



ALCALDIA MAYOR DE
CARTAGENA DE INDIAS
Distrito Turístico y Cultural

SARA (UNA)

DECRETO No. 1393

17 DIC. 2007

"Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"

EL ALCALDE MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D. T. y C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política, el numeral 6 del literal A. del artículo 91 de la Ley 136 de 1994 y el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, y

CONSIDERANDO:

1. Que el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, mediante el Decreto 0977 de 2001, adoptó su Plan de Ordenamiento Territorial, en el cual se señalaron, definieron y delimitaron algunos planes parciales como elementos estructurantes del modelo de ordenamiento territorial.
2. Que, el artículo 89 del citado decreto establece la elaboración del Plan Parcial para el Triángulo del Desarrollo Social, el cual tiene como fin, incorporar en forma planificada las áreas urbanizables en suelo urbano destinadas a reducir el déficit cuantitativo de vivienda de interés social en el Distrito, acorde con la dotación de servicios públicos, espacio público y equipamientos, así como resolver en forma organizada y compatible el desarrollo residencial de vivienda de interés social con la dotación de equipamientos de carácter zonal e inter-regional;
3. Que mediante Decretos 0747 de 2005, se reglamento la estructura general del Plan Parcial para el Triangulo de desarrollo Social, el polígono No.1 de las áreas de desarrollo y las áreas pertenecientes al tratamiento de consolidación.
4. Que en el citado decreto se estableció el reparto de cargas y beneficios tanto de las cargas estructurales como de las locales.
5. Que la Secretaría de Planeación Distrital y la autoridad ambiental de Cartagena de Indias, EPA-Cartagena, han sometido a concertación ambiental la modificación que se adopta mediante el presente decreto, el cual ha concluido con la expedición de la Resolución No. 610 de fecha, diciembre 10 de 2007, el EPA declara concertado el proceso
6. Que por mandato del Decreto 3600 de 2007, modificadorio del Decreto 2181 de 2006, no se requiere consulta de la presente modificación ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial Distrital

17 DIC. 2007

Continuación del Decreto No. "Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"

7. Que, de conformidad con lo dispuesto en el decreto 2181 de 200, una vez cumplidos los trámites de ley corresponde al Alcalde Mayor adoptar la modificación al Plan Parcial por medio de decreto.
8. Que, en mérito de lo anterior,

DECRETA:

ARTICULO 1 El Capítulo II del Decreto 0747 de enero 13 de 2005, quedará así

ARTÍCULO 2°. ÁREA DE PLANIFICACION. Teniendo en cuenta la clasificación de tratamientos urbanísticos definida por el Plan de Ordenamiento Territorial, el área de planificación del presente Plan Parcial se encuentra conformada de la siguiente manera: El área urbanizable, que se sujeta al tratamiento de desarrollo, y tres áreas de manejo especial que comprenden el suelo ocupado dentro del Plan Parcial; estas últimas se sujetan a los tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral. La conformación de áreas del Plan Parcial se establece en el cuadro siguiente:

Calificación	Área Bruta (m ²)
Total área de planificación del Plan Parcial	6.395.057,91
1) Áreas consolidadas existentes	
Terminal de Transportes	79.842,34
2) Áreas por consolidar	
Mejoramiento Integral	696.215,94
Consolidación	1.501.423,90
3) Área urbanizable o de Desarrollo	4.117.575,73

ARTÍCULO 3: El artículo 11 del Capítulo II del Decreto 0747 de enero 13 de 2005, quedará así

ARTÍCULO 4°. ÁREA DE DESARROLLO. Es la totalidad de suelo urbanizable, conformado por 53 predios que totalizan 4.117.575,73 m² (411.7 hectáreas), de acuerdo con la relación que se presenta en el siguiente cuadro (Ver Plano 2-16 denominado Predial):

Número de predio	área bruta mts2 plano	Referencia catastral
	16.646,58	01-05-0571-0405-000
2	10.478,01	01-05-0571-0409-000
3	3.495,34	01-05-0571-0015-000
4	7.202,00	01-05-0571-0401-000
5	23.821,25	01-05-0571-0400000
6	581.420,60	01-05-0571-0426-000
7	433.372,23	01-05-0571-0427-000
8	106.572,00	01-05-0571-0428-000
9	352.238,25	01-05-0571-0406-000
10	72.735,78	01-05-0571-0005-000

