

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSION

VILLAS DE LA CORDIALIDAD



PROMOTOR:

UNION TEMPORAL CONSTRUCCIONES J & S

BARRANQUILLA, D.E.I.P. - 2012

PLAN PARCIAL DE DESARROLLO EN SUELO DE EXPANSIÓN

“VILLAS DE LA CORDIALIDAD”

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE

**UNION TEMPORAL
CONSTRUCCIONES J & S**

**BARRANQUILLA, D.E.I.P.
2012**

RESPONSABILIDADES Y CREDITOS

PROMOTOR

UNION TEMPORAL CONSTRUCCIONES J & S

Ingenieros Jorge Alfonso Saieh Jaar & Jorge Andrés Saieh Atique

DISEÑO URBANISTICO

Ingenieros Jorge Alfonso Saieh Jaar & Jorge Andrés Saieh Atique

EQUIPO TECNICO

COORDINACIÓN

Arq. Leon Fernandez R.

ASESORES

URBANISMO

Arq. Leon Fernandez

Arq. Rubén Otálora

INGENIERIA

VÍAS

Ing. Jorge Alfonso Saieh J.

HIDROLOGÍA, REDES AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO SANITARIO Y PLUVIAL

Ing. Tomás A. Zuñiga

REDES ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO

Ing. Melanio Castillo

ASITENTES DE DIGITALIZACION

Arq. Octavio Bujato

Arq. Rubén Otálora

Est. Arq. Juan Ariza

CONTENIDO

	Pág.
Presentación.....	1
1. Memoria Justificativa.....	3
1.1. Pertinencia y procedencia del plan parcial.....	3
1.1.1. Antecedentes.....	3
1.1.2. Marco legal.....	5
1.1.2.1. Ley 388 de 1997.....	5
1.1.2.2. Decreto 2181 de 2006.....	6
1.1.2.3. Decreto 4300 de 2007.....	6
1.1.2.4. Decreto 4065 de 2008.....	6
1.1.2.5. Ley 1537 de 2012.....	6
1.1.2.6. El Plan de Ordenamiento Territorial Distrital.....	7
1.1.2.7. Los planes parciales en el POT.....	8
1.1.3. Pertinencia y procedencia.....	10
1.1.3.1. Desde la normativa.....	10
1.1.3.2. Desde la perspectiva del promotor.....	10
1.1.3.3. Desde el planeamiento urbanístico.....	11
1.2. Condiciones de partida.....	11
1.2.1. Delimitación del área de planificación.....	11
1.2.1.1. Delimitación.....	11
1.2.1.2. Conformación.....	13
1.2.2. El Territorio.....	13
1.2.2.1. Localización y características.....	13
1.2.2.2. Forma y topografía del predio.....	14
1.2.2.3. Geología y clases de suelos.....	15
1.2.2.4. Hidrología.....	17
1.2.2.5. Clima.....	20
1.2.2.6. Cobertura Vegetal.....	20
1.2.2.6. Uso actual del predio.....	21
1.2.2.7. Paisaje y valores ambientales.....	21
1.2.2.8. Zonificación ambiental.....	21
1.2.3. Lo urbanístico.....	22
1.2.3.1. Lo urbanístico.....	22
1.2.3.2. El entorno y las tendencias.....	22
1.2.3.3. El área de planificación y los sistemas existentes.....	23
1.2.4. Evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo.....	24
1.2.5. La movilidad.....	24
1.2.6. Lo normativo.....	24
1.2.6.1. Clase de suelo.....	24
1.2.6.2. Normas de urbanización, de usos y aprovechamientos.....	25
1.2.7. Situación jurídica del predio.....	25
1.2.7.1. Derechos de propiedad.....	25
1.2.7.2. Tradición.....	25
1.2.7.3. Servidumbre.....	25
1.2.7.4. Otras afectaciones.....	26
1.2.7.5. Conclusiones.....	26
1.3. Objetivos y criterios.....	26
1.3.1. Objetivos.....	26
1.3.2. Principios.....	27
1.3.3. Criterios.....	27
1.3.3.1. Políticas.....	28
1.3.3.2. Estrategias o directrices territoriales.....	28
1.3.3.3. Integración con los sistemas existentes.....	29
1.3.3.3.1. Integración al sistema vial y de transporte.....	29
1.3.3.3.2. Integración al sistema de servicios públicos.....	29
1.3.3.3.3. Integración al sistema de equipamiento social comunitario.....	30
1.3.4. El manejo ambiental.....	30
1.3.5. Del cumplimiento de las determinantes.....	30
1.3.5.1. Del cumplimiento de las determinantes normativas y de planificación.....	30
1.3.5.2. Del cumplimiento de las determinantes ambientales.....	30

1.3.5.2.1. Determinantes ambientales de uso.....	30
1.3.5.2.2. Red hidrológica.....	31
1.3.5.2.3. POT Distrito de Barranquilla.....	31
1.3.5.2.4. Suelos.....	31
1.3.5.2.5. Amenazas.....	31
1.3.5.2.6. Servicios públicos.....	31
2. Planeamiento urbanístico.....	32
2.1. Planeamiento urbanístico.....	32
2.1.1. Concepto.....	32
2.1.2. Unidad de actuación urbanística.....	33
2.1.3. Cuadro general de componentes y áreas del sistema de espacio público y privado.....	34
2.2. Espacio público.....	36
2.2.1. Red vial y peatonal.....	36
2.2.1.1. Vía colectora.....	36
2.2.1.2. Vías locales.....	37
2.2.1.3. Vía arterial.....	37
2.2.1.4. Andenes.....	38
2.2.1.5. Zona verde para amoblamiento, infraestructura de servicios públicos y control ambiental.....	38
2.2.1.6. Estacionamientos.....	38
2.2.2. Redes de servicios públicos.....	39
2.2.3. Red de espacios públicos, zonas verdes y parques.....	41
2.2.4. Red de equipamientos colectivos de interés público o social.....	42
2.3. Áreas y elementos de conservación.....	42
2.3.1. Área de protección por riesgo tecnológico.....	43
2.4. Espacio privado.....	43
2.4.1. El espacio privado.....	44
2.4.1.1. Áreas útiles privadas para edificar.....	44
2.4.1.2. Suelo privado y edificable.....	45
2.4.2. Producto inmobiliario.....	45
2.5. Vivienda de interés social.....	45
3. Gestión y Financiación.....	47
3.1. Instrumentos legales de manejo y gestión del suelo.....	47
3.2. Reajustes de tierras en el plan parcial.....	48
3.3. Participación en plusvalías.....	48
3.3.1. Plusvalía.....	48
3.3.2. Hechos generadores en el plan parcial.....	51
3.3.3. El hecho generador en el marco del POT Distrital.....	51
3.3.4. La participación.....	54
3.3.5. Conclusión.....	54
3.4. Otros instrumentos para la financiación y ejecución del plan parcial.....	54
3.5. Asignación de cargas y beneficios.....	54
3.5.1. Cargas.....	55
3.5.2. Beneficios.....	56
3.5.3. Reparto de cargas y beneficios.....	57
3.6. Evaluación financiera de las obras de urbanización.....	57
3.6.1. Evaluación financiera.....	59
3.7. Programa de ejecución y financiamiento.....	59
3.7.1. Programa de ejecución.....	59
3.7.2. Financiamiento.....	61
3.7.3. Programa de financiamiento y flujo de caja proyectado.....	61
4. Norma urbanística.....	64
Listado de anexos.....	65
ANEXO A. Evaluación de amenaza vulnerabilidad y riesgo.....	65
ANEXO B. Estudio de tránsito.....	65
ANEXO C. Estudio de suelos.....	65
Conceptos técnicos.....	65

Oficios y actos administrativos de la Secretaría de Planeación Distrital.....	65
Listado de planos	65

LISTA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1. Delimitación del área de planificación.....	12
Ilustración 2. Localización del plan parcial en el territorio distrital.....	13
Ilustración 3. Forma y topografía del predio.....	14
Ilustración 4. Mapa de suelos	15
Ilustración 5. Mapa zonificación de tierras	16
Ilustración 6. Mapa clasificación de tierras por capacidad de uso	17
Ilustración 7. Mapa IGAC – Drenajes intermitentes.....	18
Ilustración 8. Red Hidrológica CRA.....	18
Ilustración 9. Arroyos vertientes en la zona del plan parcial	18
Ilustración 10. Subcuenca vertiente	19
Ilustración 11. Mapa de pendientes	19
Ilustración 12. Plano D-4. Plano de zonificación ambiental POMCA	21
Ilustración 13. Contexto urbanístico y tendencias de desarrollo.....	23
Ilustración 14. Plano de localización de los sistemas proyectados y existentes	24
Ilustración 15. Modelo conceptual de intervención territorial y urbanística	32
Ilustración 16. Modelo urbanístico	32
Ilustración 17. Plano U-7	33
Ilustración 18. Planeamiento urbanístico	35
Ilustración 19. Perfil via colectora	36
Ilustración 20. Perfil via local.....	37
Ilustración 21. Perfil via arteria – Carretera La Cordialidad.....	37
Ilustración 22. Perfil estacionamientos	38
Ilustración 23. Plano U-4-1.....	39
Ilustración 24. Plano U-4-2.....	40
Ilustración 25. Plano U-3. Plano de espacio público y de localización de equipamientos	41
Ilustración 26. Localización área de protección de la línea de energía de alta tensión	43
Ilustración 27. Diagrama áreas privadas de ocupación bloque A	44
Ilustración 28. Diagrama áreas privadas de ocupación bloque B.....	44
Ilustración 29. Suelos - Decreto 0154 de 2000	51
Ilustración 30. Clases de suelo - Acuerdo 003 de 2007	52
Ilustración 31. Plusvalía - Acuerdo 003 de 2007	53
Ilustración 32. Plano U-9	53
Ilustración 33. Plano U-6.....	55
Ilustración 34. Plano U-8 Etapas de desarrollo.....	60

LISTA DE TABLAS

Tabla 1. Límites del área de planificación	12
Tabla 2. Coordenadas área de planificación	12
Tabla 3. Información catastral predio área de planificación	¡Error! Marcador no definido.
Tabla 4. Estructura de propiedad y áreas del plan parcial.....	34
Tabla 5. Cuadro general de componentes y áreas	34
Tabla 6. Suelo privado y edificable	45
Tabla 7. Cargas urbanísticas	56
Tabla 8. Beneficios	56
Tabla 9. Evaluación financiera del plan parcial	59
Tabla 10. Programa de ejecución de obras	60
Tabla 11. Programa de financiamiento y flujo de caja proyectado	62

LISTA DE FOTOGRAFIAS

Fotografía 1. Vegetación nativa sucesional 20

Fotografía 2. Vegetación nativa sucesional 20

Fotografía 4. Torres y líneas de alta tensión y mojón de Promigas..... 22

Fotografía 5. Segunda calzada Carretera de la Cordialidad 22

Fotografía 3. Torres y líneas de alta tensión 43

Presentación

Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales.¹ Mediante el plan parcial se establece 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 planificación².

Los planes parciales son instrumentos de planificación para ser desarrollados a una escala intermedia (planos a escala 1:2.000 y 1:5.000) entre las zonas del Plan de Ordenamiento Territorial a nivel urbano (planos a escala 1:10.000) y la escala del diseño urbanístico detallado barrial (planos a escala 1:500 y 1:1.000). Es una escala de planeamiento urbano más detallada que el POT pero con menos detalle que el diseño barrial.

Los planes parciales pueden ser promovidos³ y elaborados por la autoridad distrital de planeación, por la comunidad o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial.

El Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Urbana Villas de la Cordialidad, es de iniciativa particular o privada.

La empresa J&S 24 S.A.S. y el Ingeniero Jorge Alfonso Saieh Jaar se asociaron por medio de la Unión Temporal Construcciones J & S para el desarrollo de proyectos inmobiliarios. Entre otros proyectos decidieron promover el desarrollo de un plan de vivienda de interés social de tipo prioritario, en la ciudad de Barranquilla D.E.I.P., en suelo previsto para la expansión urbana; intervención a la que se ha denominado “Villas de la Cordialidad”. Las normas vigentes establecen que el suelo previsto para la expansión urbana se incorpora al suelo urbano y se permite su urbanización y edificación previa aprobación de un plan parcial.

El presente documento técnico es el soporte para la aprobación del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión “Villas de la Cordialidad” por parte de la Secretaria de Planeación Distrital y adopción por parte del Despacho de la Alcaldesa Distrital.

El Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla en la adopción de la revisión y ajustes al Plan de Ordenamiento Territorial por medio del acuerdo 003 de Diciembre de 2007, establece en algunos de los bordes urbanos zonas previstas para la expansión urbana.

La propuesta parte de las características del territorio, entre las cuales están, la existencia de predios de terreno en bruto, la definición vial existente y condiciones ambientales determinantes que concretan las posibilidades de urbanización ante las cuales existen expectativas; lo cual exige

¹ Artículo 19, Ley 388 de 1997.

² Numeral 12, Artículo 2°, Decreto 2181 de 2006.

³ Artículo 3. Iniciativa de los planes parciales, Decreto 2181 de 2006.

planificar su desarrollo urbano, mediante normas y parámetros que posibiliten una urbanización armónica y equilibrada.

La zona en la cual se localiza el Plan Parcial “Villas de la Cordialidad”, por su ubicación en el territorio barranquillero presenta varias características que la harán especial en cuanto se concrete su desarrollo:

- Lo urbanístico y físico-ambiental, por ser una zona que define y concreta la conurbación con el Municipio de Galapa.
- Lo político-económico-, ya que la iniciativa de urbanizar esta zona de expansión e incorporarla a la ciudad, es de la empresa privada, que le ofrece a un alto número de habitantes de la ciudad y la región la posibilidad de acceder a un espacio habitable digno, respetuoso y alcanzable.
- El proyecto además de ser un ejemplo, será la oportunidad para integrar armónicamente a partir de un proyecto de vivienda los elementos habitacionales, sociales y ambientales.
- El modelo de desarrollo urbano habitacional propuesto intenta, a partir de la construcción de módulos sociales de vivienda, generar un modelo de ciudad integral, al tiempo que disminuye el déficit en equipamientos y espacio público, en la búsqueda de una ciudad sostenible; conciliando diferentes intereses en juego, aplicando la normatividad vigente, generando sistemas de movilidad, servicios públicos, equipamiento, espacio público, espacio privado, etc., y un desarrollo territorial equilibrado que lo posibilite y facilite en lo político– social.

Los contenidos del documento son los establecidos en las normas vigentes aplicables a proyectos que se deben desarrollar por medio del Plan Parcial, como instrumento de planificación territorial complementaria, de acuerdo con el Decreto 2181 de 2006.

El Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión “Villas de la Cordialidad” que se presenta esta contenido en los siguientes documentos y planos: 1. Documento técnico de soporte, 2. Proyecto de Decreto por medio del cual se adopta el plan parcial, 3. Planos, de diagnostico y de formulación, y 4. Anexos.

El conjunto de planos de acuerdo con lo estipulado en el Decreto 2181 de 2006 esta conformado por los planos del diagnostico los cuales son: D-1. Plano de delimitación del área de planificación, D-2. Plano topográfico del área de planificación, D-3. Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes (Vías y plan vial, Clases de suelos, Contexto urbanístico) y D-4. Zonificación ambiental; y, por los planos de la formulación los cuales son: U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico, U-2. Plano de la red vial y perfiles viales, U-3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos, U-4-1. Plano del trazado de las redes de servicios públicos: Agua potable y Alcantarillado, U-4-2. Plano del trazado de las redes de servicios públicos: Energía eléctrica y Alumbrado Publico, U-5. Plano de usos y aprovechamientos, U-6. Plano de asignación de cargas urbanísticas, U-7. Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión, U-8. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas y U-9. Plano de delimitación de las zonas beneficiarias del efecto de plusvalía.

Los anexos técnicos son ANEXO A. Evaluación de amenaza vulnerabilidad y riesgo, ANEXO B. Estudio de tránsito y ANEXO C. Estudio de suelos.

1. Memoria Justificativa

1.1. Pertinencia y procedencia del plan parcial

En los términos del Decreto 2181 de 2006,

El plan parcial⁴ es el instrumento mediante el cual se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la Ley 388 de 1997.

Mediante el plan parcial se establece 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.

Un plan parcial es entonces:

1. Un instrumento de planificación complementaria.
2. Solo aplica para cierto tipo de áreas, como el suelo de expansión en este caso.
3. El marco normativo de las urbanísticas generales del POT.
4. Establece el aprovechamiento, obligaciones de cesión de espacios, servicios públicos para los proyectos de urbanización y construcción.

1.1.1. Antecedentes

Aun antes de la Constitución de 1991 en el país se buscaba un urbanismo equilibrado, sustentable y sostenible, con una buena calidad de vida. En ese sentido, la Ley 9ª de 1989 (Ley de Reforma Urbana), reglamenta aspectos urbanísticos, que todavía se conservan. La Ley 152 de 1994 (Ley del Plan de Desarrollo), establece que los entes territoriales deben contar con un plan de ordenamiento territorial, complementario a la planificación económica y social.

La Ley 388 de 1997 contempla la obligatoriedad de formular los planes de ordenamiento territorial como marco de planificación general y los planes parciales como planificación complementaria. En los decretos reglamentarios de la ley 388 de 1997 y en el POT que dictan disposiciones en materia urbanística se fundamenta, legal y técnicamente, la formulación, aprobación y ejecución de los planes parciales. En el Distrito de Barranquilla fueron adoptados por el Decreto Acuerdal 0154 del 2000 por medio del cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial; revisado y ajustado por el Acuerdo 003 de 2007 y compilado por el Decreto 0404 de 2008.

Los estudios previos al acuerdo Municipal y que son el soporte técnico de la formulación, revisión y ajustes al POT de BARRANQUILLA, D.E.I.P., determinaron el déficit habitacional, tanto cualitativo como cuantitativo, los de infraestructura básica y equipamiento, los faltantes en espacio público e inadecuado manejo de los ecosistemas naturales, la manera informal e irregular en que se desarrollan los asentamientos humanos y, en consecuencia, la ciudad; entre todos los componentes que se estudiaron en el proceso técnico de revisión. En razón de lo anterior se dieron las condiciones de necesidad y conveniencia de implementar correctivos para cada uno de los componentes enunciados. Se calculó para el caso de la vivienda la cantidad del área mínima

4 Numeral 12 del artículo 1º del Decreto 2181 de 2006, subrogado por el art. 1, Decreto Nacional 4300 de 2007

requerida para subsanar el déficit, y además el crecimiento natural de la población en el periodo de vigencia del plan, hasta el largo plazo. Se determinó la cantidad y la localización de los suelos sobre los cuales se realizarían por considerarlos aptos, ambiental y técnicamente. Adicionalmente se establecieron las condiciones mínimas requeridas para que fueran socialmente habitables y armoniosos con la naturaleza.

Los terrenos en los cuales se desarrolla el presente plan parcial de “Villas de la Cordialidad”, están dentro de los suelos de desarrollo por expansión determinados en el POT. Además de tener las condiciones para su desarrollo, son la principal justificación para proponer su formulación y aprobación y, por lo tanto ser urbanizados dentro de la vigencia del POT.

Una nueva forma de construir ciudad a partir de los principios del ordenamiento del territorio se instaura en el país con la promulgación de la ley 388 de 1997, cuales son:

- *Función social y ecológica de la propiedad,*
- *Prevalencia del interés general sobre el particular, y*
- *Distribución equitativa de cargas y beneficios.*

Tanto en lo local como en lo regional, pero en especial en lo local en este caso, es de especial importancia por sus implicaciones para la redistribución y la equidad en materia de urbanismo y desarrollo territorial, el último principio enunciado.

Los principios en los cuales se sustenta la promulgación de la ley invitan a una acción decidida de responsabilidad compartida en la generación del tejido físico urbano para la cohesión y consolidación social; en donde, los empresarios en general y en especial el gremio de la construcción, el Estado y la sociedad en general convergen en un proceso cultural continuo; a partir de entender que las ciudades pueden ser: Sostenibles como resultado de prácticas racionales con respecto al aprovechamiento del suelo, los usos y los sistemas generales de capacidad instalada urbana y rural, planificadas, en un modelo de ocupación del territorio el cual genera economías urbanas de escala; o, Insostenibles, como resultado de prácticas depredadoras de aprovechamiento del suelo, usos y los sistemas generales de capacidad instalada urbana y rural, no planificados, por utilizar un modelo de ocupación del territorio el cual genera deseconomías de escala, lo anterior en directa relación, con los conflictos territoriales, sociales, ambientales, económicos, etc. La motivación para la acción debe partir del Estado, tanto municipal como nacional, directos responsables del ejercicio de la Función Pública del Urbanismo. Sin embargo, es un proceso que aun no se ha iniciado, 11 años después de la promulgación de la Ley, aunque hay esbozos en todo el territorio nacional. Este es uno de ellos.

El Plan Parcial, instrumento complementario de planificación y gestión de suelo urbano, permite mejores estándares en espacio público libre y construido, además de las infraestructuras físicas necesarias de movilidad, servicios públicos básicos, vivienda digna, soportes fundamentales del desarrollo urbano sostenible. La aplicación del principio de reparto de cargas y beneficios garantiza socializar los costos y los beneficios del desarrollo territorial.

Los planes parciales y demás instrumentos de planificación y gestión contenidos en la ley y en el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla, D.E.I.P. 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.

El Plan Parcial de “Villas de la Cordialidad” como proyecto de desarrollo en suelo para la expansión urbana, permite planificar y gestionar una de las áreas de expansión de la ciudad de manera sustentable y sostenible con una excelente calidad de desarrollo urbanístico. Se torna así como un referente espacial en la construcción de la nueva ciudad con excelentes infraestructuras urbanas, equipamientos colectivos (dotacionales), espacio público y áreas libres, con alta calidad urbanística y valoración ambiental para la comunidad que lo habitará.

1.1.2. Marco legal

1.1.2.1. Ley 388 de 1997

La Ley 388 de 1997, por la cual se modifica la Ley 9ª de 1989, y la Ley 3ª de 1991 y se dictan otras disposiciones, también llamada Ley de Desarrollo Territorial, determina como de obligatorio cumplimiento para los municipios la elaboración de un Plan de Ordenamiento Territorial que incorpore de forma integral 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 marco de la adopción del plan de ordenamiento territorial la ley establece:

En el artículo 12º, numeral 2.5., determina como un componente del Plan de Ordenamiento Territorial Municipal, “.... *la clasificación del territorio en suelo urbano, rural y de expansión urbana,....*”; correspondiendo este último con las áreas del territorio municipal aptas para desarrollos urbanos para ser habilitadas como suelo urbano en el corto, mediano o largo plazo en armonía con el modelo de ocupación del suelo definido en el componente general del Plan.

En el artículo 32, determina el suelo de expansión urbana como aquel que está

constituido por la porción del territorio municipal destinada a la expansión urbana, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del plan de ordenamiento, según lo determinen los Programas de Ejecución. La determinación de este suelo se ajustará a las previsiones de crecimiento de la ciudad y a la posibilidad de dotación con infraestructura para el sistema vial, de transporte, de servicios públicos domiciliarios, áreas libres, y parques y equipamiento colectivo de interés público o social.

En el artículo 19. Planes parciales, determina 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, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley.

