO 69	921944.96	1710034.85	80.92 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-F			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 70	921997.48	1709982.12	0.00 m
PUNTO 71	922006.05	1709980.78	9.70 m
PUNTO 72	922139.38	1710082.92	167.95 m
PUNTO 73	922147.81	1710073.00	13.01 m
PUNTO 74	922013.04	1709969.77	169.76 m
PUNTO 75	922011.77	1709961.58	9.15 m
PUNTO 70	921997.48	1709982.12	25.03 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-G			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 26	922120.22	1709920.95	0.00 m
PUNTO 41	922134.15	1709933.07	18.46 m
PUNTO 76	922133.17	1709925.11	8.78 m
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	43.70 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	24.79 m
PUNTO 78	922162.43	1709860.32	13.08 m
PUNTO 26	922120.22	1709920.95	73.87 m
POLIGONO AREA VIA VEHICULAR PERFIL VIAL V6-H			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 78	922162.43	1709860.32	0.00 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	13.08 m
PUNTO 50	922176.36	1709872.44	5.73 m
PUNTO 51	922175.50	1709864.30	9.00 m
PUNTO 38	922240.72	1709770.63	114.01 m
PUNTO 80	922230.93	1709761.94	13.09 m
PUNTO 78	922162.43	1709860.32	119.88 m
POLIGONO AREA CESION EQUIPAMIENTO (Globo 2)			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	0.00 m
PUNTO 41	922134.15	1709933.07	101.02 m
PUNTO 76	922133.17	1709925.11	8.78 m
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	43.70 m
PUNTO 47	922167.00	1709888.15	10.07 m
PUNTO 48	922246.28	1709957.11	105.08 m
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	55.45 m
POLIGONO AREA CESION ESPACIO PUBLICO EN AREA NETA URBANIZABLE: GLOBO 1:ZONA VERDE			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 81	922318.83	1709827.96	0.00 m
PUNTO 37	922245.89	1709763.19	97.54 m
PUNTO 79	922262.58	1709739.23	29.20 m
PUNTO 30	922286.21	1709760.21	31.60 m
PUNTO 31	922305.92	1709787.60	33.74 m
PUNTO 82	922331.36	1709813.22	36.10 m
PUNTO 81	922318.83	1709827.96	19.35 m
POLIGONO AREA SUELO SERVICIO PUBLICO (Globo 3)			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 36	922340.03	1709846.78	0.00 m
PUNTO 81	922318.83	1709827.96	28.35 m
PUNTO 82	922331.36	1709813.22	19.35 m
PUNTO 32	922351.45	1709833.35	28.44 m
PUNTO 36	922340.03	1709846.78	17.63 m

Coordenadas Planos: F-007

POLIGONO AREA UNIDAD DE ACTUACIÓN UNO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	0.00 m
PUNTO 09	921766.28	1710291.68	149.33 m
PUNTO 61	921866.35	1710147.84	175.22 m
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	166.24 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	175.27 m
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	0.00 m
PUNTO 41	922134.15	1709933.07	101.02 m
PUNTO 76	922133.17	1709925.11	8.78 m
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	43.70 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	24.79 m
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	113.50 m
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	73.45 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	0.00 m
PUNTO 39	922334.20	1709853.64	38.01 m
PUNTO 80	922230.93	1709761.94	138.11 m
PUNTO 25	922252.79	1709730.54	38.27 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	141.79 m
POLIGONO AREA UNIDAD DE ACTUACIÓN DOS			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	0.00 m
PUNTO 61	921866.35	1710147.84	166.24 m
PUNTO 69	921944.96	1710034.85	137.64 m
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	179.52 m
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	137.68 m
POLIGONO AREA UNIDAD DE ACTUACIÓN TRES			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	0.00 m
PUNTO 69	921944.96	1710034.85	179.52 m
PUNTO 27	922060.40	1709868.91	202.14 m
PUNTO 26	922120.22	1709920.95	79.29 m
PUNTO 78	922162.43	1709860.32	73.87 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	13.08 m
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	24.79 m
PUNTO 76	922133.17	1709925.11	43.70 m
PUNTO 41	922134.15	1709933.07	8.78 m
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	101.02 m
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	189.82 m
POLIGONO AREA UNIDAD DE ACTUACIÓN CUATRO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	0.00 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	113.50 m
PUNTO 78	922162.43	1709860.32	13.08 m
PUNTO 80	922230.93	1709761.94	119.88 m
PUNTO 39	922334.20	1709853.64	138.11 m
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	117.77 m