Continuación del Decreto No. **17 DIC. 2007** Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"

11	19.595,18	01-05-0571-0018-000
12	44.829,03	01-05-0571-0040-000
13	17.178,27	01-05-0571-0067-000
14	105.701,22	01-05-0571-0012-000
15	45.009,33	01-05-0571-0397-000
16 ^a	217.850,99	01-05-0571-0008-000
17	46.507,14	01-05-0571-0010-000
18	132.025,17	01-05-0571-0009-002
19	15.217,87	01-05-0571-0006-000
16B	127.447,18	01-05-0571-0008-000
20	7.810,37	01-05-0571-0007-000
21	31.646,10	01-05-0571-0000-022
22	29.236,68	01-05-0571-0000-023
23	32.656,60	01-05-0571-0000-025
24	20.287,45	SIN REFERENCIA
25	8.395,43	01-05-0571-0000-030
26	13.493,57	01-05-0571-0000-029
27	3.023,23	01-05-0571-0000-028
28	6.086,54	01-05-0571-0000-027
29	249.895,70	01-05-0571-0415-000
30	36.730,48	01-05-0571-0041-000
31	144.334,79	01-05-0571-0002-000
32 A	89.189,27	01-05-0571-0014-000
33	6.401,47	01-05-0571-0004-000
34	8.055,12	01-05-0571-0005-000
35	7.755,96	01-05-0571-0000-033
36	17.011,31	01-05-0571-0015-000
32B	67.699,82	01-05-0571-0014-000
37	13.876,34	01-05-0571-0016-000
38	17.011,31	01-05-0571-0017-000
39	5.354,51	01-05-0571-0007-000
40	10.776,45	01-05-0571-0006-000
41	10.018,47	01-05-0571-0010-000
42	4.721,20	01-05-0571-0011-000
43	13.452,66	01-05-0571-0012-000
44	15.820,54	01-05-0571-0013-000
45	156.624,92	01-05-0571-0308-000
46	278.188,71	01-05-0571-0019-000
47	85.350,91	01-05-0571-0020-000
48	145.394,11	01-05-0571-0021-000
49	143.124,03	01-05-0571-0018-000
50	22.425,52	01-05-0571-0023-000
51	16.445,90	01-05-0571-0009-000
52	9.117,91	01-05-0571-0001-000
53	10.818,93	01-05-0571-0008-000
TOTAL	4.117.575,73	

17 DIC 2007

Continuación del Decreto No. "Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"

ARTICULO 3: El Capítulo VI del Decreto 0747 de enero 13 de 2005, quedará así:

MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN PARA EL ÁREA DE DESARROLLO

CAPITULO I

REPARTO DE CARGAS

ARTICULO 4º. MECANISMO DE REPARTO. El mecanismo de reparto está orientado a disponer en el plan parcial, del conjunto de acciones urbanísticas que garanticen la cesión y construcción de todos los elementos componentes del sistema de espacio público estructural propuesto por el plan parcial, mediante el concurso y aporte equitativo de cada uno de los propietarios en forma proporcional a los aportes en suelo dentro del área de desarrollo definida en el presente decreto.

CAPITULO 2

DELIMITACION DE UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA:

ARTICULO 5º Con el fin de valorar los lotes de acuerdo a su superficie en bruto y basar en esto el reparto de cargas y de beneficios entre las diferentes unidades que conforman el plan parcial, establecer la mayoría de área que se necesita para ejecutar una unidad de actuación urbanística y permitir su desarrollo como Unidad de Gestión. Delimitense los polígonos de que trata el Decreto 0747 de enero 13 de 2005, contenidos en los planos 3.1 como Unidades de Actuación Urbanística de conformidad con lo dispuesto en la ley 388 de 1997 y su Decreto reglamentario 2181 de 2006 o norma que lo sustituya; en consecuencia, estos predios no podrán ser subdivididos, por fuera de las normas que establece este plan parcial, así:

Número de predio	área bruta mts2 plano	REFERENCIA CATASTRAL		
			porcentaje de la unidad	porcentaje del plan parcial
	UNIDAD 1			
1	16.646,58	01-05- 0571- 0405-000	0,99%	0,40%
2	10.478,01	01-05-0571-0409-000	0,62%	0,25%
3	3.495,34	01-05-0571-0015-000	0,21%	0,08%
4	7.202,00	01-05-0571-0401-000	0,43%	0,17%
5	23.821,25	01-05-0571-0400-000	1,41%	0,58%
6	581.420,60	01-05-0571-0426-000	34,41%	14,12%
7	433.372,23	01-05-0571-0427-000	25,65%	10,52%

17 DIC. 2007

Continuación del Decreto No. "Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"

8	106.572,00	01-05-0571-0428-000	6,31%	2,59%
9	352.238,25	01-05-0571-0406-000	20,85%	8,55%
10	72.735,78	01-05-0571-0005-000	4,30%	1,77%
11	19.595,18	01-05-0571-0018-000	1,16%	0,48%
12	44.829,03	01-05-0571-0040-000	2,65%	1,09%
13	17.178,27	01-05-0571-0067-000	1,02%	0,42%
SUBTOTAL	1.689.584,52		100,00%	41,03%

UNIDAD 2				
14	105.701,22	01-05-0571-0012-000	25,47%	2,57%
15	45.009,33	01-05-0571-0397-000	10,84%	1,09%
16 ^a	217.850,99	01-05-0571-0008-000	52,49%	5,29%
17	46.507,14	01-05-0571-0010-000	11,20%	1,13%
SUBTOTAL	415.068,68		100,00%	10,08%

UNIDAD 3				
18	132.025,17	01-05-0571-0009-002	46,73%	3,21%
19	15.217,87	01-05-0571-0006-000	5,39%	0,37%
16B	127.447,18	01-05-0571-0008-000	45,11%	3,10%
20	7.810,37	01-05-0571-0007-000	2,76%	0,19%
SUBTOTAL	282.500,59		100,00%	6,86%

UNIDAD 4				
21	31.646,10	01-05-0571-0000-022	27,80%	0,77%
22	29.236,68	01-05-0571-0000-023	25,69%	0,71%
23	32.656,60	01-05-0571-0000-025	28,69%	0,79%
24	20.287,45	SIN REFERENCIA	17,82%	0,49%
SUBTOTAL	113.826,83			2,76%

UNIDAD 5				
25	8.395,43	01-05-0571-0000-030	2,64%	0,20%
26	13.493,57	01-05-0571-0000-029	4,25%	0,33%
27	3.023,23	01-05-0571-0000-028	0,95%	0,07%
28	6.086,54	01-05-0571-0000-027	1,92%	0,15%
29	249.895,70	01-05-0571-0415-000	78,68%	6,07%
30	36.730,48	01-05-0571-0041-000	11,56%	0,89%
SUBTOTAL	317.624,95		100,00%	7,71%

UNIDAD 6				
31	144.334,79	01-05-0571-0002-000	56,44%	3,51%
32 ^a	89.189,27	01-05-0571-0014-000	34,88%	2,17%
33	6.401,47	01-05-0571-0004-000	2,50%	0,16%
34	8.055,12	01-05-0571-0005-000	3,15%	0,20%
35	7.755,96	01-05-0571-0000-033	3,03%	0,19%
SUBTOTAL	255.736,61		100,00%	6,21%

17 DIC. 2007

Continuación del Decreto No. "Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"

UNIDAD 7				
36	17.011,31	01-05-0571-0015-000	9,68%	0,41%
32B	67.699,82	01-05-0571-0014-000	38,52%	1,64%
37	13.876,34	01-05-0571-0016-000	7,90%	0,34%
38	17.011,31	01-05-0571-0017-000	9,68%	0,41%
39	5.354,51	01-05-0571-0007-000	3,05%	0,13%
40	10.776,45	01-05-0571-0006-000	6,13%	0,26%
41	10.018,47	01-05-0571-0010-000	5,70%	0,24%
42	4.721,20	01-05-0571-0011-000	2,69%	0,11%
43	13.452,66	01-05-0571-0012-000	7,65%	0,33%
44	15.820,54	01-05-0571-0013-000	9,00%	0,38%
SUBTOTAL	175.742,61		100,00%	4,27%
UNIDAD 8				
45	156.624,92	01-05-0571-0308-000	23,53%	3,80%
46	278.188,71	01-05-0571-0019-000	41,80%	6,76%
47	85.350,91	01-05-0571-0020-000	12,82%	2,07%
48	145.394,11	01-05-0571-0021-000	21,85%	3,53%
SUBTOTAL	665.558,65		100,00%	16,16%
UNIDAD 9				
49	143.124,03	01-05-0571-0018-000	70,88%	3,48%
50	22.425,52	01-05-0571-0023-000	11,11%	0,54%
51	16.445,90	01-05-0571-0009-000	8,14%	0,40%
52	9.117,91	01-05-0571-0001-000	4,52%	0,22%
53	10.818,93	01-05-0571-0008-000	5,36%	0,26%
SUBTOTAL	201.932,29		100,00%	4,90%
TOTAL	4.117.575,73			