En el artículo 13. Componente urbano del plan de ordenamiento, determina que es

un instrumento para la administración del desarrollo y la ocupación del espacio físico clasificado como suelo urbano y suelo de expansión urbana, que integra políticas de mediano y corto plazo, procedimientos e instrumentos de gestión y normas urbanísticas. Este componente deberá contener por lo menos:

Y, en el numeral 9 del mismo artículo establece:

9. La adopción de directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, incluyendo la definición de acciones urbanísticas, actuaciones, instrumentos de financiación y otros procedimientos aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes.

1.1.2.2. Decreto 2181 de 2006

El Decreto 2181 de 2006 (junio 29), 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, determina de manera específica los procedimientos, términos y contenidos para la adopción de los planes parciales. Es el instrumento normativo por excelencia para concretar el planeamiento complementario que intenta desarrollar el plan parcial.

1.1.2.3. Decreto 4300 de 2007

El Decreto 4300 de 2007, 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, establece en el Artículo 1°. Subrogase el artículo 1° del Decreto 2181 de 2006, por el siguiente texto:

“Artículo 1°. Ámbito de aplicación. Las disposiciones contenidas en el presente decreto reglamentan, de manera general, el procedimiento para la formulación y adopción de todo tipo de planes parciales y, de manera especial, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las áreas comprendidas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que lo desarrollen o complementen.

“Parágrafo. Los planes parciales no podrán en ningún caso, modificar la clasificación del suelo, ni las determinaciones y demás normas urbanísticas adoptadas en los planes de ordenamiento territorial”.

La subrogación que introduce el Artículo 2° al artículo 5° del Decreto 2181 de 2006, trata de aspectos procedimentales con respecto a los determinantes.

Del artículo 3 al 6 introduce aspectos procedimentales. Y del 7 al 12 varios de diversa índole.

1.1.2.4. Decreto 4065 de 2008

El DECRETO 4065 DE 2008 (octubre 24), 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, determina en el Artículo 4°. Condiciones para adelantar la actuación de urbanización:

Para efectos de lo previsto en el artículo 19 (Planes parciales) de la Ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. En suelo de expansión urbana: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.

1.1.2.5. Ley 1537 de 2012

La Ley 1537 de 2012 (Junio 20), por la cual se dictan normas tendientes a facilitar y promover el desarrollo urbano y el acceso a la vivienda y se dictan otras disposiciones, tiene por objeto, según su Artículo 1°,

Señalar las competencias, responsabilidades y funciones de las entidades del orden nacional y territorial, y la confluencia del sector privado en el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y proyectos de Vivienda de Interés Prioritario destinados a las familias de menores recursos, la promoción del desarrollo territorial, así como incentivar el sistema especializado de financiación de vivienda”.

En el Artículo 2°, Lineamientos para el desarrollo de la política de vivienda, se determina:

Para el cumplimiento del objeto de la presente ley, las entidades públicas del orden nacional y territorial deberán:

- a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;*
- b) Promover ante las autoridades correspondientes, la expedición de los permisos, licencias y autorizaciones respectivas, agilizando los trámites y procedimientos;*
- c) Establecer el otorgamiento de estímulos para la ejecución de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;*
- d) Aportar bienes y/o recursos a los patrimonios autónomos constituidos para el desarrollo de los proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;*
- e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario;*

(...)

g) Promover la construcción de vivienda que propenda por la dignidad humana, que busque salvaguardar los derechos fundamentales de los miembros del grupo familiar y en particular de los más vulnerables y que procure preservar los derechos de los niños, estimulando el diseño y ejecución de proyectos que preserven su intimidad, su privacidad y el libre y sano desarrollo de su personalidad;

(...)

Del Artículo 3°, Coordinación entre las entidades nacionales y territoriales, para efectos del marco legal en consideración, se cita el inciso:

j) Les corresponde a los entes territoriales municipales y distritales tomar las decisiones que promuevan la gestión, habilitación e incorporación de suelo urbano en sus territorios que permitan el desarrollo de planes de vivienda prioritaria y social, y garantizará el acceso de estos desarrollos a los servicios públicos, en armonía con las disposiciones de la Ley 388 de 1997 y la Ley 142 de 1994 en lo correspondiente.

En el Capítulo VIII, Habilitación de suelo urbanizable para vivienda, en los artículos 45 a 49 determina los procedimientos para garantizar el objetivo de generar suelo para VIS Y VIP.

1.1.2.6. El Plan de Ordenamiento Territorial Distrital

La normatividad urbanística vigente en el Distrito de Barranquilla es el POT⁵ adoptado mediante el Decreto 0154 de 2000, posteriormente revisado y ajustado por medio del Acuerdo 003 de 2007 y compilado mediante el Decreto 0404 de 2008; y las resoluciones de actualización y de correcciones cartográficas así como de errores de transcripción.

El Distrito de Barranquilla, establece en el POT la clasificación del suelo de acuerdo con lo estipulado en la Ley; y, como norma estructurante de largo plazo, la obligación de dotar al suelo previsto para la expansión urbana de infraestructura vial, servicios públicos domiciliarios, áreas libres, parques y equipamiento social comunitario (dotacionales) de interés público o social, para su incorporación al suelo urbano mediante la formulación del respectivo plan parcial. Dentro de los suelos para la expansión urbana de la ciudad, se encuentra al sur de la misma, el predio denominado Cocoloco antes Tamarindo, al cual se ha denominado dentro el proceso de formulación del plan parcial objeto del presente estudio como “Villas de la Cordialidad”.

La definición del predio en el cual se localiza el proyecto “Villas de la Cordialidad” como suelo de expansión, las condicionantes para su desarrollo y su progresiva incorporación al suelo urbano, están definidas en el artículo 15 del Decreto 0154 de 2000, en el artículo 19 del Acuerdo 003 de

⁵ El POT se puede consultar en la web de la alcaldía distrital.

2007 y en el artículo 21 del Decreto 0404 de 2008 por medio del cual se compilan las normas del Plan de Ordenamiento Territorial vigente; en correspondencia con el artículo 32 de la ley 388 de 1997. El predio en suelo de expansión en donde se localiza el proyecto “Villas de la Cordialidad”, está constituido por terrenos urbanizables actualmente sin uso económico productivo.

En el Plan de Desarrollo Distrital 2011 - 2014, se contempla la construcción de viviendas de interés social, mediante procesos de desarrollos urbanísticos y densificación, tendientes a la disminución del déficit de vivienda acumulado en la ciudad. Este es un proyecto que apunta en ese sentido.

1.1.2.7. Los planes parciales en el POT

En el POT vigente en el Distrito de Barranquilla, se determina la normativa aplicable a los planes parciales en los artículos 59. Mecanismos de gestión, 3. Objetivos del componente normativo del POT, 65. Normas urbanísticas específicas, 66. Autorización especial, 69. Áreas a desarrollar por unidades de actuaciones urbanísticas, 70. De las cargas y beneficios, 71. Del reparto de las cargas y beneficios, 72. Procedimiento para definir las áreas a desarrollar por unidades de actuación urbanística, 73. Plazo para la aprobación del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, 74. Afectación voluntaria al predio o inmueble, (7.5 CAPITULO V. DE LOS PLANES PARCIALES), 94. Concepto de plan parcial, 95. Tipologías de planes parciales, 97. Zonas de uso público dentro de planes parciales, 137. Formas de regulación del tratamiento de desarrollo, 139. Normas generales del tratamiento de desarrollo; entre otros.

Teniendo en cuenta que el proyecto de plan parcial es en un 100% vivienda de interés social, en edificaciones de cinco pisos, citamos lo que al respecto se contempla en el POT:

(...)

Garantizar que el uso del suelo se realice de acuerdo al interés general y a la función social de la propiedad, en las condiciones establecidas en la normativa urbanística y en las demás normas aplicables.

Optimizar los usos de las nuevas áreas de desarrollo urbano y rural de Barranquilla, D.E.I.P..

Políticas de los usos del suelo. *Controlar el uso y aprovechamiento del suelo en las zonas de expansión.*

Estrategias de los usos del suelo. *Propiciar el desarrollo controlado de proyectos que además de contribuir a la densificación de las zonas de expansión, y la ciudad en su conjunto, con proyectos de viviendas provean las infraestructuras y equipamientos sociales comunitarios con la suficiente capacidad para equilibrar los índices de oferta en la ciudad.*

Incorporación de las zonas de expansión al perímetro urbano mediante planes parciales, los cuales además de ajustarse a los principios contemplados en la ley y en sus decretos reglamentarios vigentes deben ajustarse a las políticas contempladas de densificación, concentración de equipamientos y servicios, reparto equitativo de

cargas y beneficios, necesidades prioritarias de articulación de la malla primaria de movilidad. Los planes parciales además deben contemplar las consideraciones relativas al medio ambiente que se expresan en el aparte correspondiente.

Del desarrollo de programas de vivienda de interés social.

Objetivos de la vivienda de interés social:

- *Precisar las áreas para usos del suelo destinadas a la localización de Viviendas de Interés Social.*
- *Contribuir con el mejoramiento de la calidad de vida en la ciudad, mediante el fomento de soluciones habitacionales que hagan efectivo el derecho a una vivienda digna y que posibiliten la integración social y espacial, promuevan la consolidación de barrios y veredas como unidades de convivencia vecinal y familiar, respetuosas del patrimonio ambiental y cultural y como referentes de identidad y arraigo.*
- *Garantizar la adquisición de suelos para la construcción de viviendas para las futuras generaciones.*
- *Controlar el crecimiento desordenado e informal en la periferia de la ciudad.*

Políticas de la vivienda de interés social. *La política habitacional se enmarcará dentro del contexto del ordenamiento territorial, de esta forma: la vivienda se integrará con los planes de gestión urbana y con los elemento estructurantes del territorio, como el espacio público, la calidad ambiental, la movilidad y el transporte y los servicios públicos domiciliarios.*

Estrategias De la vivienda de interés social. *- Fortalecer las políticas de gestión del suelo con el desarrollo de los instrumentos y mecanismos de planeación y de gestión establecidos por el Plan de Ordenamiento Territorial, para aprovechar racionalmente el suelo en atención a las necesidades habitacionales en nuevos desarrollos, procesos de renovación, consolidación y mejoramiento integral.*

La estrategia del Distrito en busca de implementar los programas de viviendas de interés social, se fundamenta en promover proyectos para participar en la bolsa única nacional, sean estos, en infraestructura de servicios públicos y/o en terrenos aptos para la construcción de viviendas según el POT, para tal efecto, se utilizarán todas las herramientas e instrumentos legales y jurídicos que otorga la Ley 388 de 1997 y demás normas complementarias.

1.1.3. Pertinencia y procedencia

En los numerales siguientes se presentan los argumentos para sustentar la pertinencia y procedencia⁶ del plan parcial, de acuerdo con lo estipulado en el artículo 7° del Decreto 2181 de 2006.

1.1.3.1. Desde la normativa

La justificación, pertinencia y procedencia, del plan parcial desde la perspectiva de la normatividad aplicable se encuentra contenida en el artículo 19. Planes parciales, y el artículo 32. Suelo de expansión urbana, de la Ley 388 de 1997, y de manera especial en el artículo 29. Actuaciones urbanísticas en suelo de expansión urbana, del Decreto 2181 de 2006, que a la letra determina:

En desarrollo de lo dispuesto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, el suelo de expansión únicamente podrá ser objeto de urbanización y construcción previa adopción del respectivo plan parcial, en los términos regulados por la ley y este decreto.

Mientras no se aprueben los respectivos planes parciales, en las zonas de expansión urbana solo se permitirá el desarrollo de usos agrícolas y forestales. En ningún caso se permitirá el desarrollo de parcelaciones rurales para vivienda campestre.

(...).

De igual manera la reglamentación contenida en el Decreto 4065 de 2008, 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, en especial lo contenido en los siguientes artículos:

Artículo 4°. Condiciones para adelantar la actuación de urbanización. Para efectos de lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, las actuaciones de urbanización en predios urbanizables no urbanizados se adelantarán teniendo en cuenta las siguientes condiciones:

1. En suelo de expansión urbana: Mediante la adopción del respectivo plan parcial, en todos los casos.

(..)

PARÁGRAFO 4°. De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1° del Decreto 564 de 2006, las normas contenidas en el presente decreto son de obligatorio cumplimiento por parte de quienes se encarguen del estudio, trámite y expedición de licencias urbanísticas en los municipios y distritos.

La lectura de las normas vigentes, tanto de superior jerarquía nacional como distrital, conduce a concluir que es, además de pertinente y procedente, obligatoria y totalmente justificada la formulación del plan parcial.

1.1.3.2. Desde la perspectiva del promotor

Desde la perspectiva del urbanizador responsable legal, social y ambiental se intenta promover un desarrollo urbano que se sitúe en la transición del siglo XXI hacia una sociedad sustentable y que le intentará heredar a los futuros habitantes de la ciudad un territorio equilibrado, socialmente

⁶ Antes de seguir es conveniente esbozar desde lo conceptual algunos términos utilizados por el legislador. La pertinencia o lo pertinente es lo que viene a propósito, según el DRAE; y, propósito, es el ánimo o intención de hacer o de no hacer algo, o sea el objeto, o cosa que se pretende conseguir. Como locación adverbial se usa para expresar que algo es adecuado u oportuno para lo que se desea o para el fin a que se destina; y también, con intención determinada, de manera voluntaria y deliberada. Procedencia, es el origen, principio de donde nace o se deriva algo. También se define como la conformidad con la moral, la razón o el derecho; es decir que tiene fundamento legal y oportunidad de ser o de hacerse. Procedente es arreglado o ajustado a la prudencia, a la razón o al fin que se persigue. Y, también conforme a derecho, mandato, práctica o conveniencia.

adecuado, de buena calidad y sostenible. El urbanizador además de hacer empresa, promover el empleo, sobre todo en sectores de bajos ingresos –obreros de la construcción- promueve el acceso de acuerdo con las políticas de vivienda del estado el acceso a la vivienda de los sectores con menos ingresos.

El proceso de urbanización debe concluir con la entrega al Distrito de las áreas de espacio público y el proceso de edificación y venta –enajenación- de las unidades de vivienda con la incorporación del suelo de expansión al perímetro urbano, lo cual le permitirá al promotor la autorización legal, por parte de la autoridad competente, para enajenar los inmuebles urbanos.

En el marco de la perspectiva del promotor inmobiliario, el urbanizador, las nuevas leyes promulgadas y las condiciones del mercado nacional que tienden al desarrollo de áreas para viviendas de interés social y prioritario la conclusión es que la formulación y desarrollo del plan parcial es, además de pertinente y procedente, obligatoria y totalmente justificada.

La lectura de las normas vigentes, tanto de superior jerarquía nacional como distrital, conduce a concluir que es, además de pertinente y procedente, obligatoria y totalmente justificada la formulación del plan parcial.

1.1.3.3. Desde el planeamiento urbanístico

Desde la perspectiva del urbanizador responsable que propone un modelo que toma en cuenta las características del lote, su forma y localización con respecto al sistema vial arterial y al resto del lote, así como las condiciones ambientales; y, un contexto inmediato con grandes lotes de terreno sin desarrollar pero con posibilidades de urbanización. En la ciudad y en el sector existen grandes expectativas de desarrollo sobre los suelos de expansión, y se espera que se planifique adecuadamente su urbanización, de manera armónica y equilibrada.

La visión urbanística, el recorrido normativo, la lectura de las normas vigentes, tanto de superior jerarquía nacional como distrital, conducen a concluir que es, además de pertinente y procedente, obligatoria y totalmente justificada la formulación del plan parcial.

1.2. Condiciones de partida

En el presente aparte se desarrollan las condiciones evaluadas en el área de planificación y su área de influencia, las cuales orientaron las determinaciones de planificación adoptadas.

1.2.1. Delimitación del área de planificación

El área de planificación del plan parcial tiene una dimensión territorial de tipo geográfico urbanístico y otra de acuerdo con los derechos de propiedad y uso. La primera genera la delimitación y la segunda la conformación.

1.2.1.1. Delimitación

El área de planeamiento del presente Plan Parcial denominado Villas de la Cordialidad, corresponde al polígono delimitado en los planos DO-01: ÁREA DE PLANIFICACION DEL PLAN PARCIAL y U-01. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE PLANIFICACIÓN, ubicado al sur del territorio distrital, al oeste de la Carretera de la Cordialidad, casi en los límites con el Municipio de Galapa. El suelo está clasificado según el POT vigente como suelo rural con categoría de previsto para la

expansión urbana. El predio de 6,05⁸⁹ Has (60.589,42 m²), forma parte de un predio de mayor extensión, del cual se desagregará una vez cumplido el trámite del plan parcial, el cual está identificado con la matrícula inmobiliaria 040-119636 y la cedula catastral 08-001-0003-000-01760-000, denominado Coco loco, con un área de 36 Has, 1.831m² (361.831 m²), propiedad del Sr. Alberto Eusse⁷.

Los límites del área de planificación son los siguientes: Por el norte, el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 040-119634, código catastral 08001000300001761000, denominado Miraflores con derechos de propiedad vigentes a nombre de Alberto Eusse Jiménez. Por el Sur, con el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 040-210934, código catastral 08-001-00-03-000-00191-000, denominado Yerbabuena parcela 4A1 con derechos de propiedad vigentes a nombre de Asoequinos. Por el oeste, con el resto del predio identificado con la matrícula inmobiliaria 040-119636 y la cedula catastral 08-001-0003-000-01760-000, denominado Coco loco, con derechos de propiedad a nombre de Alberto Eusse Jiménez. Por el este, con la carretera de la cordialidad. Se presentan en la Tabla 1.

Tabla 1. Límites del área de planificación

Lindero	Matrícula	Referencia catastral	Nombre	Propietario
Norte	040-119634	08-001-00-03-0000-01761-000	Miraflores	Alberto Eusse
Sur	040-210934	08-001-00-03-0000-00191-000	Yerbabuena Parcela 4A1	Asoequinos
Oeste	040-119636	08-001-00-03-0000-01760-000	Coco loco	Alberto Eusse
Este	Carretera de la Cordialidad			

Las coordenadas planas del área de planificación se presentan en la Tabla 2.

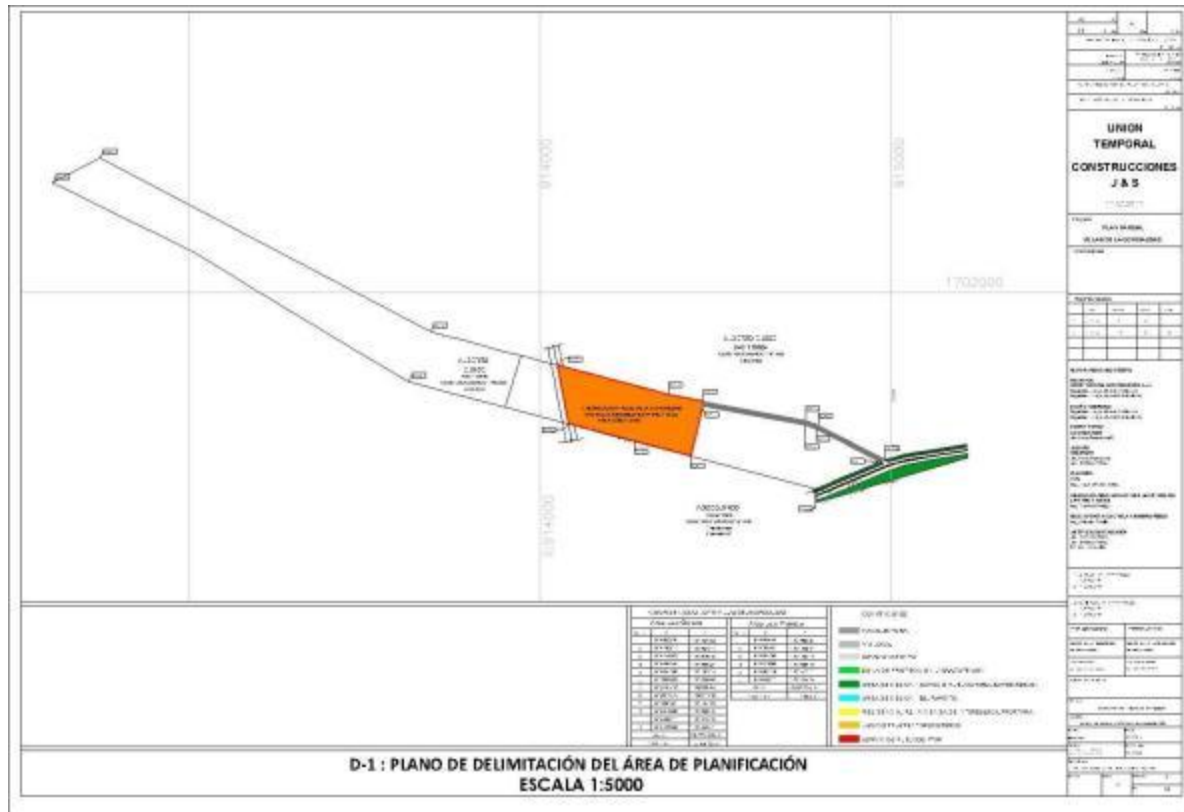
Tabla 2. Coordenadas área de planificación

X	Y
914047,90	1701793,15
914365,07	1701709,51
914464,54	1701690,27
914428,11	1701535,35
914267,79	1701577,11
914079,96	1701626,74

La ilustración 1 presenta la delimitación grafica del área del plan parcial, la cual esta contenida en el Plano D-1. Delimitación del área de planificación.

Ilustración 1. Delimitación del área de planificación

⁷ El Sr. Alberto Eusse ha otorgado poder al Ing. Jorge Andrés Saieh A., para adelantar los trámites del plan parcial y la licencia de urbanización y construcción con fundamento en un contrato de promesa de compra-venta.



1.2.1.2. Conformación

El área de planificación del Plan Parcial Villas de la Cordialidad está conformada por una porción de predio mayor, al cual le corresponde la matricula inmobiliaria 040-119636 y la cedula catastral⁸ 08-001-0003-000-01760-000, denominado Coco loco, con un área de 36 Has, 1.831m² (361.831 m²), propiedad del Sr. Alberto Eusse.