Coordenadas Planos: F-007A

UNIDAD DE ACTUACIÓN UNO			
POLIGONO AREA BRUTA EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	0.00 m
PUNTO 29	921785.39	1710306.32	125.26 m
PUNTO 92	921885.49	1710162.50	175.22 m
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	142.13 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	175.27 m
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	0.00 m
PUNTO 41	922134.15	1709933.07	101.02 m
PUNTO 76	922133.17	1709925.11	8.78 m
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	43.70 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	24.79 m
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	113.50 m
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	73.45 m
PUNTO 39	922334.20	1709853.64	0.00 m
PUNTO 80	922230.93	1709761.94	138.11 m
PUNTO 25	922252.79	1709730.54	38.27 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	141.79 m
PUNTO 39	922334.20	1709853.64	38.01 m
POLIGONO AREA BRUTA EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 29	921785.39	1710306.32	0.00 m
PUNTO 09	921766.28	1710291.68	24.07 m
PUNTO 61	921866.35	1710147.84	175.22 m
PUNTO 92	921885.49	1710162.50	24.11 m
PUNTO 29	921785.39	1710306.32	175.22 m
UNIDAD DE ACTUACIÓN DOS			
POLIGONO AREA BRUTA EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	0.00 m
PUNTO 92	921885.49	1710162.50	142.13 m
PUNTO 93	921964.12	1710049.53	137.64 m
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	155.38 m
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	137.68 m
POLIGONO AREA BRUTA EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 92	921885.49	1710162.50	0.00 m
PUNTO 61	921866.35	1710147.84	24.11 m
PUNTO 69	921944.96	1710034.85	137.64 m
PUNTO 93	921964.12	1710049.53	24.14 m
PUNTO 92	921885.49	1710162.50	137.64 m

UNIDAD DE ACTUACIÓN TRES			
POLIGONO AREA BRUTA EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	0.00 m
PUNTO 93	921964.12	1710049.53	155.38 m
PUNTO 28	922078.73	1709884.86	200.63 m
PUNTO 26	922120.22	1709920.95	54.99 m
PUNTO 78	922162.43	1709860.32	73.87 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	13.08 m
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	24.72 m
PUNTO 76	922133.17	1709925.11	43.70 m
PUNTO 41	922134.15	1709933.07	8.78 m
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	101.02 m
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	189.82 m
POLIGONO AREA BRUTA EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 93	921964.12	1710049.53	0.00 m
PUNTO 69	921944.96	1710034.85	24.14 m
PUNTO 27	922060.40	1709868.91	202.14 m
PUNTO 28	922078.73	1709884.86	24.30 m
PUNTO 93	921964.12	1710049.53	200.63 m
UNIDAD DE ACTUACIÓN CUATRO			
POLIGONO AREA BRUTA EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	0.00 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	113.50 m
PUNTO 78	922162.43	1709860.32	13.08 m
PUNTO 80	922230.93	1709761.94	119.88 m
PUNTO 39	922334.20	1709853.64	138.11 m
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	117.77 m
POLIGONO AREA BRUTA EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	117.77 m