CAPITULO 3

APORTES A CARGAS URBANISTICAS

ARTICULO 5º A partir de la definición de los sistemas estructurantes localizados en el área de desarrollo del Plan Parcial, contenidas en el Decreto 0747 de 2005 y de conformidad con los lineamientos establecidos en el párrafo del artículo 39 de la Ley 388 de 1997 sobre los elementos constitutivos de las cargas, se identifican los componentes del espacio público e infraestructura que deben ser cedidos y construidos con el concurso equitativo de todos los propietarios, de conformidad con los planos generales que hacen parte del Decreto 0747 de 2005 y a las fichas expedidas para cada unidad, las cuales se adoptan mediante el presente decreto y hacen parte integrante del mismo.

Las cargas urbanísticas locales en materia de cesiones, se registrarán por lo dispuesto al respecto en el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto, 0977 de 2001

17 DIC 2007

Continuación del Decreto No.

"Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"

Las cargas estructurales a cargo de los propietarios estarán definidas así:

UNIDAD	AREA CANALES mts2	RONDA CANAL mts2	VIAS principales mts2	total áreas cargas	porcentaje
1	42.396,30	45.871,56	107.238,73	195.506,59	33,23%
2	38.272,40	21.111,54	48.090,23	107.474,17	18,27%
3	21.176,35	18.572,10	29.499,39	69.247,84	11,77%
4	2.292,06	8.817,50	29.628,20	40.737,76	6,93%
5	0,00	0,00	25.139,74	25.139,74	4,27%
6	5.212,60	5.214,50	11.366,71	21.793,81	3,70%
7	3.582,40	1.715,00	12.501,53	17.798,93	3,03%
8	25.241,16	9.940,20	34.351,39	69.532,75	11,82%
9	0,00	0,00	41.023,84	41.023,84	6,97%
TOTAL	138.173,27	111.242,40	338.839,76	588.255,43	100,00%

ARTICULO 6º Los aportes a pagar en dinero para financiar la construcción de los sistemas estructurantes por unidad son:

UNIDADES	APORTE DEFINITIVO	porcentaje
1	15.503.262.558,18	24,09%
2	4.931.095.333	7,66%
3	3.282.510.558	5,10%
4	1.564.992.676	2,43%
5	8.348.766.739	12,97%
6	6.610.281.697	10,27%
7	4.339.448.525	6,74%
8	16.280.982.606	25,29%
9	3.505.272.355	5,45%
TOTAL	\$64.366.613.048,00	100,00%

PARAGRAFO: Este valor debe ser actualizado anualmente por la Administración Distrital basándose en el incremento del IPC de la construcción

17 DIC. 2007

Continuación del Decreto No.

"Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"

CAPITULO 4

ASIGNACION DE BENEFICIOS URBANÍSTICOS

ARTICULO 7º La edificabilidad total y uso por cada unidad es la que se determina en el presente cuadro de conformidad con las fichas urbanísticas que se adoptan mediante el presente Decreto.

Para desarrollos de Vivienda de Interés Social, serán aplicables las normas de tamaños de predios y normas constructivas contenidas en el Acuerdo 033 de 2007. Las normas sobre cesiones y edificabilidad solo serán las aquí relacionadas para el plan parcial.