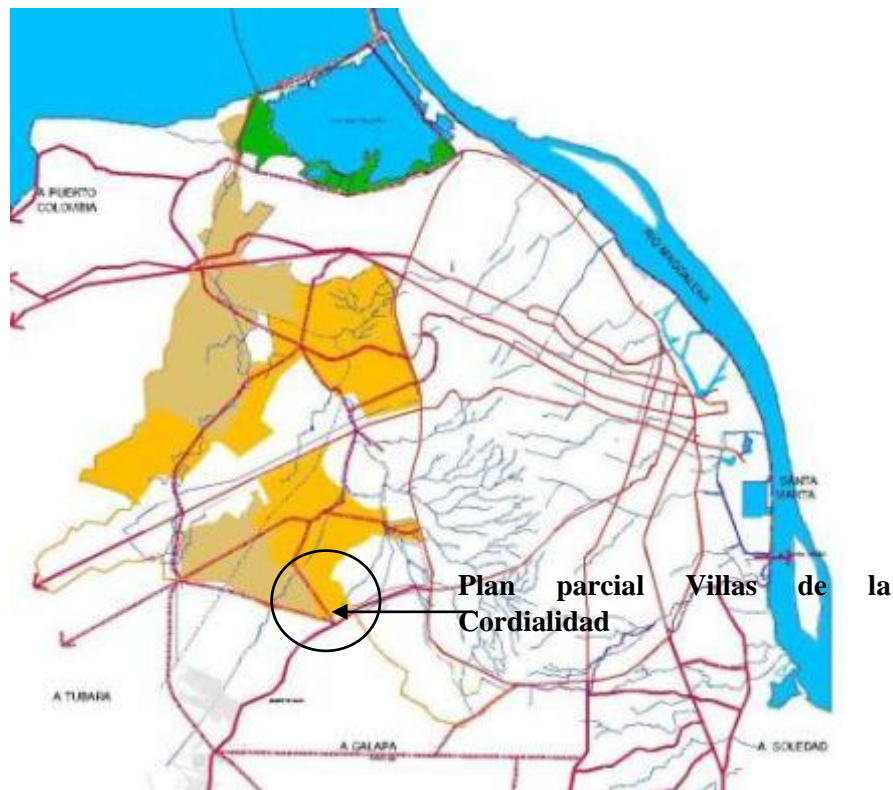
1.2.2. El Territorio

1.2.2.1. Localización y características

El área general de planificación del plan parcial de “Villas de la Cordialidad” está ubicada en el extremo sur del territorio del Distrito de Barranquilla, al oeste de la Carretera de la Cordialidad, casi en los límites con el Municipio de Galapa, aproximadamente a unos 2km 400 m (2.400 m) de la avenida circunvalar. El sector esta conformado por predios de gran tamaño, comprendidos entre la Circunvalar, la vía a Juan Mina y la Carretera de La Cordialidad. En la ilustración 2 se presenta la localización del plan parcial en el territorio distrital.

Ilustración 2. Localización del plan parcial en el territorio distrital

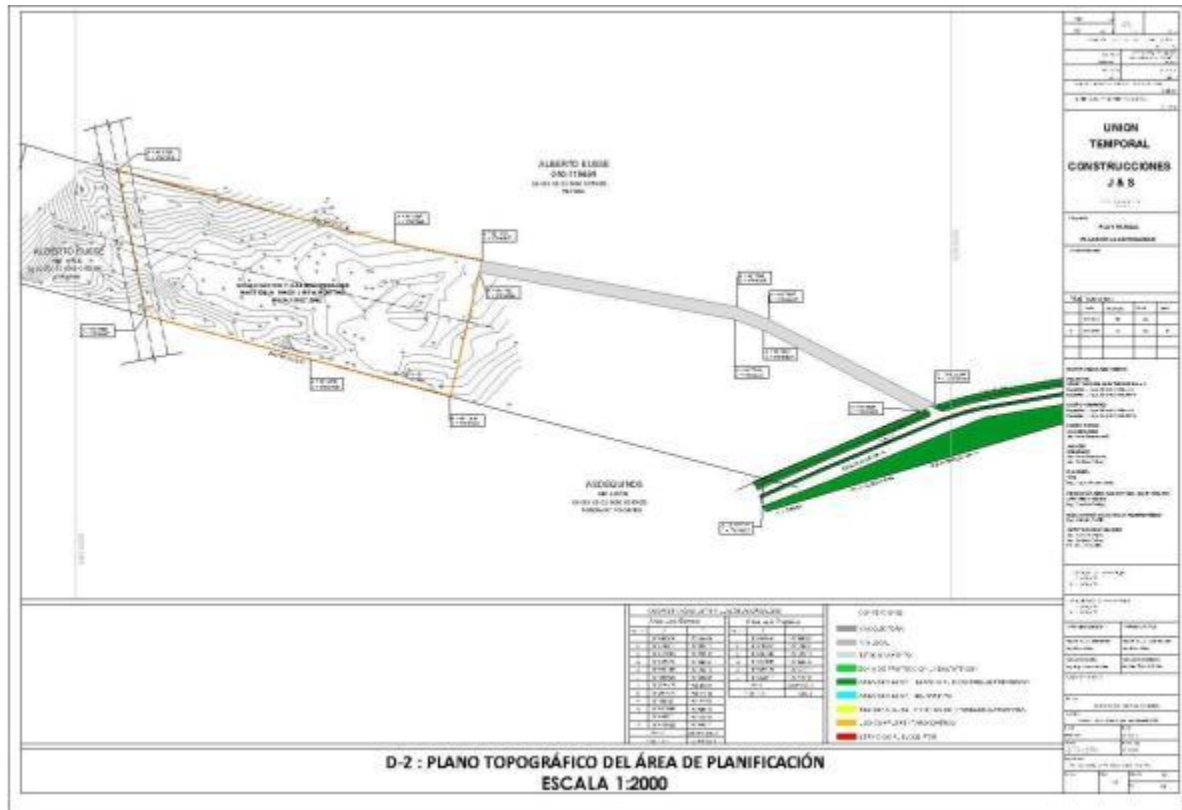
⁸ Fuente: <http://mapascolombia.igac.gov.co/wps/portal/mapasdecolombia/>



1.2.2.2. Forma y topografía del predio

El predio presenta una forma irregular, alargado en sentido este – oeste y en una proporción de 1 a 6. Mide aproximadamente por el lado más largo unos 970 m y el promedio de ancho es de unos 160 m. La cota de nivel más alta levantada es de N+51 y la más baja de N+46. En el sentido más corto, en el sector de las torres, de unos 152 m de ancho, la variación de altura es de 2 m (N+51 y N+49), es decir tiene una pendiente de $2/152=0.0131578$, la cual expresada en porcentaje es de 1,31%. En otros sectores es de 1 m (N+49 y N+48). En la parte delantera es más plano y la variación es igualmente de 1 m (N+49 y N+48). Es un terreno con pendientes menores al 3%, por lo cual se puede considerar bastante plano. En la ilustración 3 se presenta el plano D-2. Plano topográfico del área de planificación.

Ilustración 3. Forma y topografía del predio



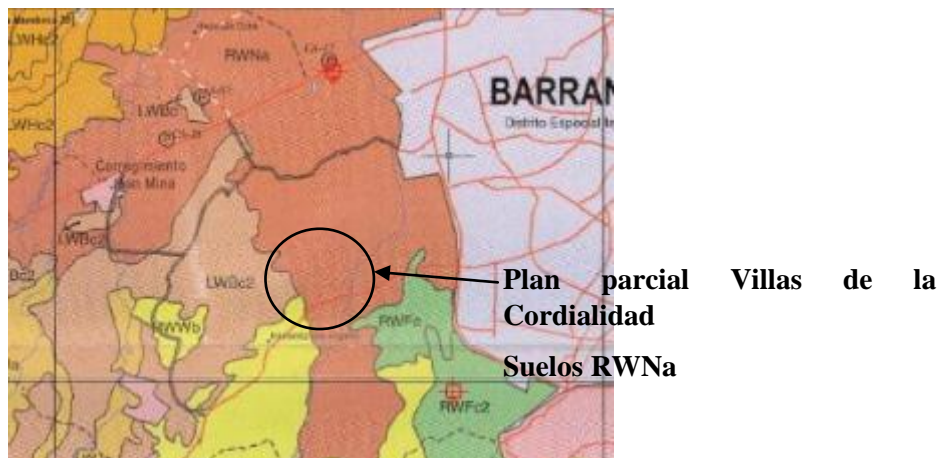
1.2.2.3. Geología y clases de suelos⁹

La formación aflorante en la zona se denomina depósitos eólicos localizados en los municipios de Sabanagrande, Baranoa, Galapa, Palmar de Varela y Santo Tomas. Los más antiguos (dunas), al occidente del río Magdalena, están constituidos por crestas alargadas en la dirección del viento, de arenas blancas a amarillas de cuarzo y feldespato, de grano fino a medio, bien seleccionadas, granos redondeados muy sueltos, con visible estratificación cruzada. Los más recientes (litorales), adyacentes a la línea de costa al norte y oeste de Barranquilla.¹⁰

Ilustración 4. Mapa de suelos

⁹ El estudio de ingeniería de suelos se presenta en el ANEXO C. Estudio de suelos.

¹⁰ IGAC. Estudio General de Suelos y Zonificación de Tierras Departamento del Atlántico. Bogotá: IGAC, 2007.



Fuente: IGAC.

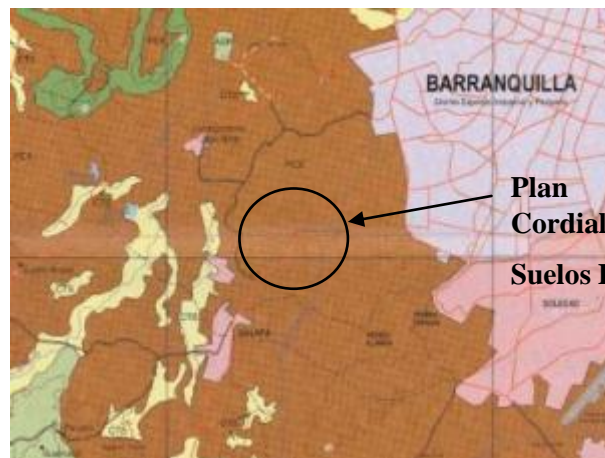
En la ilustración se presenta el mapa de suelos del Departamento del Atlántico, en la parte correspondiente al área del plan parcial, a la cual le corresponde la clasificación RWNa. El suelo tipo RWNa pertenece al paisaje denominado planicie lacustre, el relieve a terrazas erosionales, la litología sedimentos a depósitos aluviales finos, el relieve y morfo dinámica a lo que se denomina relieve plano a ligeramente plano con pendientes de 0 - 3% y como características, que son superficiales y muy superficiales, pobre a imperfectamente drenados, texturas finas y moderadamente gruesas, muy ácidos a moderadamente alcalinos, y saturación de bases muy alta. Por sectores sales y sodio.¹¹

En el mapa de zonificación de tierras del Departamento del Atlántico, en la parte correspondiente al área del plan parcial, se puede observar que le corresponde el tipo de suelo PEX. El suelo tipo PEX presenta una vocación de uso ganadera, se recomienda como uso principal el pastoreo extensivo y sus características o descripción se corresponde con tierras ligera a fuertemente onduladas con pendientes menores al 25% y afectadas por erosión en grado moderado. Se debe evitar el sobrepastoreo y favorecer la regeneración de la vegetación natural. En las zonas de menor pendiente se puede combinar su uso con algunos cultivos de ciclo corto, semipermanentes o permanentes.¹²

Ilustración 5. Mapa zonificación de tierras

¹¹ Fuente: IGAC.

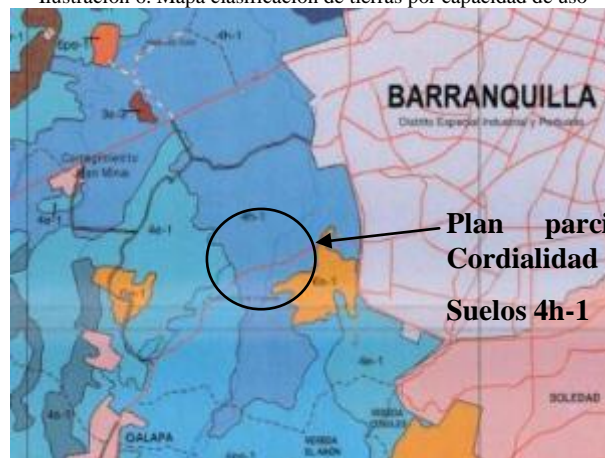
¹² Fuente: IGAC.



Fuente: IGAC.

En el mapa clasificación de tierras por capacidad de uso del Departamento del Atlántico, en la parte correspondiente al área del plan parcial, se puede observar que le corresponde el tipo de suelo 4h-1, los cuales son suelos que tienen como factores limitantes un drenaje natural pobre e imperfecto, e inundaciones frecuentes de corta y larga duración. Los usos y prácticas recomendadas son control de los desbordamientos e inundaciones, por sistemas de drenaje de canales abiertos y diques artificiales y aplicación de fertilizantes.

Ilustración 6. Mapa clasificación de tierras por capacidad de uso



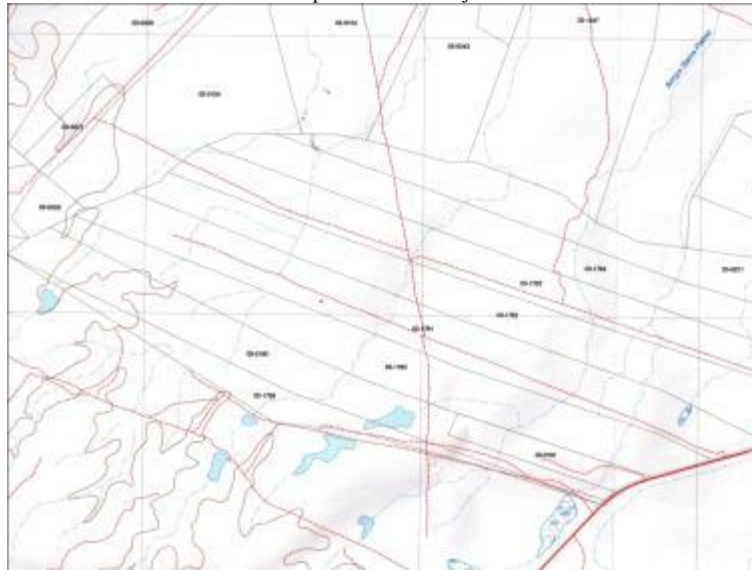
Fuente: IGAC.

1.2.2.4. Hidrología¹³

El lote de terreno presenta principalmente escorrentías de aguas lluvias en los planos de pendientes. No se evidencian en terreno ni en el plano topográfico corrientes naturales de aguas o arroyos. En la parte oeste del lote se encuentra un jagüey construido por el propietario para uso del agua en ganadería. En el predio vecino por el norte existe igualmente un jagüey artificial para uso en ganadería. En el plano del IGAC (vigencia catastral 01-01-2009) el cual se presenta, en la parte del predio; en la Ilustración 7 aparecen trazados drenajes intermitentes. En el trabajo de campo de reconocimiento del terreno se comprobó que los drenajes trazados en el plano ya no existen.

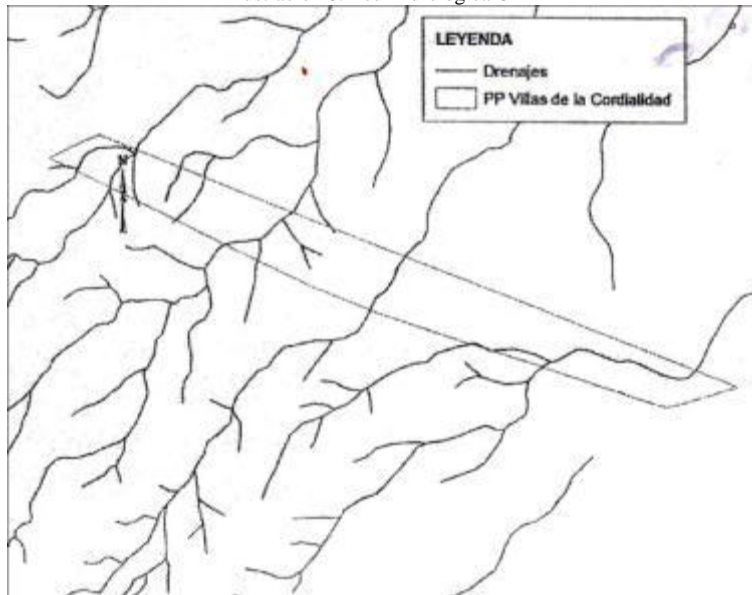
¹³ El estudio hidrológico se presenta en el ANEXO A. Evaluación de amenaza vulnerabilidad y riesgo.

Ilustración 7. Mapa IGAC – Drenajes intermitentes



En la Ilustración 8 se presenta la red hidrológica que suministra la CRA en el oficio de las determinantes ambientales. En el trabajo de campo de reconocimiento del terreno se comprobó que la red hidrológica trazada ha sufrido modificaciones.

Ilustración 8. Red Hidrológica CRA



En la ilustración 9 se presenta la Figura 3.17. Arroyos vertientes a la zona de estudio “Evaluación de amenaza vulnerabilidad y riesgo proyecto villas de la cordialidad”, en la cual se muestra el drenaje que se forma en el lote.

Ilustración 9. Arroyos vertientes en la zona del plan parcial



Ilustración 10. Subcuenca vertiente



Ilustración 11. Mapa de pendientes

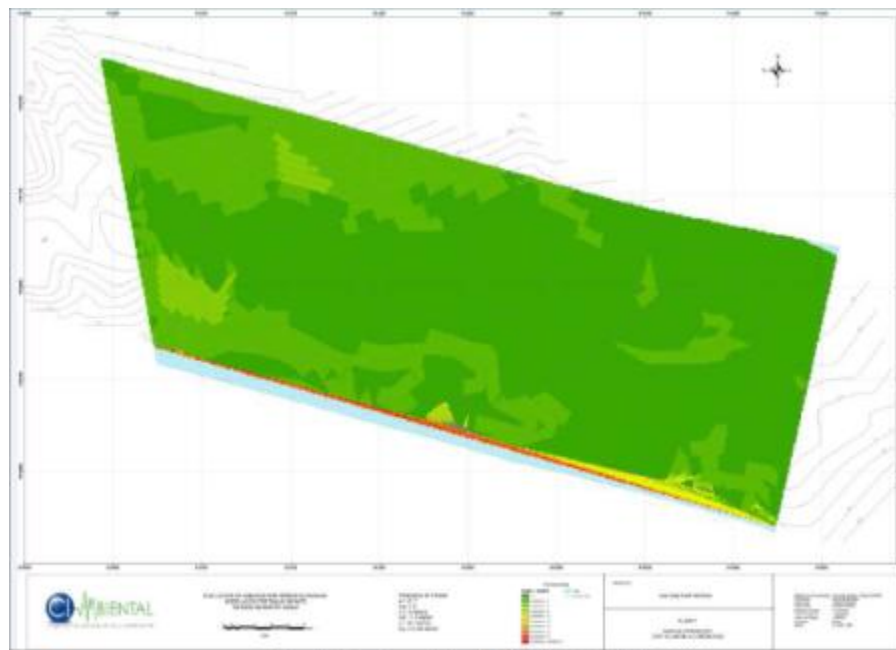


Figura 5. 2 Mapa de pendientes Lote Villas de la Cordialidad

1.2.2.5. Clima

La unidad climática es de tipo tropical cálido, semi seco, con más de 24° C en promedio y con precipitaciones entre 800 y 1.200 mm.

1.2.2.6. Cobertura Vegetal

La cobertura vegetal predominante es la vegetación nativa sucesional. En la actualidad existen restrosjos de la vegetación natural. Se conservan escasas unidades de caracolí y trupillo.

Fotografía 1. Vegetación nativa sucesional



Fotografía 2. Vegetación nativa sucesional



1.2.2.6. Uso actual del predio

En la actualidad el predio se puede considerar sin uso o sin explotación económica por parte de su propietario, presentando en la práctica un uso agropecuario de nula o baja intensidad.

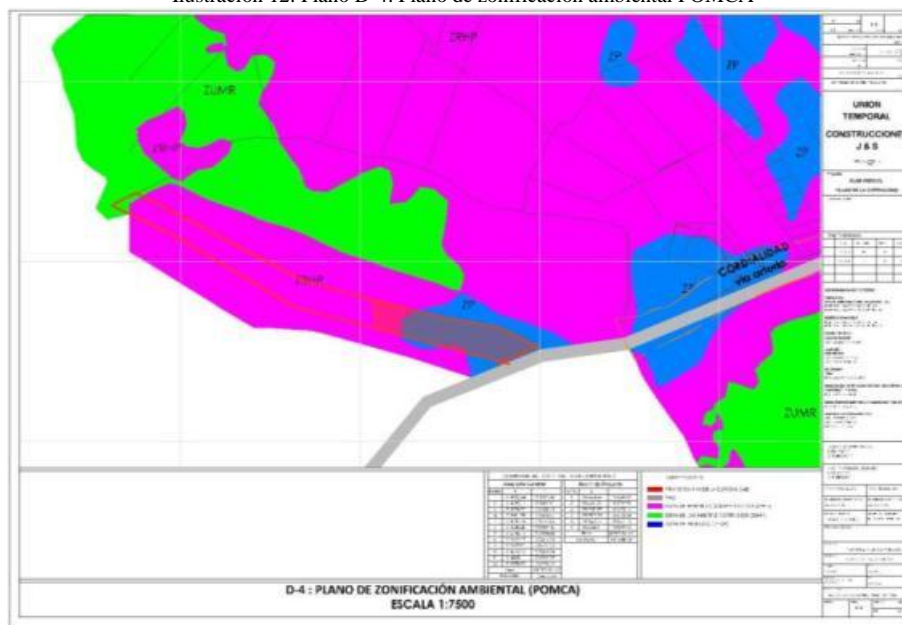
1.2.2.7. Paisaje y valores ambientales

El lote no posee características para conformar conjuntos de paisaje de importancia o alta calidad ambiental. Los valores ambientales son prácticamente nulos. No se evidencia una problemática ambiental por conflictos de usos o de otras clases en el territorio del plan parcial. Las medidas específicas de protección con la ejecución de la actuación urbanística se detallan en numeral 1.3.4. El manejo ambiental.

1.2.2.8. Zonificación ambiental

La zonificación ambiental se presenta en la ilustración 12.

Ilustración 12. Plano D-4. Plano de zonificación ambiental POMCA



En el área del plan parcial se localizan las zonas de uso determinadas en el Mapa de Zonificación del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca Hidrográfica Ciénaga de Mallorquín y los

Arroyos Grande y Leon denominadas Zona de Producción (ZP) y Zona de Rehabilitación Productiva (RRHP), los cuales se presentan en la ilustración 12.

1.2.3. Lo urbanístico

1.2.3.1. Lo urbanístico

Dado que el lote es un terreno en bruto, rural previsto para la expansión urbana, no cuenta con intervenciones antrópicas urbanísticas de ninguna clase a excepción de las torres del sistema de transmisión de energía eléctrica -Líneas de alta tensión- de TRANSELCA, las cuales se pueden apreciar en la fotografía 4, y la segunda calzada de la Carretera de la Cordialidad (fotografía 5), colindante por el este. El resto del predio en el cual se desarrollará el plan parcial no presenta intervenciones urbanísticas de ninguna clase. Por la parte oeste después de las torres de energía se encuentra un mojón indicativo de Promigas, el cual se presenta en las fotografías.

Fotografía 3. Torres y líneas de alta tensión y mojón de Promigas



Fotografía 4. Segunda calzada Carretera de la Cordialidad



1.2.3.2. El entorno y las tendencias

El entorno del Plan Parcial Villas de la Cordialidad está conformado en su mayoría por lotes de uso rural agropecuario. El sistema vial existente consta de la carretera La Cordialidad -via regional-, via de primer orden. En los alrededores se están desarrollando proyectos inmobiliarios importantes tales

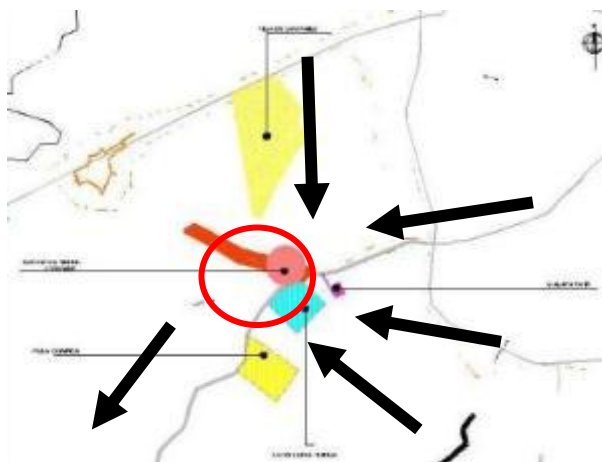
como la Urbanización Residencial Villa Olímpica, la zona franca Zofía y el complejo de bodegas Galapa Park, en el municipio de Galapa. En suelo del Distrito de Barranquilla se gestionan proyectos importantes como el recién aprobado plan parcial Cordialidad – Circunvalar, el proyecto de vivienda para la Caja Militar; y en desarrollo y construcción se encuentra Villas de San Pablo. La dotación social comunitaria –equipamientos- es inexistente. El espacio público existente se limita a los retiros de la carretera.