*Unidad de actuación cuatro no posee area en tratamiento de renovación

Coordenadas Planos: F-007B

UNIDAD DE ACTUACIÓN UNO			
POLIGONO AREA UTIL EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	0.00 m
PUNTO 29	921785.39	1710306.32	125.26 m
PUNTO 94	921878.05	1710173.18	162.21 m
PUNTO 56	921989.89	1710258.85	140.87 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	162.25 m
POLIGONO AREA UTIL EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 29	921785.39	1710306.32	0.00 m
PUNTO 52	921781.16	1710303.08	5.33 m
PUNTO 53	921779.88	1710294.89	9.15 m
PUNTO 54	921865.66	1710171.59	150.20 m
PUNTO 55	921874.23	1710170.26	9.70 m
PUNTO 94	921878.05	1710173.18	4.81 m
PUNTO 29	921785.39	1710306.32	162.21 m
UNIDAD DE ACTUACIÓN DOS			
POLIGONO AREA UTIL EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	0.00 m
PUNTO 92	921885.49	1710162.50	142.13 m
PUNTO 95	921956.68	1710060.21	124.63 m
PUNTO 64	922079.04	1710153.93	154.12 m
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	124.66 m
POLIGONO AREA UTIL EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 92	921885.49	1710162.50	0.00 m
PUNTO 58	921881.23	1710159.24	5.36 m
PUNTO 60	921879.95	1710151.05	9.15 m
PUNTO 62	921944.27	1710058.60	112.62 m
PUNTO 63	921952.84	1710057.27	9.70 m
PUNTO 95	921956.68	1710060.21	4.84 m
PUNTO 92	921885.49	1710162.50	124.63 m

UNIDAD DE ACTUACIÓN TRES			
POLIGONO AREA UTIL EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	0.00 m
PUNTO 93	921964.12	1710049.53	155.38 m
PUNTO 96	922009.91	1709983.74	80.15 m
PUNTO 72	922139.38	1710082.92	163.09 m
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	80.17 m
PUNTO 73	922147.81	1710073.00	0.00 m
PUNTO 97	922017.34	1709973.06	164.35 m
PUNTO 98	922068.39	1709899.72	89.35 m
PUNTO 45	922198.72	1710013.08	172.74 m
PUNTO 73	922147.81	1710073.00	78.63 m
POLIGONO AREA UTIL EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 93	921964.12	1710049.53	0.00 m
PUNTO 66	921959.84	1710046.25	5.41 m
PUNTO 68	921958.56	1710038.06	9.15 m
PUNTO 70	921997.48	1709982.12	68.14 m
PUNTO 71	922006.05	1709980.78	9.70 m
PUNTO 96	922009.91	1709983.74	4.86 m
PUNTO 93	921964.12	1710049.53	80.15 m
PUNTO 97	922017.34	1709973.06	0.00 m
PUNTO 74	922013.04	1709969.77	5.41 m
PUNTO 75	922011.77	1709961.58	9.15 m
PUNTO 43	922056.11	1709897.85	77.64 m
PUNTO 44	922064.97	1709896.75	10.07 m
PUNTO 98	922068.39	1709899.72	4.53 m
PUNTO 97	922017.34	1709973.06	89.35 m
UNIDAD DE ACTUACIÓN CUATRO			
POLIGONO AREA UTIL EN TRATAMIENTO DE DESARROLLO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	0.00 m
PUNTO 50	922176.36	1709872.44	108.12 m
PUNTO 51	922175.50	1709864.30	9.00 m
PUNTO 38	922240.72	1709770.63	114.13 m
PUNTO 39	922334.20	1709853.64	125.02 m
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	117.77 m
POLIGONO AREA UTIL EN TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
*Unidad de actuación cuatro no posee area en tratamiento de renovación			