Las tipologías, retiros, aislamientos y normas constructivas en general, serán las establecidas por las fichas urbanísticas que hacen parte integrante de este decreto:

UNIDAD	USO	Aprovechamiento Básico I.C. a. Neta	EDIFICABILIDAD máxima en mts ² a construir
1	RESIDENCIAL	1,8	2.689.340,27
2	RESIDENCIAL	1,8	553.670,12
3	RESIDENCIAL	1,8	383.854,95
4	RESIDENCIAL	1,8	131.560,33
5	COMERCIAL 2	1,8	526.473,38
6	COMERCIAL 3	1,8	421.097,04
7	COMERCIAL 2	1,8	284.298,62
8	COMERCIAL 3	1,8	1.072.846,62
9	COMERCIAL 3	1,8	289.635,21
TOTAL			6.352.776,54

CAPITULO 5

SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y DE BENEFICIOS

ARTICULO 8º El sistema de reparto de cargas y de beneficios de este plan parcial se compone de dos escalas de reparto interrelacionadas; entre las nueve unidades que conforman el área a desarrollar del plan parcial, de forma tal que cada una como proceso de urbanización independiente, posea una proporción de aportes equivalente a los

Continuación del Decreto No.

Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"

beneficios que le son posibilitados y, al interior de cada unidad entre los predios que la conforman.

La segunda escala de reparto se resuelve de acuerdo a los porcentajes de participación por lote en cada unidad que se han determinado en el capítulo anterior, siendo en esta misma proporción que se poseen derechos a participar en los beneficios de cada unidad por propietario, así como es obligación por cada uno de ellos de aportar la misma proporción a las cargas urbanísticas, siendo cada unidad un único proceso de urbanización.

La primera escala de reparto (entre unidades), se basa en la correlación de tres variables;

- La proporción de suelos que cada unidad posee (medidas en puntos, siendo cada metro cuadrado en bruto involucrado en la unidad; un punto.
- Los aportes a cargas estructurantes, en cuanto a las cesiones de suelos que cada unidad debe aportar para sistemas estructurantes para vías arterias y canales, aportes de suelos que son fijos independientemente de la edificabilidad que efectivamente se realice o de que se adopten soluciones viales al interior de cada unidad en lugar de las propuestas, así como en cumplimiento de las normas del POT, las demás cesiones para cargas locales –vías y parques públicos, para éstas tanto el suelo cedido como su construcción, estas cargas locales dimensionadas de acuerdo al escenario de utilización total de los índices de construcción concedidos., estos aportes a cargas locales dependen de lo que efectivamente se licencie, para este ejercicio de reparto se han estimado los aportes en el escenario máximo, pudiendo ser menores en el proceso de ejecución de cada unidad, situación que no modificará los resultados de este reparto, es decir siempre el aportes a suelos y financiación de sistemas estructurantes será fija. La suma de ambos aportes o cargas (estructurantes y locales) dimensionados inicialmente en pesos y llevados a puntos, con la misma valoración por punto que los suelos. La proporción de derechos a participar en beneficios para cada unidad, la establece la suma de puntos por terrenos y por cargas aportadas.
- Los beneficios entendidos como los metros cuadrados de construcción máximos derivados de la aplicación de los índices de construcción, considerando el uso al cual se destinarán de acuerdo a la zonificación de usos, lo cual da como resultado cuantificar estos beneficios en forma de UAS -Unidades de Aprovechamiento de Superficie-.

Los puntos por suelos para cada unidad son:

UNIDAD	AREA BRUTA mts2	PUNTOS POR UNIDAD
1	1.689.584,52	1.689.584,52
2	415.068,68	415.068,68
3	282.500,59	282.500,59
4	113.826,83	113.826,83
5	317.624,95	317.624,95
6	255.736,61	255.736,61
7	175.742,61	175.742,61
8	665.558,65	665.558,65
9	201.932,29	201.932,29
TOTAL	4.117.575,73	4.117.575,73

17 DIC. 2007

Continuación del Decreto No. "Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"

1 PUNTO

Las cargas totales aportadas por cada unidad son:

UNIDADES	puntos por suelos cedidos a sistemas estructurantes	puntos por cesiones locales	total puntos por cargas
1	195.506,59	3.738.182,98	3.933.689,57
2	107.474,17	769.601,46	877.075,63
3	69.247,84	533.558,38	602.806,22
4	40.737,76	182.868,85	223.606,61
5	25.139,74	365.899,00	391.038,74
6	21.793,81	292.662,44	314.456,25
7	17.798,93	197.587,54	215.386,47
8	69.532,75	745.628,40	815.161,15
9	41.023,84	201.296,47	242.320,31
	588.255,43	7.027.285,53	7.615.540,96