El área de planificación del proyecto Villas de la Cordialidad siendo todavía un área rural se enmarca en una zona que presenta un alto índice de tendencia hacia el desarrollo urbanístico conurbado con el municipio de Galapa. Un factor importante es la carretera de la Cordialidad.

Los proyectos que se construyen actualmente son: Ciudadela Villa Olímpica, una urbanización ambiciosa de Valorcón S.A., que pretende construir más de 6.000 viviendas. Está en su segunda etapa. La zona franca ZOFIA y Galapa Park, dos importantes desarrollos para industria y comercio C4, ambos en terrenos de Galapa pero articulados al Distrito de Barranquilla por la carretera de la cordialidad y la circunvalar. Por el norte se construye el proyecto Villas de San Pablo. El territorio recibe presiones de desarrollo desde el sur, de Galapa, y desde el norte, desde la zona de la carretera a Juan Mina.

Los proyectos en la perspectiva de una futura construcción son el plan parcial Cordialidad-Circunvalar y el proyecto de viviendas de la Caja de Vivienda Militar, localizados entre la circunvalar y el área de planificación. Recibe presiones desde el este.

Ilustración 13. Contexto urbanístico y tendencias de desarrollo



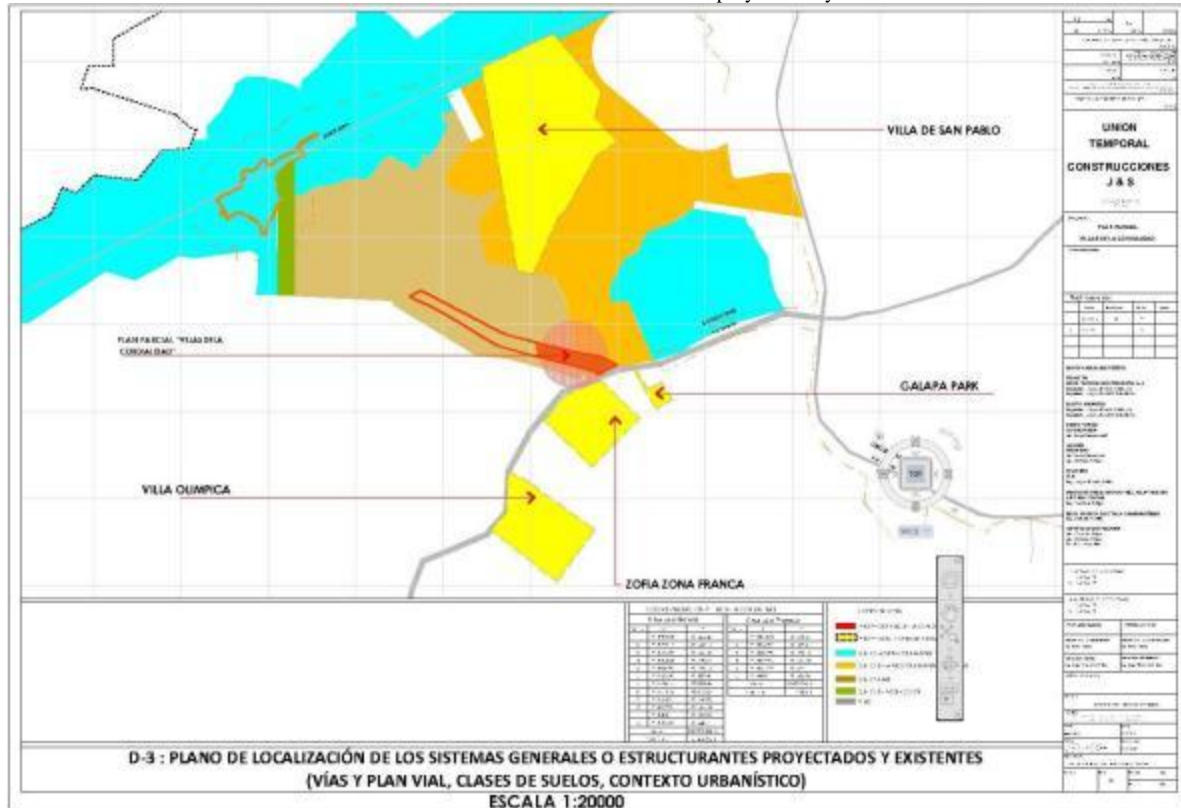
1.2.3.3. El área de planificación y los sistemas existentes

El área de planificación del proyecto Villas de la Cordialidad siendo en la actualidad un área rural en bruto no presenta una integración normal y armónica con los sistemas urbanísticos existentes. La carretera de la Cordialidad en el tramo del proyecto presenta la construcción de la segunda calzada sin terminar, sin curvas de retorno ni de paso de la primera calzada (este) hacia la segunda (oeste) que es la banda sobre la cual se ubica el predio objeto del plan.

El proyecto urbanístico a implantarse por medio del plan parcial para garantizar su integración a la vida ciudadana del municipio y la región debe garantizar su inserción funcional con el conjunto de sistemas existentes. En el numeral 1.3.2.3. Integración con los sistemas existentes se exponen las

condiciones, estrategias y actividades conducentes a la integración del proyecto con el entorno y sus sistemas artificiales.

Ilustración 14. Plano de localización de los sistemas proyectados y existentes



1.2.4. Evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo

Se elaboro el estudio “Evaluación de amenaza vulnerabilidad y riesgo proyecto Villas de la Cordialidad” el cual se presenta en el ANEXO A. Las conclusiones más relevantes del estudio son:

- La amenaza por fenómenos de remoción en masa es baja.
- El lote no presenta ningún tipo de amenaza desde el punto de vista de inundación.
- El lote se encuentra ubicado en una zona de riesgo bajo tanto por inundación como por fenómenos de remoción en masa.

1.2.5. La movilidad

El diagnóstico de movilidad se presenta en el ANEXO B. Estudio de transito, así como las recomendaciones para el desarrollo del proyecto.

1.2.6. Lo normativo

1.2.6.1. Clase de suelo

El suelo del área de planificación del proyecto Villas de la Cordialidad esta clasificado como previsto para la expansión urbana.

1.2.6.2. Normas de urbanización, de usos y aprovechamientos

En el plan de ordenamiento territorial no se contemplan, de manera específica, normas para la urbanización, usos y aprovechamientos en suelos para la expansión urbana.

1.2.7. Situación jurídica del predio

El objetivo del estudio es verificar la situación jurídica actual del predio, con la finalidad de determinar si el predio presenta alguna afectación o limitante de tipo jurídico sobre los derechos de propiedad que pueda interferir con el normal desarrollo del proyecto.

Para aclarar la situación jurídica de un predio es aceptado el estudio en un horizonte temporal máximo de unos veinte años. En algunos casos el estudio de los títulos de propiedad, debe ir más allá cuando ese horizonte temporal no permite aclarar la situación de la tradición.

1.2.7.1. Derechos de propiedad

En el área de planificación del Plan parcial sólo existe un propietario.

1.2.7.2. Tradición

El predio Coco Loco con MI 040-114696 fue adquirido por el señor Alberto Eusse Jiménez, mediante la escritura pública N° 1135 del 15-mayo-1992 de la Notaria 2a del Circulo Notarial de Barranquilla por compra al señor Roberto Muvdi Abufhele.

El folio del predio fue abierto con base en la MI 040-0057478, y fue adquirido por Catalina Abufhele Vda. de Muvdi, en mayor extensión por adjudicación en el juicio de sucesión de Moisés Muvdi, según sentencia de Diciembre 5 de 1.970, Juzgado 3° Civil del circuito, registrada el 11 de enero de 1971.

Mediante sentencia s.n. del 29-julio-1982 del Juzgado 6° Civil del Circuito de Barranquilla, fue adjudicado por sucesión de la Sra. Catalina Abufhele Vda. de Muvdi a Roberto Muvdi A, con Radicación de fecha 14/12/1982.

Mediante sentencia s.n. del 29-julio-1982 del Juzgado 6° Civil del Circuito de Barranquilla, el predio fue dividido. No se especifica a las personas que intervienen en el acto. Con Radicación de fecha 14/12/1982.

La descripción de la cabida y linderos contenida en el certificado de tradición, dice:

Parcela N° (5), tiene una extensión superficial de 36.1831 hectáreas que se segrega del globo general del terreno denominado El Tamarindo, que antes se describe ubicado en jurisdicción del municipio de Barranquilla, parcela que en adelante se llama Coco Loco, y se determina por los siguientes linderos y medidas: Norte mide 2.481.00 mts, fraccionados en 3 segmentos, el primero de los cuales mide 1.115.00 mts, azimut, 117 grados y 00 centígrados partiendo del mojón N° 7, hasta llegar al mojón N° 19b; a partir del mojón 19b hasta llegar al mojón 19a, se encuentra determinado el segundo segmento y mide 1.150.00 mts, azimut 112 grados 30 centígrados y por ultimo el tercer segmento parte del mojón 19a hasta llegar al mojón N° 19 y mide 216.00 mts, azimut 122 grados 00 centígrados, colindando con la parcela N° 6 que se segrega y que en esta misma partición se le adjudica al coheredero Jaime Muvdi A.; este: a partir del mojón 19 hacia el SW hasta llegar al mojón n.20 mide 211.00 mts, ocupando el punto 13 del plano general, colindando con la carretera de la cordialidad; sur: mide 2.420.00 mts, fraccionado en dos segmentos, el primero de los cuales parte del mojón N° 20, hasta llegar al mojón N° 20A, mide 1.250.00 mts, azimut 292 grados 00 centígrados y a partir del mojón N° 20A hasta llegar al mojón N° 6 mide 1.170.00 mts, azimut 296 grados 30 centígrados; colindando con la parcela N° 4, que se segrega y que en esta misma partición se le adjudica al coheredero Elias Muvdi A.; oeste, a partir del mojón N° 6, hacia el NE, mide 153.00 mts, hasta llegar al mojón N° 7, ocupando los puntos N 61 y 62 del levantamiento general, en colindancia con terrenos que son o fueron del capitán Cuestas.-

1.2.7.3. Servidumbre

Sobre el predio está constituida una SERVIDUMBRE PARA LA CONDUCCIÓN DE ENERGÍA ELÉCTRICA de carácter permanente e irrevocable, la cual fue constituida mediante la escritura pública N° 397 del 26 de marzo de 1996 de la Notaria Única de Malambo, constituida a favor de la Corporación Eléctrica de la Costa CORELCA. Por medio de la escritura pública N° 1001 del 19 de agosto de 1998 de la Notaria Única de Baranoa, los Derechos de Servidumbre fueron cedidos a TRANSELCA S.A. E.S.P. El 50% del área de la servidumbre afecta el área de delimitación del plan parcial.

1.2.7.4. Otras afectaciones

Según oficio 017 del 7 de febrero de 2011 el INCO de Sabanalarga le presentó al Sr. Alberto Eusse Jiménez la oferta de compra en bien rural de un área de 8.148,67 m2.

1.2.7.5. Conclusiones

El predio en estudio pertenece a un único propietario y no presenta ningún problema de tipo jurídico que pueda afectar el desarrollo del plan parcial. A la fecha no presenta ninguna anotación de afectación por embargo judicial o de otro tipo, ni de jurisdicción coactiva. En conclusión, no existe circunstancia alguna que impida que en el predio se desarrolle el proyecto Villas de la Cordialidad.

1.3. Objetivos y criterios

1.3.1. Objetivos

El objetivo general del Plan Parcial Villas de la Cordialidad es desarrollar un proyecto inmobiliario de 1.200 viviendas (apartamentos) de interés social prioritario Tipo 2 (VIP TIPO 2) en un lote de 6 has 589,92 m2 (60.589,92 m2), en edificaciones de cinco pisos, en una urbanización abierta con normativa residencial tipo R2, cumpliendo con todos los estándares, parámetros y normas legales vigentes relacionadas con espacio publico, zonas verdes, recreación y equipamientos sociales; dotación de estacionamientos para residentes y visitantes, con suficiente espacio publico para el disfrute ciudadano; en un ciento por ciento vivienda de interés social prioritario. Con el proyecto se pretende planificar, incorporar y gestionar el desarrollo de la zona sur del territorio del Distrito de Barranquilla, como una zona barrial integral, estableciendo un uso del suelo residencial con énfasis en viviendas humanizadas de alta calidad, y sus usos complementarios de servicios y comercio, que contribuyan al proceso de construir ciudad establecido por el Plan de Ordenamiento Territorial de Barranquilla.

Adicionalmente se pretende el logro de los siguientes objetivos específicos:

- Construir ciudad dentro de la ciudad.
 - Incorporar suelo de expansión al desarrollo urbano en forma ordenada, con criterios ambientales y de integración urbana.
 - Definir una red vial coherente y ajustada a los parámetros de diseño y dimensionamiento que están definidos en la normativa del Plan de Ordenamiento Territorial.
 - Crear oferta de tierra para la atención de las necesidades de vivienda de la población de escasos recursos.
 - Contribuir a consolidar física y funcionalmente la periferia del sur mediante oferta y fácil acceso a la vivienda, articulada a una política activa y constante de Vivienda de Interés Social.
-

- Reforzar la infraestructura social de equipamientos colectivos, servicios comunitarios y espacio público.
- Desarrollar el concepto de corredores verdes.
- Conformar corredores de servicios urbanos, que complementen a las áreas previstas por el plan para la concentración de equipamientos, servicios y comercio.
- Conformar núcleos de servicios vecinales –equipamientos sociales comunitarios- para la atención de las necesidades de equipamiento básico de las nuevas viviendas.
- Propiciar que el desarrollo urbano de Villas de la Cordialidad sea un punto de equilibrio espacial, visual y de servicios poblacionales públicos en la zona sur del territorio municipal, a través de los equipamientos, los corredores verdes y las áreas recreativas propuestas.

1.3.2. Principios

El presente plan parcial se fundamenta en los principios del ordenamiento territorial señalados en la Ley 388 de 1997: Función social y ecológica de la propiedad, prevalencia del interés colectivo sobre el particular y distribución equitativa de cargas y beneficios y en lo señalado en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Decreto 4300 de 2007, en el Acuerdo Municipal N° 003 de 2007, por medio del cual se adopta la revisión y ajustes al POT de Barranquilla D.E.I.P. y en el Decreto 0404 de 2008, por medio del cual se compilan las normas del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla.

1.3.3. Criterios

Se asumen como criterios o normas de base para el desarrollo del plan parcial las determinantes para la formulación suministradas por Planeación Distrital al tenor de lo dispuesto en el Decreto 2181 de 2006, así como las determinantes ambientales suministradas por la Corporación Autónoma Regional del Atlántico -CRA-, las cuales se desarrollan como contenidos en el presente documento técnico.

Las determinantes para la formulación contemplan los siguientes ítems:

- 1. La delimitación del área de planificación del plan parcial.
- 2. Áreas de reserva y protección ambiental, así como las zonas de amenaza y riesgo.
- 3. Afectaciones urbanísticas y zonas de reserva para las infraestructuras primarias viales, de transporte, las redes matrices de servicios públicos, así como los espacios públicos de carácter estructural.
- 4. Las áreas o inmuebles declarados como bienes de interés cultural.
- 5. Las normas urbanísticas aplicables.

Las determinantes ambientales para la formulación contemplan los siguientes ítems:

- 1. Los elementos de conservación.
- 2. Las características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área.
- 3. Las áreas de conservación y protección ambiental.
- 4. La disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico y manejo integral de vertimientos líquidos y de residuos sólidos y peligrosos.

Así mismo, se asumen como criterios o normas de base para el desarrollo del plan parcial las determinantes para el planeamiento urbanístico contempladas en el Artículo 25 del Decreto 2181 de 2006:

(...) El planteamiento urbanístico del plan parcial deberá contemplar las condiciones adecuadas para el desarrollo de las diferentes actividades que se vayan a desarrollar e independientemente de la división predial preexistente, en su diseño se deberán tener en cuenta las siguientes determinantes:

- 1. La continuidad de la red vial para lograr una adecuada interconexión y movilidad con las zonas vecinas, asegurando la movilidad entre zonas y la coherencia entre perfiles y los usos de las edificaciones sobre las vías.*
- 2. La conformación de los elementos ambientales de la zona como áreas protegidas o parques de uso público y la conexión de los mismos, cuando a ello hubiere lugar, con los parques o elementos ambientales de escala metropolitana, urbana o zonal.*
- 3. La delimitación de las áreas de espacio público destinadas a parques, plazas y demás elementos relacionados con los equipamientos colectivos de interés público o social.*
- 4. La facilidad de acceso vehicular y peatonal a los equipamientos, así como su directa relación con los espacios recreativos y ambientales.*
- 5. La localización de actividades sobre las vías vehiculares, de manera que se facilite la accesibilidad sin afectar la circulación vial y peatonal.*
- 6. El trazado y las características de las redes de servicios públicos domiciliarios.*

Forman parte de los criterios o normas de base para el desarrollo del plan parcial, las políticas, las estrategias territoriales y de integración con los sistemas existentes y futuros, las cuales se presentan a continuación.

1.3.3.1. Políticas

Las políticas del plan parcial “Villas de la Cordialidad” son las siguientes:

A partir de los principios enunciados y el cumplimiento de lo dispuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial, las siguientes son políticas aplicables al desarrollo del territorio involucrado en el presente plan parcial:

- A partir de un planteamiento urbanístico holístico, generar nuevos códigos de comportamiento y convivencia ciudadana, entre la población y el territorio.
- Revitalizar el concepto de barrio como unidad básica, abierta, permeable, dotada de espacio público, equipamientos y una variada oferta de actividades complementarias
- Articular los nuevos desarrollos con las áreas de protección ambiental¹⁴, estableciendo un equilibrio entre el aprovechamiento urbanístico de los terrenos y la protección al medio ambiente.
- Integrar la zona de expansión con la malla vial urbana y con el sector circundante a través de un sistema vial y peatonal eficiente y con calidad.
- Orientar el desarrollo de la zona a partir del espacio público como esencia de la ciudad y componente central de su sistema estructurante.
- Favorecer la localización en la vivienda de actividades económicas o de servicios compatibles y amigables con el espacio público y el entorno inmediato.

1.3.2.2. Estrategias o directrices territoriales

Las estrategias o directrices territoriales del plan parcial “Villas de la Cordialidad” o directrices urbanísticas que orientarán la actuación u operación urbana, dentro de un suelo rural previsto para la expansión urbana con limitantes de tipo ambiental para su urbanización, parten del principio de optimizar su uso adecuado.

¹⁴ Aunque el proyecto solo contempla el área de protección por riesgo tecnológico por la línea de transmisión de energía de alta tensión, el conjunto de áreas verdes promueven la política ambiental.

Las estrategias son las siguientes:

- Implementar desarrollos que utilicen índices de ocupación y de construcción medios.
- Concentrar en las áreas edificables definidas las construcciones de vivienda y equipamiento complementario.
- Determinar al interior de las áreas edificables, la parte del sistema de espacio público asociado, así como sus elementos, ubicación y características.
- Gestionar y generar el espacio público, a través de cesiones o como parte de las cargas del proyecto.
- Generar la centralidad tipo barrio dentro del área de planificación, definiendo la conformación, usos y características y proponer formas de gestión y ejecución a partir de la ubicación de equipamientos comunitarios y privados, con relación al sistema de espacio público planteado.
- Definir la infraestructura y el sistema vial vehicular y peatonal o senderos ambientales, que articulen la centralidad barrial con los sectores aledaños a él.
- Compatibilizar la operación del sistema de transporte privado y público.
- Desarrollo y sistema de gestión privado, con el apoyo y participación en algunos temas por parte del Municipio.
- Se plantea una relativa autonomía en la unidad de actuación por parte de los interesados y propietarios.

1.3.2.3. Integración con los sistemas existentes

En el numeral 1.2.3.3. El área de planificación y los sistemas existentes se ha expuesto que el área de planificación del proyecto Villas de la Cordialidad en la actualidad no presenta una integración normal y armónica con los sistemas antrópicos existentes, sobre todo el único existente: La carretera de la Cordialidad. El proyecto urbanístico a implantarse por medio del plan parcial para garantizar su integración a la vida ciudadana del municipio y la región debe garantizar su inserción funcional con el conjunto del contexto existente y futuro. Las condiciones, estrategias y actividades conducentes a la integración del proyecto con el entorno y sus sistemas antrópicos actuales y futuros se determinan en los numerales siguientes.

1.3.2.3.1. Integración al sistema vial y de transporte

- Integrar el proyecto Villas de la Cordialidad con la carretera de la Cordialidad a través de la vía paralela¹⁵ proyectada de la cordialidad por el norte del proyecto empatando con la vía colectora proyectada y de entrada a la cordialidad por el sur empatando con la vía local proyectada.
- Integrar el proyecto Villas de la Cordialidad con Villas de San Pablo y el plan parcial Cordialidad – Circunvalar a través de una vía paralela a la zona de protección de la línea de alta tensión, utilizando la franja de protección como separador central de la vía, tal como se propone en el diseño urbanístico.
- Continuar la vía central del plan parcial Cordialidad – Circunvalar hasta empalmarla con la vía propuesta por las torres.

1.3.2.3.2. Integración al sistema de servicios públicos

La integración al sistema de servicios públicos, agua potable –acueducto-, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público, gas natural domiciliario, telefonía, televisión e internet, se debe hacer

¹⁵ En el alineamiento de la Secretaría de Planeación Distrital aparece una vía paralela a la Carretera de la Cordialidad.

según las condiciones y parámetros técnicos y legales determinados por las empresas prestadoras de los respectivos servicios; Empresa Triple A, Electricaribe, Gases del Caribe, etc.

1.3.2.3.3. Integración al sistema de equipamiento social comunitario

El Distrito de Barranquilla no cuenta con un sistema de equipamientos debidamente planificado. Su implementación ha sido producto más de la improvisación que de una correcta planificación. Su localización no obedece a criterios de cobertura poblacional y funcionalidad urbana sino a otros criterios, los cuales no se han podido determinar. La implantación urbanística del proyecto Villas de la Cordialidad tiene en cuenta los equipamientos sociales comunitarios con base en el principio de inclusión y por ello las áreas de cesión para los servicios sociales comunitarios –salud, educación, culto, recreación y deportes- propuestas servirán para construir las edificaciones dotacionales para la población residente y visitante para lograr la integración barrial.

