PROYECTO DE LEGALIZACION Y REGULARIZACION URBANISTICA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS LA GLORIA, VILLA FLOR, CALIFORNIA Y SAN PEDRO EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA-ATLANTICO

Documento Técnico de Soporte - DTS

BARRANQUILLA, JUNIO 2021

EQUIPO TÉCNICO DE PLANEACION

Daniel Navarro D´Anetra
Subsecretario De Hábitat

Diana De León Obregón
Coordinación General Del Proyecto De Regularización

Ignat Barcelo
Arquitecto

Rafael Rosales
Ing. De Sistema - SIG

Indira Orozco
Arquitecta - SIG

GRUPO SOCIAL Y GRUPO DE APOYO TRABAJO EN CAMPO

Yocelin Martínez Quinto
Técnico Profesional
Estudiante De Psicología De 9 Semestre

Andrea De Moya Samudio
Filosofa

Gloria Ariza Vásquez
Socióloga

Leonardo E. Rodríguez De La Hoz
Arquitecto
Especialista En Gerencia De Proyecto De Obras Públicas

Edinson Alonso Méndez Adarve
Arquitecto

Kateryne Paola Ruiz Navarro
Arquitecta

René Antonio Ariza Romero
Ingeniero Industrial

Sair Antonio Sánchez Sepúlveda
Ingeniero Civil

Jesus David Iriarte Brochero
Ingeniero Civil

Osvaldo Peña Rodríguez
Técnico Profesional Análisis Y Programación

Benzur Antonio Barbosa Ojeda
Técnico En Reparación De Computadores

Maira Cervantes
Abogada

Jorge Ucros Gamero
Administrador De Empresa

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE – DTS:

PROYECTO PARA LA REGULARIZACION URBANÍSTICA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS VILLA FLOR, CALIFORNIA, LA GLORIA, SAN PEDRO DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA-ATLANTICO

CONTROL DE MODIFICACIONES

	VERSIÓN		FECHA	DESCRIPCIÓN
1.	X	V - 01	17/DICIEMBRE/2022	Versión No. 01

Tabla de contenido

PRESENTACIÓN 11

PARTE I 13

1. INTRODUCCIÓN 13

1.1. CONTEXTO GENERAL EN EL AMBITO NACIONAL DE LA SITUACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS DEFICITARIOS. 13

1.2. JUSTIFICACIÓN 19

1.3. MARCO NORMATIVO 21

1.4. METODOLOGÍA DE TRABAJO 24

PARTE II 25

2. DIAGNOSTICO 25

2.1. LOCALIZACIÓN GENERAL 25

2.1.1. DISTRITO DE BARRANQUILLA EN EL CONTEXTO NACIONAL, DEPARTAMENTAL Y METROPOLITANO 25

2.2. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS OBJETO DE ESTUDIO. 29

2.2.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS 29

2.2.1.1. Barrios La Gloria, Villa Flor, California y San Pedro 29

2.2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE LEGALIZACIÓN URBANISTICA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS. 31