La totalidad de "derechos" a participar en beneficios por cada unidad, sumando los terrenos y los aportes se establece por la siguiente totalidad de puntos:

UNIDAD	TOTAL PUNTOS por unidad o "derechos"
1	5.623.274,09
2	1.292.144,31
3	885.306,81
4	337.433,44
5	708.663,69
6	570.192,86
7	391.129,08
8	1.480.719,80
9	444.252,60
TOTAL	11.733.116,69
PUNTOS	

Los beneficios medidos en UAS por unidad son:

UNIDAD	USO	Aprovechamiento Básico I.C. a. neta	AREA NETA	EDIFICABILIDAD	UAS POR	TOTAL UAS

17 DIC 2007

Continuación del Decreto No. Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"

					MT2	
1	RESIDENCIAL	1,8	.077,93	2.689.340,27	1	2.689.340,27
2	RESIDENCIAL	1,8	07.594,51	553.670,12	1	553.670,12
3	RESIDENCIAL	1,8	13.252,75	383.854,95	1	383.854,95
4	RESIDENCIAL	1,8	73.089,07	131.560,33	1	131.560,33
5	COMERCIAL 2	1,8	92.485,21	526.473,38	1,3	684.415,39
6	COMERCIAL 3	1,8	33.942,80	421.097,04	1,3	547.426,15
7	COMERCIAL 2	1,8	57.943,68	284.298,62	1,3	369.588,21
8	COMERCIAL 3	1,8	96.025,90	1.072.846,62	1,3	1.394.700,61
9	COMERCIAL 3	1,8	60.908,45	289.635,21	1,3	376.525,77
TOTAL			529.320,30	6.352.776,54		7.131.081,80

PARAGRAFO: Con el fin de lograr la aplicación del principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios, se entiende que la relación de los primeros medido en "derechos" debería estar en proporción con los beneficios medidos en UAS en relación de 1,65 PUNTOS por cada UAS, de forma tal que la metodología utilizada para mitigar los desfases que se observan en esta correlación serán Mitigados dimensionando los aportes en dinero con destino a la financiación de la construcción de los sistemas estructurantes del plan parcial dimensionados a pesos de 2007 con un valor de \$ 64.366'613.048 pesos de la siguiente manera:

UNIDADES	APORTE DEFINITIVO a sistemas estructurantes Pesos 2007	porcentaje
1	\$15.503.262.558,18	24,09%
2	\$4.931.095.333	7,66%
3	\$3.282.510.558	5,10%
4	\$1.564.992.676	2,43%
5	\$8.348.766.739	12,97%
6	\$6.610.281.697	10,27%
7	\$4.339.448.525	6,74%
8	\$16.280.982.606	25,29%
9	\$3.505.272.355	5,45%
	\$64.366.613.048,00	100,00%

Este valor debe ser actualizado anualmente por la administración distrital basándose en el incremento del IPC de la construcción.

Continuación del Decreto No.

"Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"

CAPITULO 6.

PROCESOS DE GESTION

ARTÍCULO 9º Al presente Plan Parcial le son aplicables todos los mecanismos de gestión del suelo señalado en el artículo 36 de la Ley 388 de 1997, además:

- Los propietarios de cada unidad podrán gestionarla como unidad de gestión si están todos de acuerdo, sacando una única licencia de urbanismo que podrá tener diferentes etapas. En este caso en el desarrollo de la urbanización se deberá pagar al Distrito o Gestor que el mismo haya dispuesto, la suma de aportes a sistemas estructurantes, siendo el resto de los aportes (el suelo para los sistemas estructurantes y los aportes para cesiones locales) responsabilidad de cada proceso de urbanización por unidad dejados en el sitio. El responsable de la ejecución de la unidad podrá igualmente construir directamente los sistemas estructurantes de su unidad, en vez de pagar, sin embargo el Distrito deberá con base en el presupuesto que posee de estos sistemas, valorar el aporte realizado y si es menor que el dinero que debería haber pagado, se deberá pagar el faltante, si por el contrario, es mayor el aporte realizado con relación a lo que le correspondería pagar, el Distrito deberá amortizar este aporte utilizando los recursos recibidos de cuenta de los pagos efectuados por las otras unidades.
- No existiendo acuerdo entre los propietarios, si los propietarios renuentes representan menos del 49% de la superficie de la unidad, se deberán proceder a ejecutar la unidad que ya ha sido delimitada por este decreto, en los términos y procedimientos descritos en la ley 388 de 1997 y el decreto 2181 de 2006, logrados el 100% de los derechos de la unidad (ya sea porque un propietario o todos los propietarios o un inversionista externo o el Distrito han adquirido los derechos de los renuentes) se desarrolla la unidad como un proceso de urbanización normal en los términos descritos en el anterior punto.
- El Distrito podrá sin perjuicio de los anteriores procedimientos ejercer una mayor participación en la gestión de este plan parcial, a partir de las siguientes figuras entre otras: creando una Gerencia o Entidad gestora, empresas de economía mixta, contratando con privados la ejecución de las cargas estructurantes de común acuerdo con los propietarios de las unidades involucradas o sobre los suelos cedidos anticipadamente, conformando patrimonios autónomos etc.....