1.3.4. El manejo ambiental

Como criterios para el manejo ambiental previstos dentro de la aplicación de un modelo armónico de ocupación del territorio se encuentran:

- Articular con equilibrio y sostenibilidad el sistema de usos y actividades y el sistema ambiental paisajístico.
- Desarrollar un manejo sistémico del proyecto paisajístico ambiental a partir de la matriz subyacente, los corredores y los parches.
- Diseñar e implementar un programa de arquitectura del paisaje con énfasis en las zonas de protección ambiental y zonas verdes públicas.
- Mantener las franjas de protección ambiental previstas en las normas vigentes y contempladas en las determinantes ambientales adoptadas por la autoridad ambiental.
- Intervenir el territorio con un sistema que permita un tratamiento de la hidráulica semejante a la naturaleza.

1.3.5. Del cumplimiento de las determinantes

1.3.5.1. Del cumplimiento de las determinantes normativas y de planificación

Las determinantes normativas y de planificación contenidas en el oficio --- del -- SET 2012 de la Secretaría Distrital de Planeación, se cumplen y desarrollan en la formulación en general del plan parcial.

1.3.5.2. Del cumplimiento de las determinantes ambientales

Las determinantes ambientales contenidas en el oficio 005066 del 04 SET 2012 de la Corporación Autónoma Regional del Atlántico, el cual se anexa al presente Documento Técnico de Soporte, se contemplan en la propuesta de diseño del plan parcial. A continuación se presentan las consideraciones al respecto.

1.3.5.2.1. Determinantes ambientales de uso

En el área del plan parcial se localizan las zonas de uso determinadas en el Mapa de Zonificación del Plan de Ordenamiento y Manejo de la Cuenca Hidrográfica Ciénaga de Mallorquín y los Arroyos Grande y Leon denominadas Zona de Producción (ZP) y Zona de Rehabilitación

Productiva (RRHP). En ambas zonas el uso residencial es compatible, por lo cual procede el desarrollo del suelo¹⁶ con uso residencial.

1.3.5.2.2. Red hidrológica

Las condiciones hidrológicas del predio se presentan en el 1.2.2.4. Hidrología y en el Anexo A. Evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo, en el cual se desarrolla el estudio hidrológico del predio. En el numeral 1.2.2.6. Cobertura Vegetal, se presentan las condiciones actuales de la vegetación, las cuales sustentan las decisiones de planificación.

1.3.5.2.3. POT Distrito de Barranquilla

De acuerdo con lo determinado en el POT del Distrito de Barranquilla, el área del plan parcial se localiza en suelo previsto para la expansión urbana.¹⁷

1.3.5.2.4. Suelos

El estudio de suelos se presenta en el Anexo C. Las recomendaciones se implementarán y registrarán en los planos y especificaciones de construcción para el trámite de las licencias urbanísticas de urbanización y construcción.¹⁸

1.3.5.2.5. Amenazas

La evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo del predio se presenta en el Anexo A. La conclusión de la evaluación es que el predio se encuentra ubicado en una zona de riesgo bajo tanto por inundación como por fenómenos de remoción en masa.¹⁹

1.3.5.2.6. Servicios públicos

El agua potable, la disposición de los vertimientos líquidos y sólidos estará a cargo de la Empresa Triple A.²⁰

Los servicios de energía eléctrica y alumbrado público así como de gas domiciliario estarán a cargo de las empresas especializadas prestadoras de los servicios.²¹

¹⁶ Ver desarrollo más detallado en el numeral 1.2.2.8. Zonificación ambiental.

¹⁷ Ver el anexo con la respuesta de la Secretaría de Planeación al derecho de petición sobre la clase de suelo del predio.

¹⁸ Ver el Anexo C. Estudio de Suelos.

¹⁹ Ver el Anexo A. Evaluación de amenaza, vulnerabilidad y riesgo.

²⁰ Ver la certificación de factibilidad anexa.

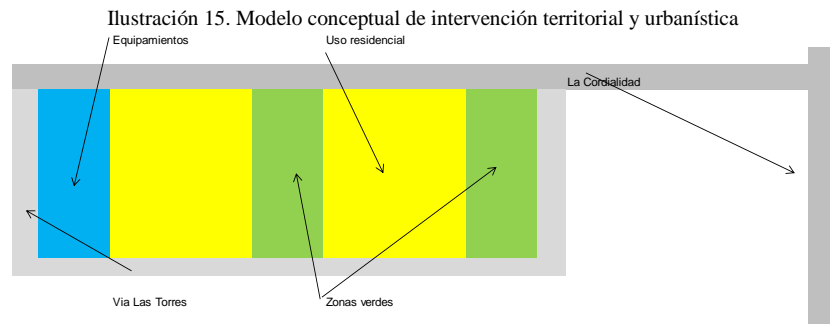
²¹ Ver las certificaciones de factibilidad anexas.

2. Planeamiento urbanístico

2.1. Planeamiento urbanístico

2.1.1. Concepto

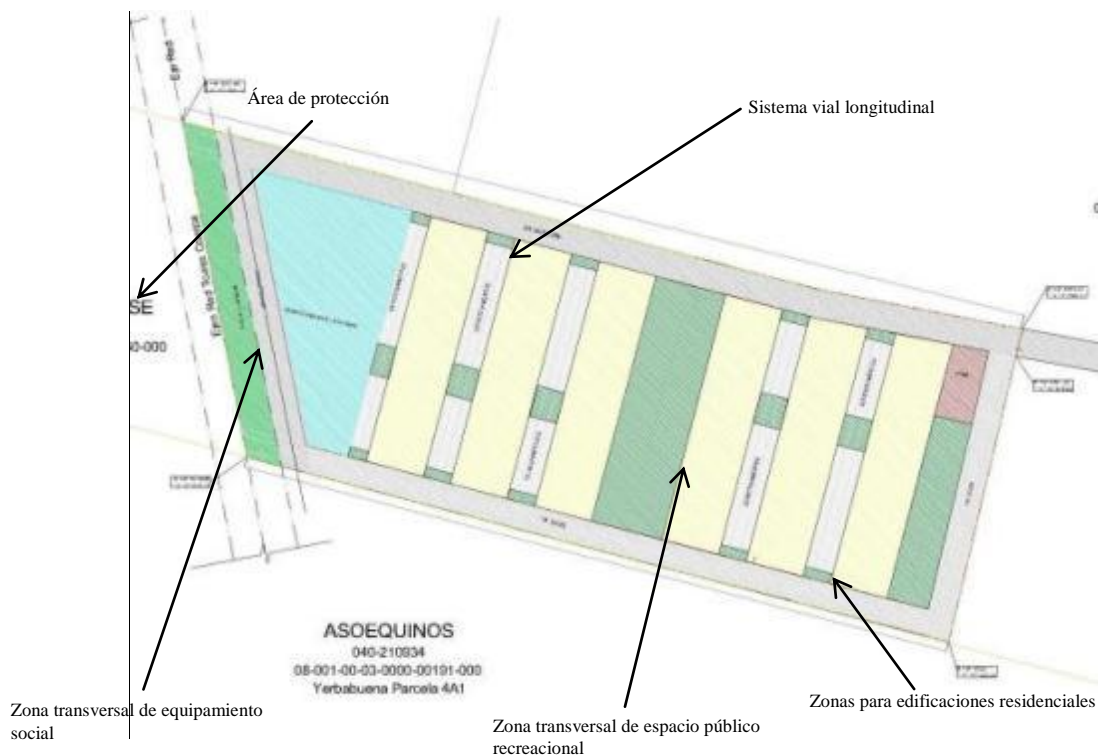
El modelo conceptual de intervención territorial se concibe como armónico, equilibrado funcional y ambientalmente integrado por el sistema de espacio público concebido como un conjunto de parches paisajísticos que envuelven y protegen a las edificaciones. Se promueve el respeto hacia el medio ambiente, con suficientes zonas verdes y los equipamientos sociales comunitarios necesarios y suficientes para que la vida ciudadana barrial se desarrolle hacia el interior de manera integrada y equilibrada. El modelo se concibe como una centralidad barrial autosuficiente conformada por una gran unidad espacial: La zona residencial y el espacio público circundante.



La propuesta de modelo parte de las características del lote, como son la forma y localización con respecto al sistema vial arterial y al resto del lote, y las condiciones ambientales. La existencia en los alrededores de grandes lotes de terreno en bruto con posibilidades de urbanización ante las cuales existen expectativas de desarrollo; exige planificar su crecimiento, mediante parámetros urbanísticos que posibiliten un desarrollo armónico y equilibrado.

El concepto urbanístico –modelo- parte de una zona única para uso residencial. El modelo urbanístico se ha concebido con base en el sistema vial exterior que bordea la zona de uso. Las circulaciones principales son lineales en sentido longitudinal del lote (este-oeste), complementada con las transversalidades viales exteriores, las zonas de diferentes usos -dotacionales, recreacionales y residenciales, que se equilibran entre si. El modelo se equilibra con la localización central del globo del 50% de suelo de cesión para espacio público, zonas verdes, recreación y deportes, y con la transversalidad de las zonas para las edificaciones de uso privado. El modelo integra la longitudinalidad del lote al proyecto a partir del sistema vial principal el cual consta de dos vías a lo largo del mismo –una colectora por el norte y una local que lo bordea por el este, sur y oeste y las intervenciones zonales transversales, de usos y actividades.

Ilustración 16. Modelo urbanístico



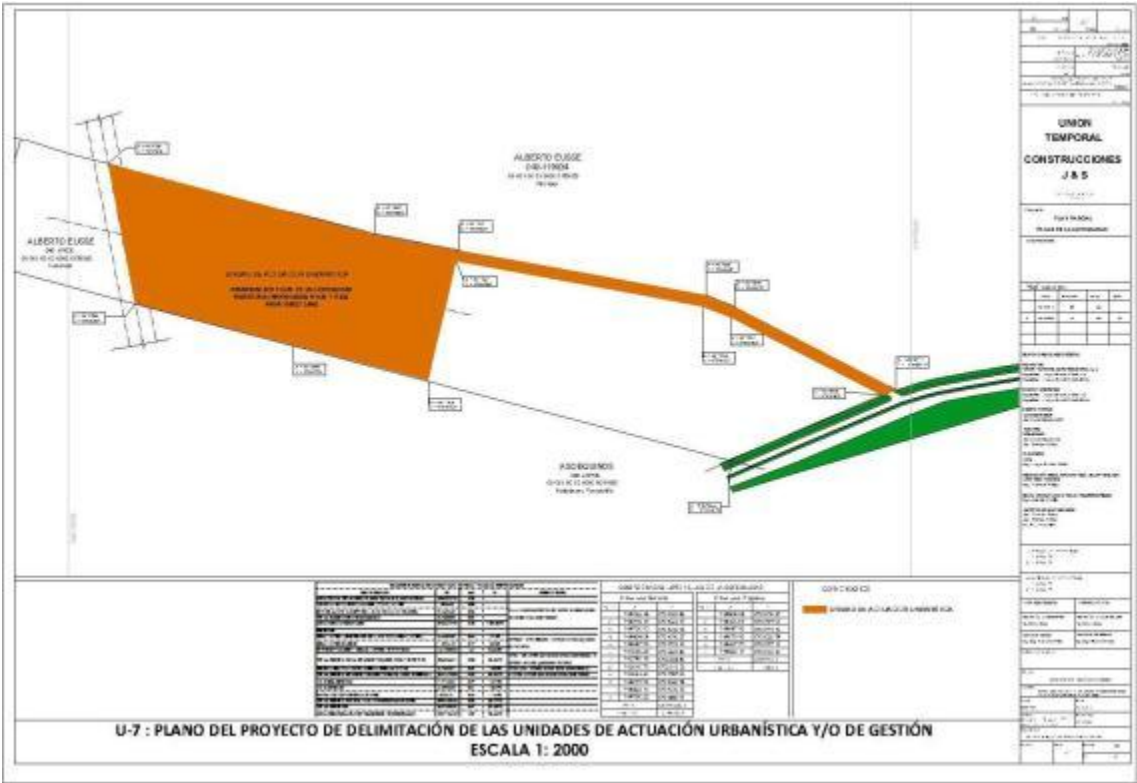
Los componentes del modelo urbanístico son el sistema de espacio público y el sistema de espacios privados. El modelo está compuesto por una zona para uso residencial Tipo R2 de la normativa vigente, conformado una unidad de actuación urbanística. En la zona reglamentada de uso residencial R2, para VIS Tipo 2 (VIP TIPO 2) hay seis globos de terreno delimitados para la construcción de la edificaciones y el resto del terreno es espacio publico, en el cual se proyecta el equipamiento social comunitario, y las zonas verdes recreacionales y deportivas.

El modelo ambiental armónico de ocupación del territorio se sustenta en las determinantes ambientales contenidas en el plan de ordenamiento territorial y en las políticas y estrategias concebidas para el desarrollo del proyecto “Villas de la Cordialidad”. Se concibe como la articulación equilibrada y sostenible entre el sistema de usos y actividades y el sistema ambiental paisajístico compuesto por el sistema natural o matriz subyacente, los corredores y los parches.

2.1.2. Unidad de actuación urbanística

El presente plan parcial se compone de una sola unidad de actuación urbanística, es decir que el proyecto urbanístico se desarrollará en una sola etapa y una sola licencia para la actuación urbanística. El conjunto de cargas de cesión y urbanización de la totalidad de la superficie de terreno del proyecto, son a cargo del promotor así como la totalidad de los beneficios que se deriven de la actuación. En la ilustración siguiente se presenta el plano U-7, con la delimitación de la UAU.

Ilustración 17. Plano U-7 Delimitación de la UAU



La estructura de propiedad y área del plan parcial se presenta en la Tabla 3.

Tabla 3. Estructura de propiedad y áreas del plan parcial

Propiedad	Área bruta	Área no urbanizable		Área Neta Urbanizable	Vías y cesiones	Área Útil
		PTAR	L. Alta tensión			
Alberto Eusse	60.589,92	505,40	2.644,50	57.440,02	46.726,42	10.713,60

2.1.3. Cuadro general de componentes y áreas del sistema de espacio público y privado

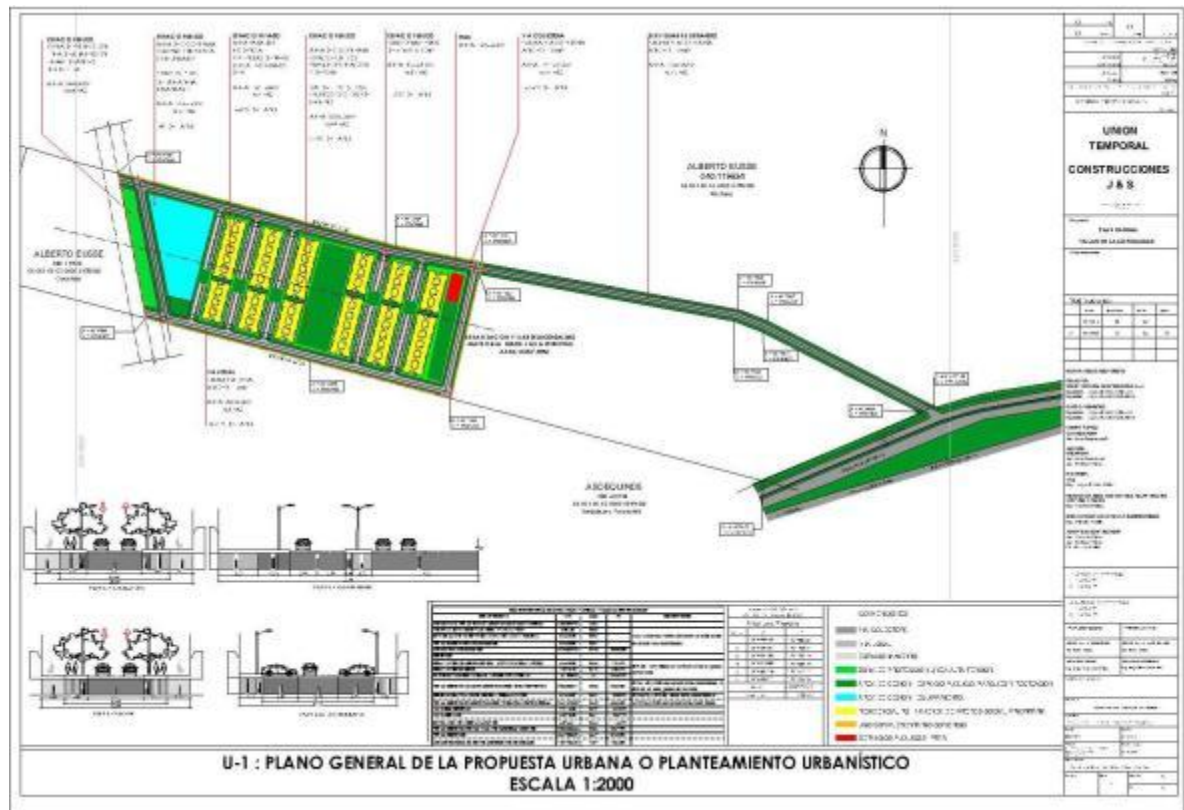
El cuadro general de componentes y áreas del sistema de espacio público y privado se presenta en la Tabla 4.

Tabla 4. Cuadro general de componentes y áreas

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL "VILLAS LA CORDIALIDAD"				
COMPONENTE	M2	HAS	%	DESCRIPCION
ÁREA BRUTA TOTAL DELIMITADA PARA EL PLAN PARCIAL	60.589,92	6,06		
SUELOS NO URBANIZABLES				
Reserva servicio publico (PTAR) M1-G2	505,40	0,05		
Servidumbre eléctrica línea de alta tensión	2.644,50	0,26		
TOTAL SUELOS NO URBANIZABLES	3.149,90	0,31		

CUADRO GENERAL DE ÁREAS PLAN PARCIAL "VILLAS LA CORDIALIDAD"				
COMPONENTE	M2	HAS	%	DESCRIPCION
ÁREA NETA URBANIZABLE	57.440,02	5,74	100,00%	Área resultante de restar al área bruta las áreas no urbanizables
CESIONES				
CESION ESPACIO PUBLICO, RECREACION Y DEPORTES				
Zona verde (Globo 50% del 15% para zona verde)	4.448,58	0,44	7,74%	50% del 15%, 7,5% en un solo globo de terreno
Zona verde globo	1.875,10	0,19	3,26%	
Espacio público y zonas verdes repartidas	13.715,29	1,37	23,88%	
TOTAL CESION PARA ESPACIO PÚBLICO, REC. Y DEPORTES	20.038,97	2,00	34,89%	Entre 15% y 20% del área neta urbanizable. El 50% en un solo globo de terreno
CESION EQUIPAMIENTO SOCIAL COMUNITARIO				
Zona equipamiento social	5.743,37	0,57	10,00%	Entre 5% y 10% del área neta urbanizable
TOTAL CESION EQUIPAMIENTO SOCIAL COMUNITARIO	5.743,37	0,57	10,00%	
TOTAL CESION ESP. PUBLICO Y EQUIPAMIENTO SOCIAL	25.782,34	2,58	44,89%	Mínimo un 25% del área neta urbanizable
CESION SISTEMA VIAL Y ESTACIONAMIENTOS				
Vías colectoras	8.120,63	0,81	14,14%	
Vías locales	6.248,84	0,62	10,88%	
Estacionamientos	6574,61	0,66	11,45%	
TOTAL CESION SISTEMA VIAL Y ESTACIONAMIENTOS	20.944,08	2,09	36,46%	
TOTAL CESIONES	46.726,42	4,67	81,35%	
ÁREA OCUPADA EN EDIFICACIONES RESIDENCIALES	10.713,60	1,07	18,65%	

La propuesta de planeamiento urbanístico se presenta en el plano U-1. Plano general de la propuesta urbana o planeamiento urbanístico.



2.2. Espacio público

El espacio público del plan parcial esta compuesto por la red vial y peatonal, las redes de servicios público, la red de espacios públicos, zonas verdes y parques. El área total para espacio público, zonas verdes, recreación y deportes es de 20.038,97 m², equivalentes a un 34,89% del ANU. El área total de la red vial y estacionamientos es de 20.944,08 m², equivalentes al 36,46% del ANU. El área total es de 40.983,05 m², equivalentes al 71,35% del ANU. Considerando que el proyecto contempla 1.200 unidades de vivienda a un promedio de 4,5/hab/vivienda serian en total 5.400 habitantes, lo cual arroja un indicador promedio de espacio público por habitante de 7,59 m².

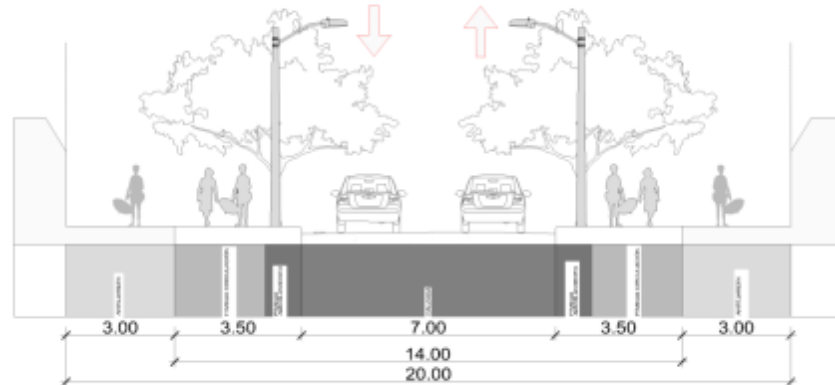
Se excluye la red de equipamientos colectivos de interés público o social, aunque debería proponerse un diseño arquitectónico incluyente de tal manera que parte de las instalaciones pudiera ser utilizada por la comunidad en los días y horarios adecuados.

2.2.1. Red vial y peatonal

2.2.1.1. Vía colectora

La vía colectora se localiza al norte del área de planificación, consta de dos carriles de 3,5 m para un total de 7 m de calzada, franjas para equipamientos y zona verde de aislamiento de 2,5 m de ancho y circulación peatonal de 1,00 m de ancho para un ancho total de vía de 14,00 m, sin incluir el retiro del antejardín.

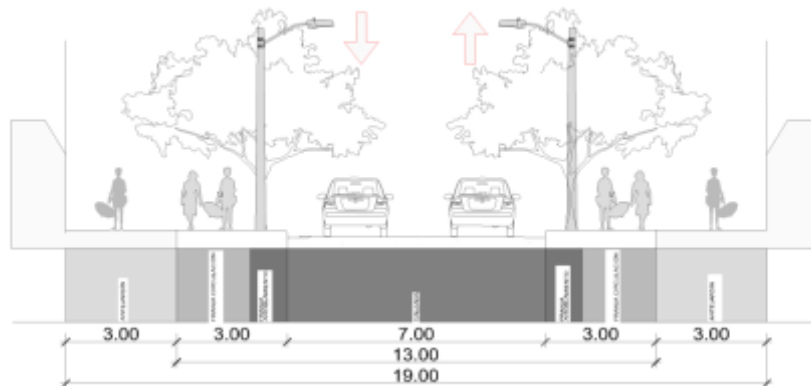
Ilustración 19. Perfil via colectora



2.2.1.2. Vías locales

Las vías locales se localizan al sur, este y oeste, constan de dos carriles de 3,0 m para un total de 6 m de calzada, franjas para equipamientos y zona verde de aislamiento de 2,5 m de ancho y circulación peatonal de 1,00 m de ancho para un ancho total de vía de 13,00 m, sin incluir el retiro del antejardín.