Coordenadas Planos: F-008

POLIGONO ÁREA ETAPA UNO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	0.00 m
PUNTO 09	921766.28	1710291.68	149.33 m
PUNTO 61	921866.35	1710147.84	175.22 m
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	166.24 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	175.27 m
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	0.00 m
PUNTO 41	922134.15	1709933.07	101.02 m
PUNTO 76	922133.17	1709925.11	8.78 m
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	43.70 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	24.79 m
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	113.50 m
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	73.45 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	0.00 m
PUNTO 39	922334.20	1709853.64	38.01 m
PUNTO 80	922230.93	1709761.94	138.11 m
PUNTO 25	922252.79	1709730.54	38.27 m
PUNTO 01	922358.81	1709824.68	141.79 m
POLIGONO ÁREA ETAPA DOS			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	0.00 m
PUNTO 61	921866.35	1710147.84	166.24 m
PUNTO 69	921944.96	1710034.85	137.64 m
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	179.52 m
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	137.68 m
POLIGONO ÁREA ETAPA TRES			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	0.00 m
PUNTO 69	921944.96	1710034.85	179.52 m
PUNTO 27	922060.40	1709868.91	202.14 m
PUNTO 26	922120.22	1709920.95	79.29 m
PUNTO 78	922162.43	1709860.32	73.87 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	13.08 m
PUNTO 46	922158.14	1709889.25	24.79 m
PUNTO 76	922133.17	1709925.11	43.70 m
PUNTO 41	922134.15	1709933.07	8.78 m
PUNTO 40	922210.38	1709999.37	101.02 m
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	189.82 m
POLIGONO ÁREA ETAPA CUATRO			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	0.00 m
PUNTO 77	922172.30	1709868.90	113.50 m
PUNTO 78	922162.43	1709860.32	13.08 m
PUNTO 80	922230.93	1709761.94	119.88 m
PUNTO 39	922334.20	1709853.64	138.11 m
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	117.77 m

Coordenadas Planos: F-009

POLIGONO AREA UTIL MANZANA 3			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	0.00 m
PUNTO 52	921781.16	1710303.08	130.59 m
PUNTO 53	921779.88	1710294.89	9.15 m
PUNTO 54	921865.66	1710171.59	150.20 m
PUNTO 55	921874.23	1710170.26	9.70 m
PUNTO 56	921989.89	1710258.85	145.68 m
PUNTO 10	921884.82	1710382.49	162.25 m
POLIGONO AREA UTIL MANZANA 4			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	0.00 m
PUNTO 58	921881.23	1710159.24	147.49 m
PUNTO 60	921879.95	1710151.05	9.15 m
PUNTO 62	921944.27	1710058.60	112.62 m
PUNTO 63	921952.84	1710057.27	9.70 m
PUNTO 64	922079.04	1710153.93	158.96 m
PUNTO 57	921998.31	1710248.93	124.66 m
POLIGONO AREA UTIL MANZANA 5			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	0.00 m
PUNTO 66	921959.84	1710046.25	160.77 m
PUNTO 68	921958.56	1710038.06	9.15 m
PUNTO 70	921997.48	1709982.12	68.14 m
PUNTO 71	922006.05	1709980.78	9.70 m
PUNTO 72	922139.38	1710082.92	167.95 m
PUNTO 65	922087.46	1710144.02	80.17 m
POLIGONO AREA UTIL MANZANA 6			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 73	922147.81	1710073.00	0.00 m
PUNTO 74	922013.04	1709969.77	169.76 m
PUNTO 75	922011.77	1709961.58	9.15 m
PUNTO 43	922056.11	1709897.85	77.64 m
PUNTO 44	922064.97	1709896.75	10.07 m
PUNTO 45	922198.72	1710013.08	177.27 m
PUNTO 73	922147.81	1710073.00	78.63 m
POLIGONO AREA UTIL MANZANA 7			
PUNTO DE COORDENADA	ESTE (X)	NORTE (Y)	DISTANCIA
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	0.00 m
PUNTO 50	922176.36	1709872.44	108.12 m
PUNTO 51	922175.50	1709864.30	9.00 m
PUNTO 38	922240.72	1709770.63	114.13 m
PUNTO 39	922334.20	1709853.64	125.02 m
PUNTO 49	922257.94	1709943.39	117.77 m