ARTÍCULO 10º Constitúyase el FONDO PARA LA PROMOCION INMOBILIARIA DEL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL, como una cuenta especial del distrito sin personería jurídica, adscrita a la Secretaria de Hacienda Distrital, la cual tendrá como función principal el recaudo de los aportes en dinero que efectúen los propietarios de los predios ubicados dentro de la delimitación del Plan Parcial

ARTÍCULO 11º Señálese a la EMPRESA DE DESARROLLO URBANO, EDURBE como entidad responsable de promover la gestión o Gerencia de este plan parcial.

1393
17 DIC. 2007

Continuación del Decreto No. 1393
Por el cual se ajustan y complementan algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado mediante Decreto 0747 de 2005, se deroga en todas sus partes el Decreto 0022 de 2005 y se dictan otras disposiciones"

ARTÍCULO 12º Con el fin de adelantar las obras estructurantes que constituyen el Plan Parcial, los propietarios de los predios afectados con cesiones de esta naturaleza, deberán hacer entrega al Distrito de las áreas de cesión obligatorias antes de la ejecución de dichas obras.

1. **ARTÍCULO 13º** Declárense como proyectos prioritarios al tenor de lo dispuesto en el Decreto Distrital 1280 de 2004, los programas y proyectos de vivienda de interés social que se ejecuten en el área de delimitación del Triángulo de desarrollo Social que se reglamenta en el presente decreto; así mismo, la construcción de equipamientos de salud, educación, de integración regional previstos en el artículo 18 del POT y todos los proyectos de construcción de vivienda multifamiliar en predios con un área bruta igual o superior a una hectárea de terreno

PARAGRAFO: Para que se autorice la licencia de urbanismo y construcción de los citados proyectos, bastará acreditar ante las curadurías urbanas la inscripción previa de los mismos en el BANCO DE PROGRAMAS Y PROYECTOS DE LA SECRETARIA DE PLANEACION DISTRITAL y garantizar la construcción de las cargas que se establecen en el presente decreto o consignar a favor del FONDO PARA LA PROMOCION INMOBILIARIA DEL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL, el valor en dinero de dichas cargas.

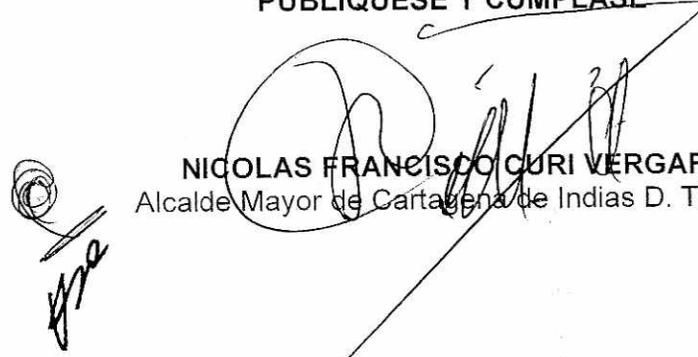
**CAPÍTULO VII
DISPOSICIONES FINALES**

ARTÍCULO 13º. VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y deroga en todas sus partes el Decreto Distrital 0022 de 2005 y los artículos 7, 11, 41, todo el Capítulo VI del Decreto Distrital 0747 de 2005 y modifica en lo pertinente el Decreto Distrital 1280 de 2004

17 DIC. 2007

Dado en Cartagena de Indias a los

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


NICOLAS FRANCISCO CURI VERGARA
Alcalde Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C.