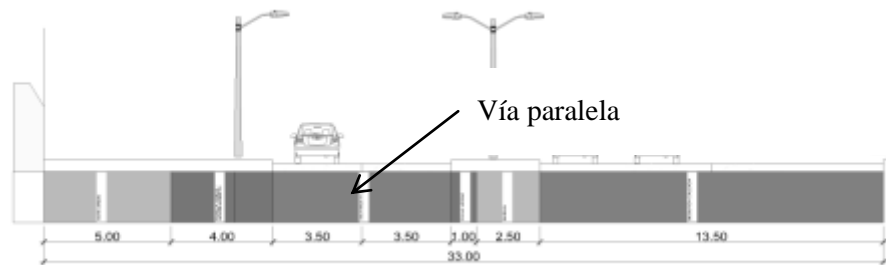
Ilustración 20. Perfil vía local



2.2.1.3. Vía arterial

La vía arterial con la cual empata el sistema vial es la actual Carretera de la Cordialidad, la cual está en proceso de ampliación. El perfil proyectado para la vía se presenta en la ilustración siguiente.

Ilustración 21. Perfil vía arteria – Carretera La Cordialidad



El acceso a la urbanización o conexión con el sistema vial se hará por una vía paralela a la calzada occidental de la carretera de 7,00 m de ancho con dos carriles de 3,50 m.

2.2.1.4. Andenes

Los andenes están localizados a lado y lado de las vías, paralelos a las mismas y bordeando los estacionamientos. Son de 1,00 m de ancho.

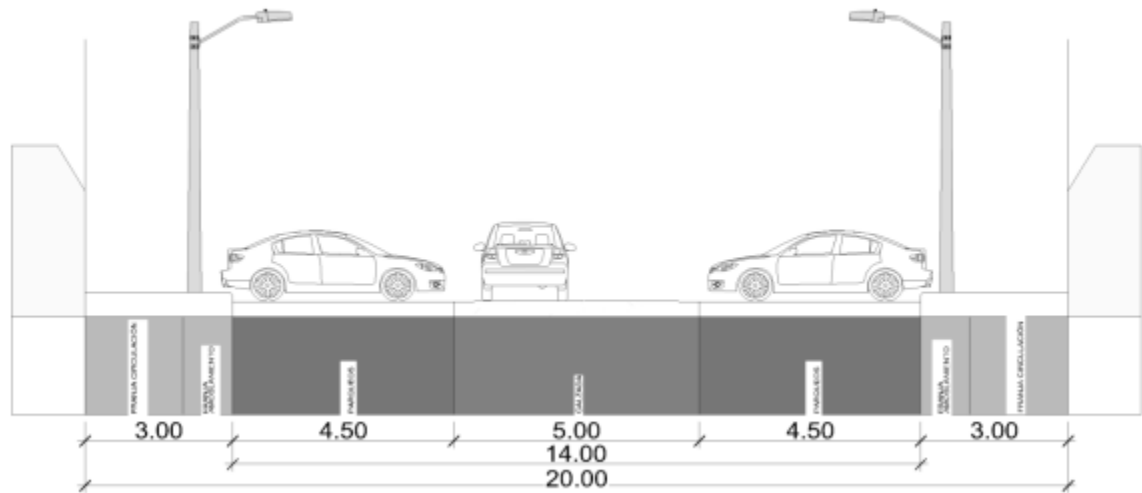
2.2.1.5. Zona verde para amoblamiento, infraestructura de servicios públicos y control ambiental

La zona verde para amoblamiento, infraestructura de servicios públicos y control ambiental está localizada a lado y lado de las vías, paralelas a las mismas. Son de 2,50 m de ancho.

2.2.1.6. Estacionamientos

Los estacionamientos públicos están localizados transversalmente entre las edificaciones, con una calzada de acceso de 5,00 m de ancho, los módulos de estacionamiento son de 2,50 m de ancho por 4,50 m de largo y la plaza para discapacitados de 3,80 m de ancho, localizado hacia la separación de los bloques adyacente a la zona verde. Con un andén de 1,00 m de ancho y una zona verde de 2,30 m para un retiro de 3,30 m y 20,60 m de ancho total de la zona de estacionamientos. Son en total 360 estacionamientos de los cuales 240 son para residentes a razón de 1 por cada 5 viviendas y 120 para visitante a razón de 1 por cada 10 viviendas. Los estacionamientos están dispuestos en dos módulos de 15 y 25 estacionamientos por lado. En los estacionamientos a lado y lado suman 30 y 50 cupos de estacionamiento. Para discapacitados se prevé un cupo por cada 30 estacionamientos, de acuerdo con el POT vigente.

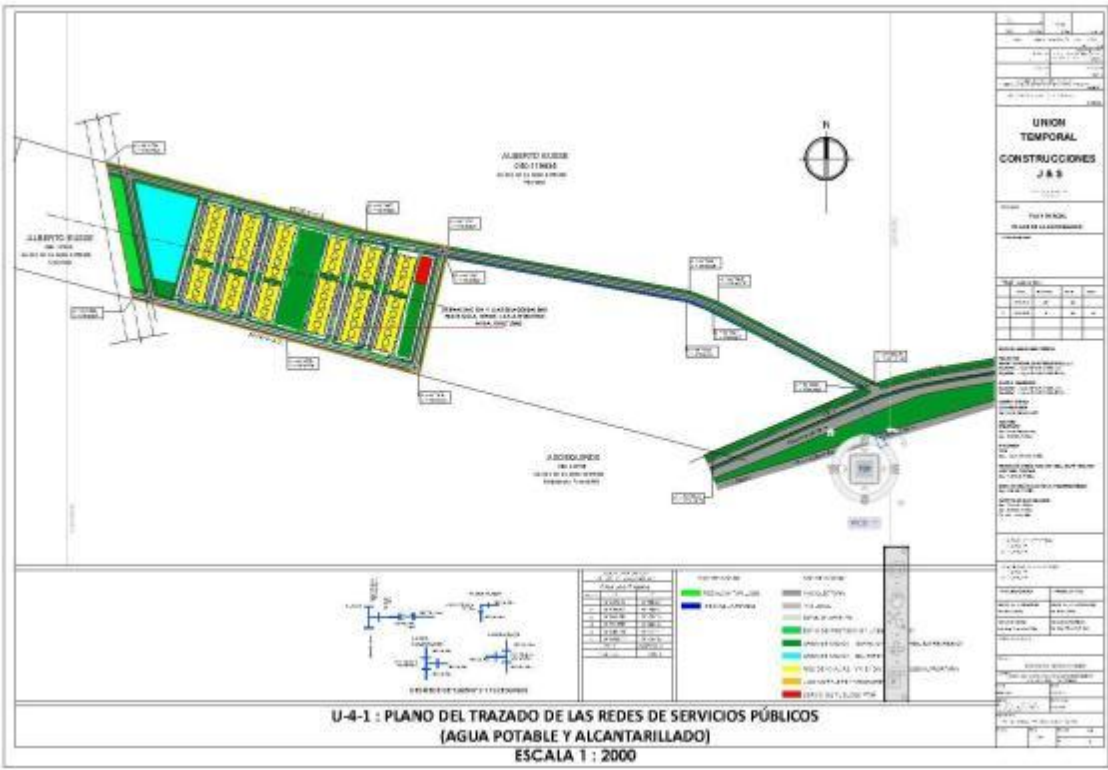
Ilustración 22. Perfil estacionamientos



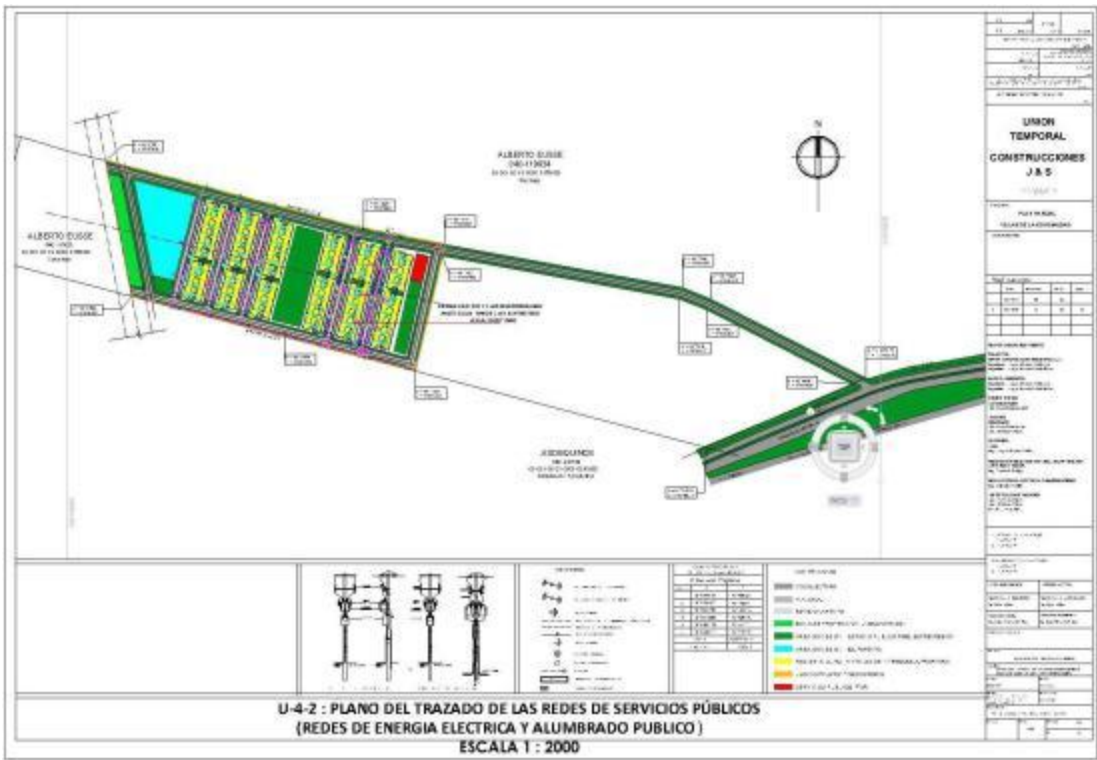
2.2.2. Redes de servicios públicos

El sistema de servicios públicos está conformado por los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, gas natural y telefonía. Los sistemas de servicios públicos están localizados en la franja de zona verde para amoblamiento, infraestructura de servicios públicos y control ambiental de las vías. Se deberán proveer de acuerdo con las condiciones de las empresas prestadoras de los servicios. (V. Plano U-4-1 y Plano U-4-2). Se contempla el manejo integral de vertimientos líquidos a través de la red de alcantarillado, de los residuos sólidos por medio de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo. El proyecto no genera residuos peligrosos por lo cual no se ha previsto su manejo.

Ilustración 23. Plano U-4-1



Ilustraci3n 24. Plano U-4-2



2.2.3. Red de espacios públicos, zonas verdes y parques

El proyecto contempla un sistema de espacio público para recreación, deportes, parques y zonas verdes, conformado en primer lugar por el 50% del área de cesión en un solo globo el cual está ubicado transversalmente en el centro del lote, en un globo de 4.448,58 m² equivalentes al 7,74% del ANU. En segundo por un globo de terreno de 1.875,10 m² de área y 227,56 m de perímetro en el lado este del lote, con un ancho de 18,94 m. El resto de áreas verdes contempla de los retiros entre el borde del ancho de la vía y la línea de paramento. En este proyecto esa franja es espacio público. Es lo que también se denomina antejardín. Son en total 20.038,97 m², equivalentes a un 34,89% del área neta urbanizable del proyecto. (V. Plano U-3. Plano de espacio público y de localización de equipamientos).

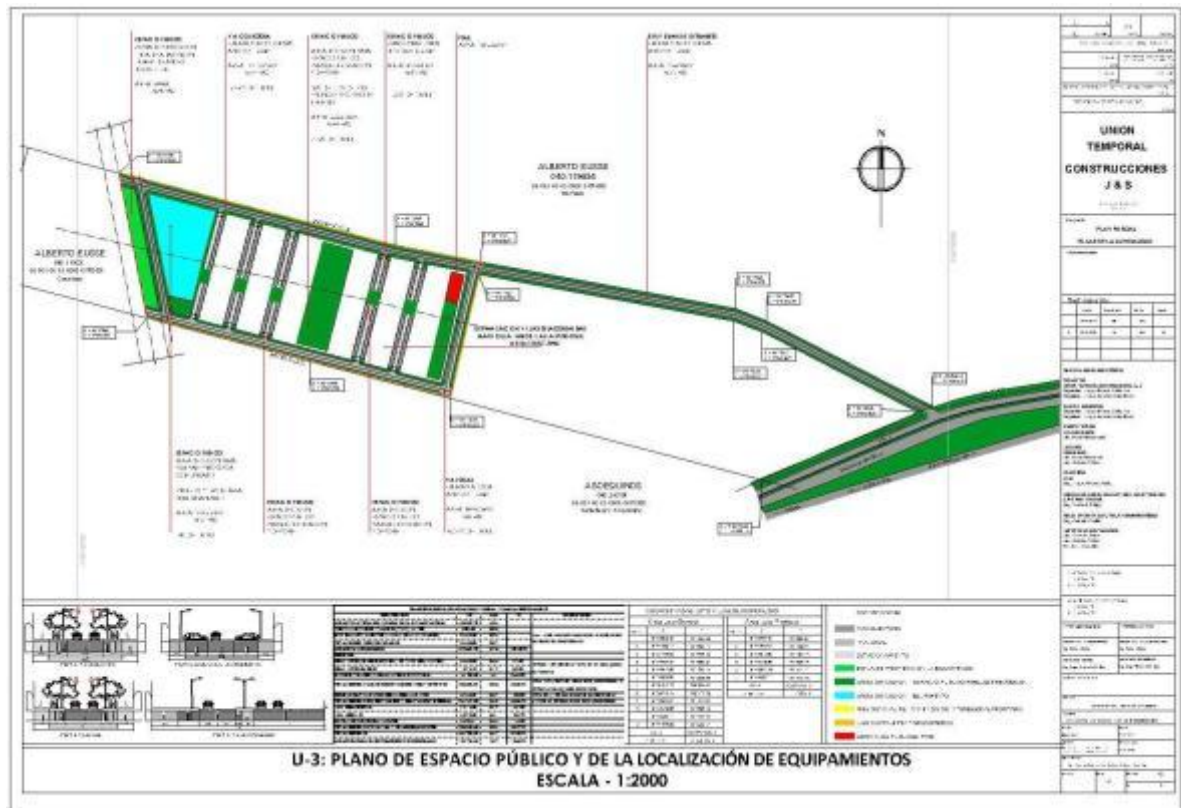
En el Cuadro Distribución de unidades dotacionales en espacio publico, zonas verdes y recreación se presenta la recomendación de unidades de equipamiento que se deben proyectar como mínimo por nivel de escala vecinal o barrial.

DISTRIBUCION DE UNIDADES DOTACIONALES EN ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES Y RECREACION				
Nº	Descripción	Unidades de Equipamiento por nivel		
		I GRUPO RESIDENCIAS	II NUCLEO VECINAL	III BARRIO
1	Juego de Niños	1	2	8
2	Parque Comunal			1
3	Canchas, Gimnasio			1

En el Cuadro Distribución de áreas por equipamiento en espacio público, zonas verdes y recreación se presenta la recomendación de reparto de áreas de construcción y áreas libres que se debe tener en cuenta para el diseño urbanístico de las áreas de terreno destinado para la distribución de las unidades dotacionales en espacio publico, zonas verdes y recreación equipamientos y dotaciones complementarias a escala vecinal o barrial.

DISTRIBUCION DE ÁREAS POR EQUIPAMIENTO EN ESPACIO PÚBLICO, ZONAS VERDES Y RECREACION				
Nº	Descripción	Áreas total		
		Total área construida	Total área libre	Área Total m2
1	Juego de Niños	-	3.000	3.000
2	Parque Comunal	-	4.449	4.449
3	Canchas, Gimnasio	360	360	720
4	Otras distribuciones		11.870	11.870
ÁREA TOTAL				20.039

Ilustración 25. Plano U-3. Plano de espacio público y de localización de equipamientos



2.2.4. Red de equipamientos colectivos de interés público o social

Para el sistema de equipamientos colectivos de interés público o social se tiene prevista un área de cesión de 5743,37 m2, que equivalen al 10% del área neta urbanizable en un solo globo de terreno. V. Plano U-3. Plano de espacio público y de localización de equipamientos.

En el Cuadro Distribución de áreas por equipamiento se presenta la recomendación de reparto de áreas de construcción en dos pisos o niveles que se debe tener en cuenta para el diseño urbanístico del globo de terreno destinado para los equipamientos y dotaciones complementarias a escala vecinal o barrial.

DISTRIBUCION DE ÁREAS POR EQUIPAMIENTO					
Nº	Descripción	Áreas totales			
		Total área construida	Mínimo Dos (2) pisos	Total área libre	Área Total m2
1	Escuela primaria, guardería y jardín	2.940	1.470	2.940	4.410
2	Puesto de Salud	360	180	360	540
3	Alcaldía local, CAI	90	45	60	105
Área Total		3.390	1.695	3.360	5.055

2.3. Áreas y elementos de conservación

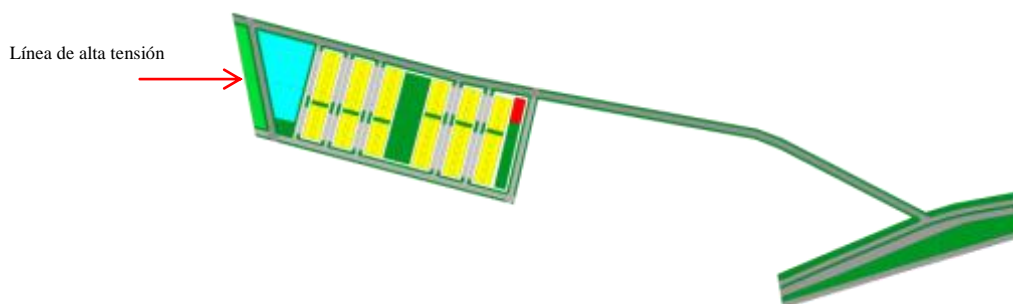
2.3.1. Área de protección por riesgo tecnológico

En el área de planificación no se localizan área de protección ambiental más sin embargo si existe un área que debe conservarse como de protección. El predio mayor y el área de planificación están atravesados en sentido norte sur por la torres de soporte del sistema de transmisión de energía eléctrica -Líneas de alta tensión- de TRANSELCA, las cuales se pueden apreciar en la fotografía 3, lo cual se considera como de riesgo tecnológico y se debe conservar como suelo de protección, en un ancho de 16 m desde el eje para un total de 32 m de ancho. El área de protección se puede observar en todos los planos del plan parcial.

Fotografía 5. Torres y líneas de alta tensión



Ilustración 26. Localización área de protección de la línea de energía de alta tensión



2.4. Espacio privado

2.4.1. El espacio privado

El sistema de espacio privado está compuesto de las áreas previstas a ser ocupadas por las edificaciones. Todo el resto del área de planificación es espacio público.

En el Plan Parcial Villas de la Cordialidad el suelo o espacio privado es el correspondiente a las áreas para los nuevos desarrollos de vivienda y actividades complementarias permitidas por las normas para las zonas residenciales R2 del POT vigente; para unidades de vivienda -tipo apartamentos- de interés social prioritario.

2.4.1.1. Áreas útiles privadas para edificar

Las áreas útiles previstas para edificar se conforman por el área ocupada por los bloques, edificios o edificaciones arquitectónicas del proyecto. Es un conjunto de bloques de dos tamaños, 356,86 m² y 535,94 m², correspondientes al área considerada como privada; replicados simétricamente sobre el eje longitudinal, ocupando 713,72 m² y 1.071,88 m² respectivamente. Unidos por el sistema de circulación vertical, el cual se considera como público. Son en total seis (6) bloques de cada tipo, de 4.282,32 m² y 6.431,28 m² cada bloque, en un total de doce (12) bloques y 10.713,60 m² total de área ocupada.

Las áreas útiles privadas para las edificaciones están delimitadas por el paramento de los edificios. El área de las escaleras no se considera como área privada por tratarse de una urbanización abierta. El área ocupada del bloque tipo A, más pequeño, es de 713,72 m² (dos módulos de 356,86 m²) y del bloque tipo B, más largo, es de 1.071,88 m² (dos módulos de 535,94 m²), siendo seis (6) bloques de cada uno para un total 10.713,60 m².

Ilustración 27. Diagrama áreas privadas de ocupación bloque A

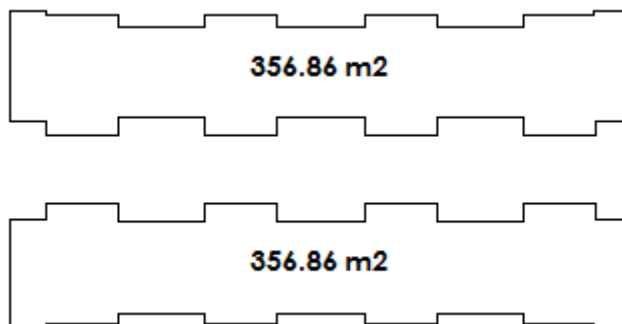
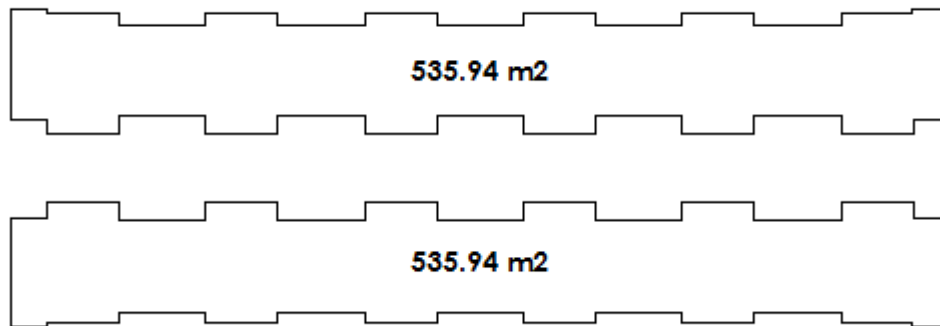


Ilustración 28. Diagrama áreas privadas de ocupación bloque B



2.4.1.2. Suelo privado y edificable

El suelo privado y el edificable es el resultante de la aplicación de las normas urbanísticas específicas para el área de planificación y su respectiva unidad de actuación urbanística.

El suelo edificable genera el índice de ocupación (IO) y/o al revés; y el total edificable genera el índice de construcción (IC) y/o al revés. El total es la suma de los beneficios, en términos del suelo vendible y construible, que le genera el proyecto al inversor. El resumen del suelo privado y edificable se presenta en Tabla 5.

Tabla 5. Suelo privado y edificable

UAU	Suelo privado	Suelo edificable	% de suelo edificable (IO)	Total edificable máximo 5 pisos	% Total edificable (IC)
1	10.713,60	10.713,60	18,65%	53.568,00	93,26%
Totales	10.713,60	10.713,60	18,65%	53.568,00	93,26%

2.4.2. Producto inmobiliario

El producto inmobiliario, además del espacio público en su conjunto, esta conformado por mil doscientas (1.200) unidades de vivienda de interés social prioritario -tipo apartamentos-, en una urbanización abierta.

2.5. Vivienda de interés social

El proyecto “Villas de la Cordialidad” contempla destinar la totalidad (100%) del área de planificación del plan parcial para vivienda de interés social prioritario tipo 2. Se cumple en ese sentido muy por encima con el artículo 2° del DECRETO 4259 DE 2007 (noviembre 2) por el cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007 (Plan de Desarrollo), sobre el porcentaje de suelo destinado a VIS, que a la letra determina:

Artículo 2°. Porcentajes mínimos de suelo para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social (VIS) o de Interés Prioritario (VIP) en tratamiento de desarrollo. Los municipios y distritos con población urbana superior a cien mil (100.000) habitantes y los municipios localizados en el área de influencia de las ciudades con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes, deberán determinar en los planes de ordenamiento territorial, los porcentajes de suelo calculado sobre área útil que se destinarán al desarrollo de programas de vivienda de interés social o de interés prioritario, para la urbanización de predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana.

Estos porcentajes, en ningún caso, podrán ser inferiores a alguno de los que se definen a continuación, los cuales se calcularán sobre el área útil²² de los planes parciales o de las licencias de urbanización.

<i>Alternativas</i>	<i>Porcentaje de suelo sobre área útil del plan parcial o del proyecto urbanístico en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana</i>
<i>VIS</i>	<i>25%</i>
<i>VIP</i>	<i>15%</i>

Parágrafo 1°. *Estos porcentajes se aplicarán a los municipios localizados en el área de influencia de los municipios y distritos con población urbana superior a quinientos mil (500.000) habitantes de que trata la Resolución 461 de 2006 expedida por el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial o las normas que la adicionen, modifiquen o sustituyan.*

El Artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 (Junio 20), destinación de suelo para VIS y VIP, modifica el porcentaje para VIP determinando un mínimo del 20%.

El plan parcial destina el 100% del área del proyecto a vivienda de interés social prioritario (VIP) tipo 2, con normatividad residencial R2 del POT vigente a la fecha.

²² En el artículo 1° Definiciones del Decreto 4259 de 2007, numeral 3, se define el **Área útil**: Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria para vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.

3. Gestión y Financiación

A continuación se presenta la adopción de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo; reparto de cargas y beneficios, la participación en plusvalías, y demás instrumentos necesarios para la financiación y ejecución del plan parcial.

3.1. Instrumentos legales de manejo y gestión del suelo

La gestión urbana²³ se relaciona con el desarrollo de las actividades necesarias para cumplir con la planificación o con el plan parcial. En el caso del presente plan parcial hace referencia, dado que el promotor es único, con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas y los procedimientos generales de urbanización previstos en las normas vigentes. En el numeral 3.5.3. Reparto de cargas y beneficios se exponen las condiciones del proyecto con respecto a la equidistribución. Velar por el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas es responsabilidad de las autoridades competentes.

Según María Mercedes Maldonado²⁴ y otros, la gestión del suelo se puede definir como el conjunto de intervenciones de las entidades públicas sobre el mercado de la tierra, destinadas a alcanzar los objetivos éticos y políticos que asume una colectividad en los procesos de transformación, ocupación y conservación de un territorio. Se puede definir también como todas las acciones tendientes a asignar unas reglas de juego para la utilización de los terrenos, dirigidas a la distribución de derechos entre los propietarios y la colectividad.²⁵

En el mismo texto se expresa:

(...), los mecanismos de gestión del suelo combinan la regulación de las obligaciones o aportaciones clásicas del urbanismo operacional –como son las cesiones de tierra para los soportes colectivos de la urbanización o la financiación de obras de infraestructura– con aquellas ligadas a la regulación del mercado de la tierra y a la movilización de las plusvalías –como son la gestión asociada de terrenos, la obligación de desarrollar o construir los terrenos en los tiempos definidos en los instrumentos de planeamiento y la obligación tributaria de participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Estado–.

El conjunto de instrumentos de gestión del suelo previstos en la legislación colombiana son:

- 1. La expropiación por vía judicial o por vía administrativa, que debe estar precedida de una etapa de enajenación voluntaria, dirigida a lograr un acuerdo entre la administración y el propietario, que eventualmente evite el procedimiento expropiatorio.

²³ Se asume que la aplicación de los instrumentos legales de manejo y gestión del suelo es un proceso de gestión urbana.

²⁴ El desarrollo del numeral se ha elaborado con base en el libro “Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de distribución equitativa de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano. Marco jurídico, conceptos básicos y alternativas de aplicación”, de María Mercedes Maldonado Copello, Juan Felipe Pinilla Pineda, Juan Francisco Rodríguez Vitta y Natalia Valencia Dávila. Lincoln Institute of Land Policy. Bogotá, Colombia. Junio de 2006.

²⁵ “La segunda definición es tomada de Joseph Comby y Vincent Renard, *Les politiques foncières, Paris, PUF, Colección Que Sais-je?, 1996*”. Citada por Maldonado [2006]

- 2. La gestión asociada por medio de reajustes de tierras, integraciones inmobiliarias y cooperación entre partícipes, con base en los planes parciales y las Unidades de Actuación Urbanística.
- 3. La declaratoria de desarrollo prioritario, sujeta a venta forzosa en pública subasta.
- 4. Los bancos de tierra o inmobiliarios, apoyados en el derecho de preferencia.⁸
- 5. La participación en las plusvalías derivadas de la acción urbanística del Estado.
- 6. Los certificados de derechos de construcción y desarrollo, establecidos como una forma alternativa de hacer efectiva dicha participación y como un mecanismo de apoyo a las técnicas de distribución equitativa de cargas y beneficios.
- 7. Los fondos de compensación.
- 8. La contribución de valorización.
- 9. El cobro de una tarifa elevada o “castigo” de impuesto predial unificado para los lotes urbanizados no edificados, hasta del 3,3% del avalúo catastral o autoavalúo del inmueble, y la imposibilidad de utilizar el beneficio de no pagar cada año más del doble del impuesto pagado el año anterior.
- 10. Los estímulos tributarios, urbanísticos o los mecanismos de compensación (atendiendo a la distribución equitativa de cargas y beneficios) para los propietarios de inmuebles declarados de conservación ambiental, arquitectónica, histórica o cultural).

De los anteriores el presente plan parcial, en esta etapa, tiene la opción o posibilidad de aplicar los números 2 y 5.

3.2. Reajustes de tierras en el plan parcial

En el presente plan parcial aunque no se han integrado predios sino que se ha tomado parte de un predio, se puede asumir que ha existido gestión asociada por medio de reajustes de tierras, con base en el plan parcial y la unidad de actuación urbanística.

3.3. Participación en plusvalías

3.3.1. Plusvalía

Ya en la Ley 9ª de 1989 se contempla la figura de la plusvalía²⁶ la cual nunca fue utilizada por los entes territoriales. Su contenido al respecto es el siguiente:

Artículo 106º.- Establécese la contribución de Desarrollo Municipal a cargo de los propietarios o poseedores de aquellos predios o inmuebles urbanos o sub-urbanos, cuyo terreno adquiera una plusvalía como consecuencia del esfuerzo social o estatal. Dicha contribución tiene carácter nacional, pero se cede en favor del municipio en el cual esté ubicada la totalidad o la mayor parte del inmueble. **(Subrayado nuestro)**

(...)

Parágrafo.- Están exentos del pago de la contribución los propietarios o poseedores de vivienda de interés social, los de predios urbanos con área de lote mínimo, que para el efecto se entiende de trescientos metros cuadrados, y los que rehabiliten inmuebles existentes para aumentar la densidad habitacional en proyectos de renovación o remodelación urbanas y reajuste o reintegro de tierras de los que trata la presente Ley. Los municipios podrán variar, según las condiciones locales, el límite del área de lote mínimo.

²⁶ El texto de la Ley 9ª de 1989 se presenta como referencia de antecedentes.

Artículo 107º.- El beneficio generador de la Contribución de Desarrollo Municipal podrá ocasionarse por uno o varios de los siguientes hechos o autorizaciones que afecten al predio:

- a) El cambio de destinación del inmueble;
- b) El cambio de uso del suelo;
- c) El aumento de densidad habitacional, área construida o proporción ocupada del predio;
- d) Inclusión dentro del perímetro urbano o el de los servicios públicos;
- e) Obras públicas de beneficio general cuando así lo determinen los respectivos concejos municipales.

(...)

Artículo 111º.- El producto de la Contribución de Desarrollo Municipal sólo podrá ser utilizado para los siguientes propósitos:

- a) Compra de predios o inmuebles o financiación necesaria para la ejecución de planes y programas municipales de vivienda de interés social;
- b) Ejecución de obras de desarrollo municipal, adecuación de asentamientos urbanos subnormales, parques y áreas recreativas y expansión de los servicios públicos y sociales municipales, y
- c) Suscripción de bonos o títulos emitidos para la financiación municipal o de vivienda, de los que trata el artículo 121”.

La Constitución del 91 la integra a su articulado en los siguientes términos:

ARTICULO 82. Es deber del Estado velar por la protección de la integridad del espacio público y por su destinación al uso común, el cual prevalece sobre el interés particular.

Las entidades públicas participarán en la plusvalía que genere su acción urbanística y regularán la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano en defensa del interés común. **(Subrayado nuestro)**

La Ley 388 de 1997 la retoma:

En el Artículo 13º.- Componente urbano del plan de ordenamiento:

(...)

10. La definición de los procedimientos e instrumentos de gestión y actuación urbanística requeridos para la administración y ejecución de las políticas y decisiones adoptadas, así como de los criterios generales para su conveniente aplicación, de acuerdo con lo que se establece en la presente Ley, incluida la adopción de los instrumentos para financiar el desarrollo urbano, tales como la participación municipal o distrital en la plusvalía, la emisión de títulos de derechos adicionales de construcción y desarrollo y los demás contemplados en la Ley 9 de 1989.

En el Artículo 19º.- Planes parciales:

(...)

6. La adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.

En el Artículo 36º.- Actuación urbanística pública:

(...)

Cuando por efectos de la regulación de las diferentes actuaciones urbanísticas los municipios, distritos y las áreas metropolitanas deban realizar acciones urbanísticas que generen mayor valor para los inmuebles, quedan autorizados a establecer la participación en plusvalía en los términos que se establecen en la presente Ley. Igualmente, normas urbanísticas establecerán específicamente los casos en que las actuaciones urbanísticas deberán ejecutarse mediante la utilización del reparto de cargas y beneficios tal como se determina en el artículo 38 de esta Ley.

En el Artículo 39º.- Unidades de Actuación Urbanística, inciso segundo del párrafo:

Las cargas correspondientes al costo de infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Y, para lo aplicable en el Plan Parcial Villas de la Cordialidad, lo determinado en el Artículo 51°.- Urbanización en suelo de expansión:

La adecuación de terrenos en suelo de expansión que no formen parte de unidades de actuación, con infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, podrá ser realizada por las entidades públicas competentes o por los propietarios correspondientes, según las previsiones de los planes de ordenamiento, pero en todo caso serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y las obras de infraestructura previstas en el primer inciso del párrafo del artículo 39 de la presente Ley.

Los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen podrán determinar que las inversiones públicas realizadas mediante la ejecución de infraestructuras para la adecuación de las áreas de expansión, sean recuperadas a través de la aplicación de los instrumentos tales como la valorización, participación en plusvalía o compensaciones.

En términos de lo expuesto, la plusvalía es un instrumento de gestión del suelo urbano y su especificidad es la financiación del desarrollo urbano.

El capítulo 73 de la ley 388 de 1997 en lo relativo a la participación en plusvalía señala:

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 82 de la Constitución Política, las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o distrital.

Los concejos municipales y distritales establecerán mediante Acuerdos de carácter general, las normas para la aplicación de la participación en la plusvalía en sus respectivos territorios”.

El Concejo Distrital expide el Acuerdo N° 0014 de 2004, “POR MEDIO DEL CUAL SE ESTABLECE LA APLICACIÓN DE LA PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”, en el cual se establece:

ARTÍCULO SEXTO.- TARIFA DE LA PARTICIPACIÓN. *Las tarifas a cobrar serán del treinta y cinco por ciento (35%) por participación en Plusvalía, al entrar en Vigencia el presente Acuerdo, de conformidad a lo establecido en el Artículo 79 de la Ley 388 de 1997.*

PARÁGRAFO.- *Se exoneran del cobro de Participación en Plusvalía, los inmuebles destinados a Vivienda de Interés Social, de conformidad con el procedimiento que para el efecto dispone el Gobierno Nacional.*

En el Acuerdo 30 de 2008, “POR MEDIO DEL CUAL SE ADOPTAN MEDIDAS PARA LA REESTRUCTURACION DE LOS PRINCIPALES TRIBUTOS Y SE DICTAN OTRAS DISPOSICIONES”, se dispone en el CAPÍTULO XI. Participación en plusvalía, en los artículos 125 al 134 la reglamentación para su cobro. Para efectos del plan parcial el acuerdo establece en el ARTÍCULO 131. EXENCIONES:

Se excluye del cobro del tributo de participación en plusvalía las zonas sur occidental y sur oriental de la Ciudad que pertenezcan a zonas de estratos 1 y 2, que no estén en el área de beneficio del corredor de Transmetro y que no se desarrollen por planes parciales.

La exención prevista en el Acuerdo N° 0014 de 2004 para la vivienda de interés social, en el caso del Plan Parcial Villas de la Cordialidad, desaparece en las medidas adoptadas en el acuerdo 30 de 2008.

Por otro lado, el Distrito no ha reglamentado los procedimientos y mecanismos para hacer efectivo el cobro entre los cuales están entre otros los valores de referencia a utilizar por ejemplo en el caso de existir el hecho generador 1, como en este plan parcial.

Dado que el Distrito no ha reglamentado los procedimientos y mecanismos para hacer efectivo el cobro de la participación en el efecto plusvalía por lo cual no es procedente el cobro, el cálculo en la

simulación financiera del plan parcial se considerará reinvertido en las obras de urbanismo y espacio público del plan parcial.

3.3.2. Hechos generadores en el plan parcial

En cuanto a los hechos generadores la ley 388 establece en su artículo 74 lo siguiente:

“Constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía de que trata el artículo anterior, las decisiones administrativas que configuran acciones urbanísticas según lo establecido en el artículo 8o. de esta ley, y que autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso más rentable, o bien incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada, de acuerdo con lo que se estatuya formalmente en el respectivo Plan de Ordenamiento o en los instrumentos que lo desarrollen. Son hechos generadores los siguientes:

1. *La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana o la consideración de parte del suelo rural como suburbano.*

(...)

En el mismo Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, se especificarán y delimitarán las zonas o subzonas beneficiarias de una o varias de las acciones urbanísticas contempladas en este artículo, las cuales serán tenidas en cuenta, sea en conjunto o cada una por separado, para determinar el efecto de la plusvalía o los derechos adicionales de construcción y desarrollo, cuando fuere del caso. “.

En el plan parcial el hecho generador es el número 1 establecido en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997.

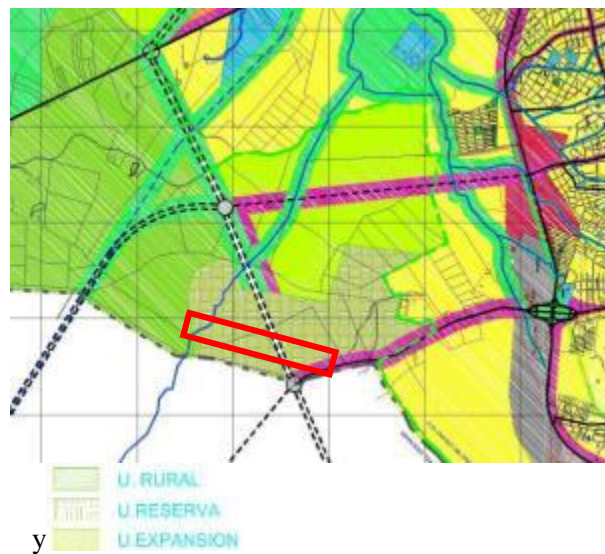
3.3.3. El hecho generador en el marco del POT Distrital

En la norma vigente antes del POT 2000, Decreto 654 de 1993, modificado por el Decreto 572 de mayo 30 de 1994, la zona se encontraba por fuera del perímetro urbano, en suelo rural.

En el POT 2000, adoptado mediante el Decreto Acuerdal 0154 del 2000, la zona en la cual se localiza el plan parcial Villas de la Cordialidad se clasifica con los suelos que se presentan en la Ilustración 29, en la cual se puede observar que está clasificada como suelo de reserva, clase o categoría no contemplada en la ley. Más sin embargo, al estar por fuera del perímetro urbano se puede presumir que es suelo rural. En ese momento no se configuró ningún hecho generador de plusvalía. Las clases de suelo están contenidas en el Plano 12. Usos del suelo²⁷ del Distrito del POT 2000.

Ilustración 29. Suelos - Decreto 0154 de 2000

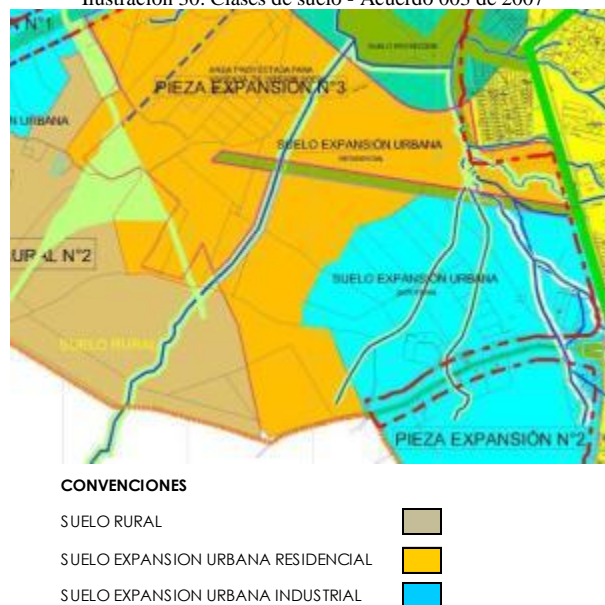
²⁷ El plano que debería denominarse de manera correcta clases de suelo.



En la revisión adoptada en el 2007, adoptado mediante el Acuerdo 003 de 2007, la zona en la cual se localiza el plan parcial Villas de la Cordialidad se clasifica como suelo previsto para la expansión urbana residencial tal como se observa en la

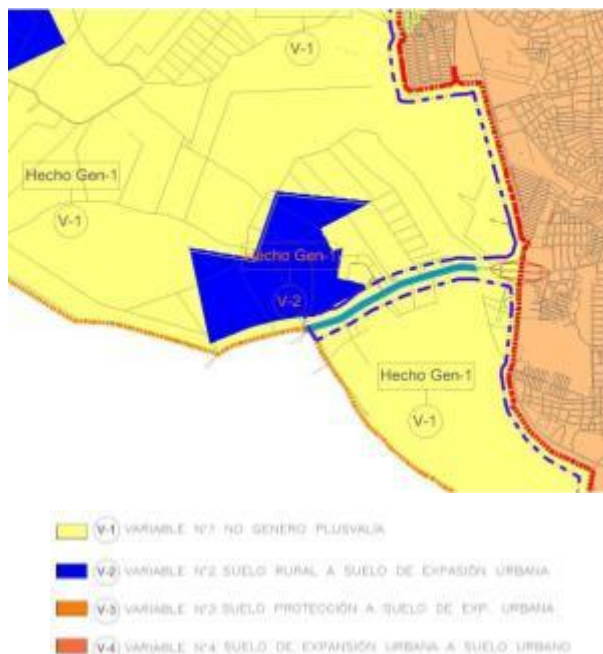
Ilustración 30. En ese momento se configuró un hecho generador de plusvalía, el cual debía concretarse con la elaboración y ejecución de los debidos planes parciales, la solicitud de la licencia de urbanización y la entrega de las áreas de cesión al Distrito.

Ilustración 30. Clases de suelo - Acuerdo 003 de 2007



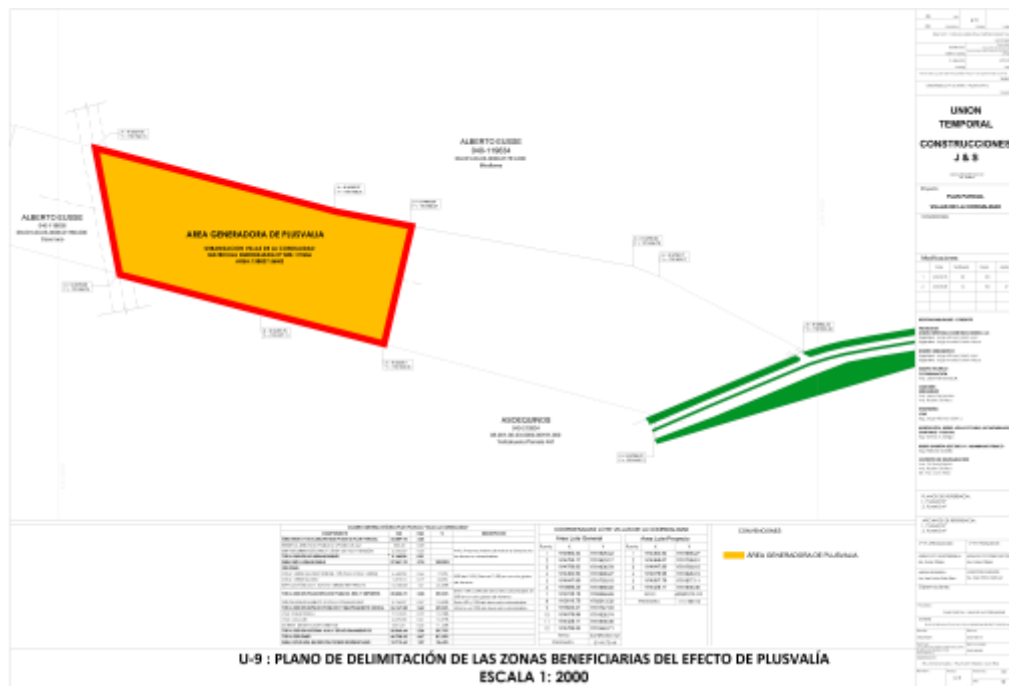
La zona en la cual se localiza el plan parcial Villas de la Cordialidad al clasificarse como suelo previsto para la expansión urbana residencial se configura un hecho generador de plusvalía, según se presenta en la Ilustración 31, tomada del Plano 15. Plusvalía primer hecho generador, del POT vigente. Es conveniente aclarar que el polígono del plano de plusvalía no coincide con los del plano clases de suelo, lo cual se puede observar al comparar las ilustraciones 29, 30 y 31, especialmente en la en la zona del plan parcial.

Ilustración 31. Plusvalía - Acuerdo 003 de 2007



En la ilustración siguiente se presenta el plano U-9 con la delimitación de las zona beneficiarias de la plusvalía.

Ilustración 32. Plano U-9. Delimitación de la zona beneficiaria del efecto plusvalía



3.3.4. La participación

En cuanto a la participación la ciudad de Barranquilla a través del acuerdo 014 del 24 de septiembre del 2.004, estableció lo siguiente: “ARTICULO SEXTO.- TARIFA DE LA PARTICIPACIÓN. Las tarifas a cobrar serán del treinta y cinco por ciento (35%) por participación en plusvalía; al entrar en vigencia el presente acuerdo de conformidad a lo establecido en el artículo 79. PARAGRAFO.- Se exoneraran del cobro de la participación en plusvalía los inmuebles destinados a vivienda de interés social, de conformidad al procedimiento que para el efecto dispone el gobierno Nacional”.

3.3.5. Conclusión

La conclusión sobre la plusvalía como figura de gestión para el desarrollo urbano y en especial para la generación de suelo para vivienda de interés social, dentro de la formulación del plan parcial es que siendo uno de los objetivos de la plusvalía la financiación de suelo urbano para la vivienda de interés social, en este caso de Vivienda de interés prioritario tipo 2; y, siendo el proyecto un generador de suelo para VIS tipo prioritario, en ese sentido, no sería conveniente que se grave el proyecto con el cobro de la misma.

3.4. Otros instrumentos para la financiación y ejecución del plan parcial

El plan parcial no contempla otro tipo de instrumentos para la financiación y ejecución del plan parcial.

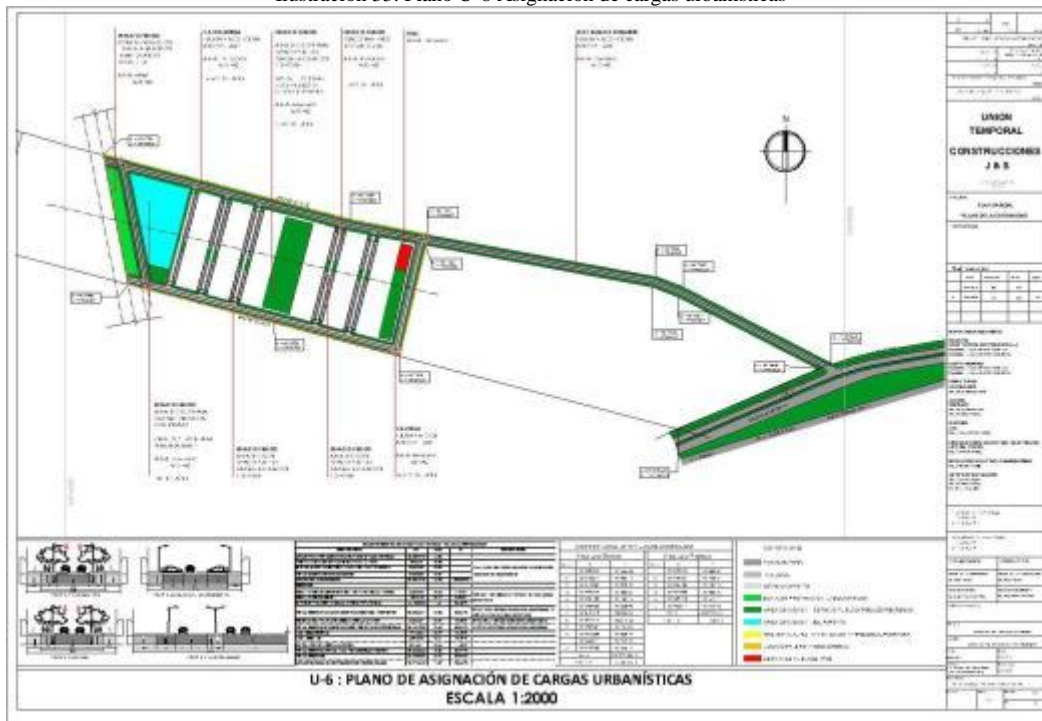
3.5. Asignación de cargas y beneficios

El cálculo de cargas y beneficios así como su reparto equitativo se propone con base en unidades de conversión a partir del salario mínimo legal vigente²⁸. Si a futuro se debe rehacer el cálculo se puede reajustar con base en SMLM, el IPC o el cálculo del valor presente neto.

3.5.1. Cargas

A continuación se presenta la ilustración con el plano de asignación de cargas.

Ilustración 33. Plano U-6 Asignación de cargas urbanísticas



Las cargas urbanísticas del plan parcial son generales y locales. Teniendo en cuenta la normatividad vigente a nivel nacional y local, el conjunto de cargas urbanísticas del plan parcial está conformado por las cargas de suelo, las obras de urbanización y de construcción de las edificaciones y los costos indirectos, la elaboración de los estudios y diseños urbanísticos y de arquitectura, la elaboración del plan parcial.

Las cargas correspondientes al suelo, teniendo en cuenta la normatividad vigente a nivel nacional y local, POT vigente, son además de las áreas no urbanizables (suelo protegido) las áreas de cesión gratuita exigida por la norma, con base en el 25% correspondiente al Área neta urbanizable. Más sin embargo como el proyecto es una urbanización abierta con inversión estatal y de vivienda de interés social prioritario, en donde el espacio público es todo el que este por fuera del área privada; el suelo ocupable es bajo, representado en 10.713,60 m² (1,07 has) equivalentes al 18,65% del ANU. Y, se considera que el 100% del predio del proyecto es carga. El conjunto de cargas totales del plan parcial se presenta en la Tabla 6.

²⁸ El SMLM del año 2.012 es de \$566.700.

El cálculo de las cargas urbanísticas se ha elaborado a precios constantes de la fecha, agosto de 2012, y se ha convertido a su equivalente en salarios mínimos vigentes mensuales. En la tabla que se presenta a continuación se detallan las cargas urbanísticas del plan parcial.

Tabla 6. Cargas urbanísticas

Descripción	Costo actual \$	Costo actual SMLM
SUELO		
Suelo	\$ 2.400.000.000	4.235,04
CARGA TOTAL POR SUELO	\$ 2.400.000.000	4.235,04
Descripción	Costo actual \$	
URBANIZACION		
Estudios y diseños	\$ 120.000.000	211,75
Preliminares	\$ 120.000.000	211,75
Sistema Vial	\$ 1.800.000.000	3.176,28
Estacionamientos	\$ 384.000.000	677,61
Circulaciones entre edificaciones	\$ 300.000.000	529,38
Sistema de acueducto	\$ 240.000.000	423,50
Sistema de alcantarillado	\$ 360.000.000	635,26
Energía eléctrica y alumbrado público	\$ 840.000.000	1.482,27
Arborización y paisajismo	\$ 60.000.000	105,88
Costos indirectos (Incluye financiero)	\$ 4.776.000.000	8.427,74
CARGAS TOTALES URBANIZACION	\$ 9.000.000.000	15.881
Descripción	Costo actual \$	
CONSTRUCCION EDIFICACIONES		
Construcción de las edificaciones	\$ 31.200.000.000	55.055,58
CARGAS TOTALES POR EDIFICACION	\$ 31.200.000.000	55.055,58
Descripción	Costo actual \$	
ELABORACION PLAN PARCIAL Y ESTUDIOS		
Asesoría y elaboración plan parcial	\$ 150.000.000	264,69
Otros estudios y diseños	\$ 150.000.000	264,69
Otros		
CARGAS TOTALES ELABORACION PLAN PARCIAL	\$ 300.000.000	529,38
COSTO TOTAL CARGAS URBANISTICAS	\$ 42.900.000.000	75.701,43

3.5.2. Beneficios

Los beneficios y/o aprovechamientos están representados por el área útil (vendible), índices de ocupación y de construcción. El producto inmobiliario del proyecto son las unidades de vivienda de interés prioritario – apartamentos-, en un total de 1.200 unidades.

En la tabla que se presenta a continuación se detallan en su conjunto los beneficios totales para el plan parcial. Con base en la normatividad vigente a nivel nacional se han valorado y calculado a precios constantes de la fecha, agosto de 2012, y se ha convertido a su equivalente en salarios mínimos vigentes mensuales.

Tabla 7. Beneficios

Descripción	Cantidad	Costo Total en \$	Costo Total en SMLM
Apartamentos	1.200	\$ 47.602.800.000	84.000,00
		\$ 47.602.800.000	84.000,00

3.5.3. Reparto de cargas y beneficios

El reparto equitativo de cargas y beneficios dentro de los planes parciales es un mecanismo mediante el cual el ente territorial promueve el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, en busca del mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes y de la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios de los procesos de urbanización y edificación.

La Ley 388 de 1997, establece como uno de los tres principios fundamentales²⁹ para el ordenamiento territorial “*La Distribución equitativa de las Cargas y los Beneficios*”, el cual se sustenta en el principio constitucional de “*Igualdad de los ciudadanos*”. Es una manera de planificar y gestionar suelo de manera equitativa y justa: Obtengo beneficios de manera proporcional al modo en que asumo las cargas. El propietario de los suelos y el promotor de la urbanización, el estado y la comunidad se pueden integrar y actuar de manera conjunta para actuar responsablemente en la construcción de la ciudad compartiendo la responsabilidad de las actuaciones.

El plan parcial es el instrumento de planificación en el cual se puede concretar el reparto equitativo. Es la herramienta para desarrollar la planificación complementaria a los planes de ordenamiento territorial en los suelos urbanos y de expansión; y establecer los mecanismos que aplican el principio de la igualdad y en consecuencia el reparto equitativo de cargas y beneficios³⁰.

El numeral 2 del artículo 19 de la ley 388 guía de manera general como el plan parcial debe aplicar el principio:

2. La definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como el aprovechamiento de los inmuebles; el suministro, (...) del espacio público, (...); los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles; (...).

El principio legal de reparto se ha aplicado con base en los índices de aprovechamiento del suelo para edificabilidad establecidos en el POT para proyectos de este tipo, así como para el cálculo de la capacidad de retorno del proyecto tanto desde el punto de vista económico como la viabilidad técnica. Se anota de manera especial que el presente plan parcial no se puede comparar con otros emprendimientos inmobiliarios similares o de referencia, porque en Barranquilla solo se ha desarrollado un proyecto de este tipo y el promotor del mismo fue la Alcaldía Distrital.

En el presente plan parcial el promotor es único, el cual asume la totalidad de las cargas y de los beneficios.

3.6. Evaluación financiera de las obras de urbanización

El objetivo de la evaluación financiera es determinar la factibilidad económica del Plan Parcial Villas de la Cordialidad. El Decreto 2181 de 2006 en el Artículo 24. *Contenido*, numeral 10, determina que los planes parciales deben contener “*La evaluación financiera de las obras de urbanización de las unidades de actuación y su programa de ejecución, junto con el programa de*

²⁹ Artículo 2° de la Ley 388 de 1997.

³⁰ Artículo 38 de la Ley 388 de 1997.

financiamiento”, sin indicar su finalidad. La evaluación financiera determina si el plan parcial es viable financieramente y si le permite asumir las cargas urbanísticas proyectadas. Por otro lado, la evaluación financiera de los proyectos inmobiliarios determina la viabilidad del proyecto desde la perspectiva del inversor.

Los objetivos específicos de la evaluación financiera son:

- Evaluar la capacidad financiera del proyecto para asumir las cargas proyectadas.
- Evaluar la rentabilidad financiera de las áreas útiles propuestas como beneficios o aprovechamientos.
- Elaborar el flujo de caja y el cronograma como instrumentos de planeación financiera del proyecto inmobiliario.
- Estimar el tiempo aproximado para el cierre financiero del plan parcial.

Los estudios de viabilidad financiera de proyectos inmobiliarios parten del estudio del mercado inmobiliario, y con base en ello determinar el tipo de producto que el mercado acepta y paga en un lapso determinado de tiempo; identificando el nicho poblacional, el rango de precios y las características tipológicas del producto. Definido el producto inmobiliario se debe establecer el costo de producción del bien. El costo de producción del bien tiene en cuenta costos directos de construcción (urbanismo y edificación), los costos indirectos, costo del lote, costo de gerencia, financieros y por comisión de ventas; y, el precio de venta. Un proyecto inmobiliario puede ser uniproducción o multiproducción. En el primer caso es un solo tipo de bien; y en el segundo, varios tipos de bienes. Entre los bienes inmobiliarios vendibles se encuentran casas unifamiliares, apartamentos, oficinas, locales comerciales y bodegas, entre otros.

La evaluación financiera es la comparación del costo total de producir el bien con el ingreso total por ventas generado por el proyecto en un horizonte determinado de tiempo, teniendo en cuenta los requerimientos urbanísticos normativos y las condiciones del mercado inmobiliario. La evaluación tiene en cuenta la rentabilidad, el tiempo de recuperación de la inversión y la tasa interna de retorno dependiendo del tipo de análisis que se desarrolle, sea estático o dinámico.

Algunas de las consideraciones y cálculos específicos tomados en cuenta para la evaluación financiera son:

- Normatividad urbanística, especialmente la edificabilidad (IO e IC), etc.
 - Análisis del mercado inmobiliario.
 - Análisis de precios unitarios de construcción.
 - identificación el potencial de desarrollo que le asigna la normatividad así como el aprovechamiento en términos de edificabilidad y las obligaciones urbanísticas.
 - No existen en la actualidad proyectos de este tipo en Barranquilla.
 - El sector cercano a Galapa es con el de Juan Mina, colindante por el norte, el cuerpo de suelos previstos para la expansión urbana.
 - Cada tipología tiene un valor de referencia, en función del área de metros cuadrados construidos.
 - Los costos de las cargas urbanísticas.
 - Se calcula cada uno de los costos por metro cuadrado para comprobar que el valor final del producto inmobiliario (valor total y por metro cuadrado) este acorde con los valores de venta inicialmente asumidos. Se tienen en cuenta los costos del lote, cargas en suelo para vías, equipamiento colectivo así como los costos directos de las obras de urbanismo, los costos indirectos, financieros y la utilidad.
-

- Se calcula el área útil, el total de ventas del proyecto y la participación del lote urbanizado más construcción de equipamiento en el total de ventas.

3.6.1. Evaluación financiera

Dentro del análisis de viabilidad financiera del plan parcial se han desarrollado: La evaluación total del plan, las evaluaciones de la UAU y el programa de ejecución y financiamiento. En la Tabla 8 se presenta la evaluación financiera del plan parcial dentro del análisis de viabilidad del mismo.

Tabla 8. Evaluación financiera del plan parcial

DESCRIPCION	COSTO ACTUAL \$	COSTO ACTUAL SMLM	%
COSTOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO			
Urbanismo	\$ 9.000.000.000	15.881,42	18,91%
Construcción aptos	\$ 31.200.000.000	55.055,58	65,54%
Lote	\$ 2.400.000.000	4.235,04	5,04%
Elaboración plan parcial y estudios	\$ 300.000.000	529,38	0,63%
COSTOS TOTALES	\$ 42.900.000.000	75.701,43	90,12%
VENTAS			
Apartamentos	\$ 47.602.800.000	84.000,00	100,00%
VENTAS TOTALES	\$ 47.602.800.000	84.000,00	100,00%
UTILIDAD DEL PROYECTO	\$ 4.702.800.000	8.298,57	9,88%

La utilidad total del proyecto es 9,88% en un horizonte de dos (2) años, para cerrar con los documentos legales de compra venta y registro en dos años más para un total de cuatro (4) años. Como conclusión, el proyecto es viable financieramente.

3.7. Programa de ejecución y financiamiento

3.7.1. Programa de ejecución

Para establecer el horizonte de tiempo para la ejecución y por tanto vigencia del Plan parcial se partió de la estimación de la demanda establecida en la zona y que los proyectos inmobiliarios de vivienda en proceso de ejecución no alcanzan a cubrir la demanda, evidenciando un mercado con un desequilibrio a favor de la demanda, además, en este momento no hay en oferta proyectos del tipo que se propone lo cual hace más llamativa la propuesta del Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión Villas de la Cordialidad.

El escenario estimado de entrega es de unas 600 unidades de vivienda al año, por lo cual se estiman dos (2) años para desarrollar el proyecto, los cuales constituyen la vigencia del plan parcial. Con base en el artículo 19 de la Ley 388, donde establece que cada plan parcial determina la vigencia que sea necesaria para su realización se proponen dos (2) años de vigencia, según el cronograma de ejecución que se presenta en la Tabla 9, lo cual se constituye a su vez en el cierre temporal del plan. La vigencia que se propone se considera un horizonte temporal suficiente para llevar a cabo lo que se ha planeado. En el decreto de adopción se establecerán los mecanismos que permitan hacer ajustes o modificaciones al plan parcial durante su vigencia.

En la perspectiva de la urbanización y teniendo en cuenta que se tramitará una sola licencia de urbanización por ser una sola unidad de actuación urbanística las obras se desarrollarán en una sola etapa. Las etapas se proponen para el desarrollo del proceso constructivo de los bloques o edificios los cuales se construirán por etapas y con licencias en la medida en que se vayan terminando y entregando a los compradores o gestores de la compra y/o entrega de los apartamentos o unidades de vivienda. El plan parcial se desarrollará en una sola etapa en lo que tiene que ver con el urbanismo (una sola licencia) y la arquitectura por etapas (una licencia por cada dos componentes de bloques).

Tabla 9. Programa de ejecución de obras

Descripción		Trim. 1		Trim. 2		Trim. 3		Trim. 4		Trim. 5		Trim. 6		Trim. 7		Trim. 8	
Etap	Componente	Obra urbana		Bloq.	Unid	Bloq.	Unid	Bloq.	Unid	Bloq.	Unid	Bloq.	Unid	Bloq.	Unid	Bloq.	Unid
1	Urbanismo	Completo															
2	Arquitectura			1	80												
				2	120												
3	Arquitectura					3	80										
						4	120										
4	Arquitectura							5	80								
								6	120								
5	Arquitectura									7	80						
										8	120						
6	Arquitectura											9	80				
												10	120				
7	Arquitectura													11	80		
														12	120		
Subtotales				2	200	2	200	2	200	2	200	2	200	2	200	Cierre	
Totales				2	200	4	400	6	600	8	800	10	1.000	12	1.200	12	1.200

En la ilustración siguiente se presenta el plano U-8 con las etapas de desarrollo.

Ilustración 34. Plano U-8 Etapas de desarrollo

El cronograma para el programa de financiamiento y el flujo de caja proyectado se presenta en la Tabla 10.

El cronograma para el programa de financiamiento y el flujo de caja proyectado se presenta en la Tabla 10.

Tabla 10. Programa de financiamiento y flujo de caja proyectado

CONCEPTO	TOTAL	AÑO 1				AÑO 2			
INGRESOS		Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 5	Trim. 6	Trim. 7	Trim. 8
Crédito construcción	0								
Préstamo bancario	0		6.100.000.000	-1.033.800.000	-883.800.000	-1.922.800.000	-1.826.800.000	-432.800.000	
Total crédito	0	0	6.100.000.000	-1.033.800.000	-883.800.000	-1.922.800.000	-1.826.800.000	-432.800.000	0
Ingresos por ventas	47.602.800.000	0	0	7.933.800.000	7.933.800.000	7.933.800.000	7.933.800.000	7.933.800.000	7.933.800.000
Aporte de capital	2.990.000.000	2.990.000.000							
Cuota ahorro comprador	0								
Subsidio	0								
Otros ingresos	0								
TOTAL INGRESOS	50.592.800.000	2.990.000.000	6.100.000.000	6.900.000.000	7.050.000.000	6.011.000.000	6.107.000.000	7.501.000.000	7.933.800.000
EGRESOS									
Suelo	2.400.000.000	2.400.000.000	0	0	0	0	0	0	0
URBANIZACION	9.000.000.000	290.000.000	900.000.000	1.700.000.000	1.850.000.000	811.000.000	907.000.000	1.171.000.000	1.371.000.000
Estudios y diseños	120.000.000	120.000.000							
Preliminares	120.000.000	120.000.000							
Sistema Vial	1.800.000.000		600.000.000	600.000.000	600.000.000				
Estacionamientos	384.000.000					96.000.000	96.000.000	96.000.000	96.000.000
Esp. Púb., Rec y Deportes	0					0	0	0	0
Equipamientos sociales	0					0	0	0	0
Circulaciones - Espacio Público	300.000.000					75.000.000	75.000.000	75.000.000	75.000.000
Sistema de acueducto	240.000.000			120.000.000	120.000.000				
Sistema de alcantarillado	360.000.000			180.000.000	180.000.000				
Sistema energía eléctrica y AP	840.000.000			420.000.000	420.000.000				
Sistema gas natural domiciliario	0			0	0				

UNION TEMPORAL CONSTRUCCIONES J & S

Plan Parcial de Desarrollo en Suelo de Expansión “Villas De La Cordialidad”

Barranquilla D.E.I.P - Atlántico

Documento Técnico de Soporte - 63

CONCEPTO	TOTAL	AÑO 1				AÑO 2			
INGRESOS		Trim. 1	Trim. 2	Trim. 3	Trim. 4	Trim. 5	Trim. 6	Trim. 7	Trim. 8
Arborización y paisajismo	60.000.000			30.000.000	30.000.000				
Costos indirectos(Inc. financiero)	4.776.000.000	50.000.000	300.000.000	350.000.000	500.000.000	640.000.000	736.000.000	1.000.000.000	1.200.000.000
ELABORACION PLAN PARCIAL	300.000.000	300.000.000	0	0	0	0	0	0	0
Elaboración plan parcial	150.000.000	150.000.000							
Otros estudios y diseños	150.000.000	150.000.000							
Otros									
CONSTRUCCION DE EDIFICACIONES	31.200.000.000	0	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	0
Construcción de edificaciones	31.200.000.000		5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	5.200.000.000	
TOTAL EGRESOS	42.900.000.000	2.990.000.000	6.100.000.000	6.900.000.000	7.050.000.000	6.011.000.000	6.107.000.000	6.371.000.000	1.371.000.000
SALDO DE CAJA	7.692.800.000	0	0	0	0	0	0	1.130.000.000	6.562.800.000
SALDO ACUMULADO		0	0	0	0	0	0	1.130.000.000	7.692.800.000

4. Norma urbanística

La normatividad urbanística propuesta para el plan parcial Villas de la Cordialidad se presenta en el proyecto de acuerdo de adopción del plan parcial y se corresponde con la norma para la zona residencial R2 del POT vigente. Así mismo, las normas generales para urbanizaciones, especialmente las abiertas, y las normas complementarias para todas las zonas. En el proyecto de decreto se detallan las normas específicas para la urbanización, las normas sobre usos y aprovechamientos, los usos del suelo, en uso principal, compatibles, complementarios, restringidos y prohibidos, las intensidades de uso, índices de ocupación y construcción, alturas, etc., de conformidad con las disposiciones contenidas en la Ley 388 de 1997, sus leyes modificatorias, los decretos reglamentarios, en especial los Decretos 2181 de 2006 y 4300 de 2007, y en el POT vigente.

Listado de anexos

ANEXO A. Evaluación de amenaza vulnerabilidad y riesgo.

ANEXO B. Estudio de tránsito

ANEXO C. Estudio de suelos

Conceptos de factibilidad de servicios

Certificado de factibilidad de servicios de acueducto y alcantarillado - Empresa Triple A

Certificado de factibilidad de servicio de energía eléctrica - Empresa Electricaribe

Certificado de factibilidad de servicio de gas natural domiciliario – Gases del Caribe

Oficios y actos administrativos de la Secretaría de Planeación Distrital

Listado de planos

De Diagnóstico

D-1. Plano de delimitación del área de planificación

D-2. Plano topográfico del área de planificación

D-3. Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes (Vías y plan vial, Clases de suelos, Contexto urbanístico)

D-4. Plano de zonificación ambiental

De Formulación

U-1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico

U-2. Plano de la red vial y perfiles viales

U-3. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos

U-4-1. Plano del trazado de las redes de servicios públicos: Agua potable y alcantarillado

U-4-2. Plano del trazado de las redes de servicios públicos: Energía eléctrica y alumbrado público

U-5. Plano de usos y aprovechamientos

U-6. Plano de asignación de cargas urbanísticas.

U-7. Plano del proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o de gestión.

U-8. Plano de localización de las etapas de desarrollo previstas.

U-9. Plano de delimitación de las zonas beneficiarias del efecto de plusvalía