2.2.2.1. Barrio La Gloria 33

2.2.2.2. Barrio Villa Flor 35

2.2.2.3. Barrio California 36

2.2.2.4. Barrio San Pedro 38

2.3. INFORMACIÓN CATASTRAL Y JURIDICA DE LOS PREDIOS. 39

2.3.1. INFORMACIÓN CATASTRAL. 39

2.3.2. INFORMACIÓN JURIDICA 46

2.4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL 57

2.4.1. AMENAZAS POR MOVIMIENTOS EN MASA EN ÁREA DE INFLUENCIA INDIRECTA. 59

2.4.2. AMENAZAS POR INUNDACIONES EN AREA DE INFLUENCIA DIRECTA E INMEDIATA. 61

2.5. DIMENSIÓN FÍSICO ESPACIAL. 63

2.5.1. ESPACIO PÚBLICO. 63
2.5.1.1. DEFICIT CUALITATIVO DEL ESPACIO PUBLICO 64
2.5.1.2. DEFICIT CUANTITATIVO DEL PUBLICO 64
2.5.1.3. EQUIPAMIENTOS EXISTENTE EN EL AREA DE PLANIFICACION 68
2.5.2. SISTEMA VIAL. 70
2.5.3. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. 76
2.5.3.1. Acueducto 76
2.5.3.2. Alcantarillado. 83
2.5.3.3. Aseo 89
2.5.3.4. Gas natural. 93
2.5.3.5. Energía Eléctrica 93
2.5.4. USOS DEL SUELO 94
2.6. ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS 101
PARTE III: 103
3. FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE LEGALIZACIÓN O REGULARIZACION URBANISTICA. 103
3.1. PRINCIPIOS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS. 103
3.1.1. PRINCIPIOS. 103
3.2. MODELO DE OCUPACIÓN – PLANTEAMIENTO URBANISTICO. 108
3.3. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DE ESPACIO PÚBLICO 111
3.3.1. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. 112
3.3.1.1. COMPONENTE ARTIFICIAL O CONSTRUIDO. 113
3.3.2. SISTEMA VIAL Y MOVILIDAD. 115
3.3.2.1. SISTEMA VIAL INTERNO. 115
3.3.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO. 120
3.3.4. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS. 121
3.4. SISTEMA DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO 121
3.4.1. USOS DEL SUELO. 124
3.4.1.1. CATEGORÍA GENERAL DE USOS. 124
3.5. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROYECTOS 132
3.5.1. GESTIÓN DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. 132
3.5.2. PROYECTO DE TITULACIÓN DE PREDIOS. 132

3.5.3. ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O POR EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA. 132

3.5.4. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE APOYO Y PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA. 133

3.5.5. ACCIONES DE EJECUCIÓN. 133

LISTA DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1 SECTORES CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POT 2012

ILUSTRACIÓN 2. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA A NIVEL DEL DEPARTAMENTAL.

ILUSTRACIÓN 3. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA A NIVEL METROPOLITANO.

ILUSTRACIÓN 4. LOCALIZACIÓN DEL BARRIO LA GLORIA.

ILUSTRACIÓN 5. LOCALIZACIÓN DEL BARRIO VILLA FLOR.

ILUSTRACIÓN 6. LOCALIZACIÓN DEL BARRIO CALIFORNIA

ILUSTRACIÓN 7. LOCALIZACIÓN DEL BARRIO SAN PEDRO.

ILUSTRACIÓN 8. COORDENADAS SECTOR LEGALIZACION URBANISTICA.

ILUSTRACIÓN 9. DELIMITACIÓN DEL POLIGONO QUE CONFORMA EL BARRIO LA GLORIA.

ILUSTRACIÓN 10. DELIMITACIÓN DEL BARRIO VILLA FLOR

ILUSTRACIÓN 11. DELIMITACIÓN DEL BARRIO CALIFORNIA.

ILUSTRACIÓN 12. DELIMITACIÓN DEL BARRIO SAN PEDRO.

ILUSTRACIÓN 13. PLANO GENERAL DE AMENAZAS POR REMOCION DE MASAS.

ILUSTRACIÓN 14. PLANO GENERAL DE ARROYOS SECTOR LEGALIZACION URBANISTICA.

ILUSTRACION 15. PLANO GENERAL DE ESPACIO PÚBLICO

ILUSTRACIÓN 168. OFERTA DE ESPACIÓ PUBLICO – BARRIO CALIFORNIA.

ILUSTRACION 17. OFERTA DE ESPACIÓ PUBLICO – BARRIO SAN PEDRO.

ILUSTRACION 18. PLANO GENERAL DE EQUIPAMIENTO SECTOR DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICO

ILUSTRACIÓN 19. COMPONENTE DE SISTEMA DE MOVILIDAD EN LA ZONA DE ESTUDIO – BARRIOS LA GLORIA, VILLA FLOR, CALIFORNIA Y SAN PEDRO.

ILUSTRACIÓN 20. SISTEMA GENERAL VIAL SECTOR DE LEGALIZACION URBANISTICA.

ILUSTRACIÓN 21. RED VIAL – BARRIO LA GLORIA.

ILUSTRACIÓN 22. RED VIAL – BARRIO VILLA FLOR

ILUSTRACIÓN 23 RED VIAL – BARRIO CALIFORNIA

ILUSTRACIÓN 24. RED VIAL – BARRIO SAN PEDRO

ILUSTRACIÓN 25. RED GENERAL DE ACUEDUCTO

ILUSTRACIÓN 26. RED DE ACUEDUCTO – BARRIO LA GLORIA

ILUSTRACIÓN 27. RED DE ACUEDUCTO – BARRIO VILLA FLOR

ILUSTRACIÓN 28. RED DE ACUEDUCTO – BARRIO CALIFORNIA

ILUSTRACIÓN 29. RED DE ACUEDUCTO – BARRIO SAN PEDRO

ILUSTRACIÓN 30. RED GENERAL DE ALCANTARILADO

ILUSTRACIÓN 31. RED DE ALCANTARILLADO – BARRIO LA GLORIA

ILUSTRACIÓN 32. RED DE ALCANTARILLADO – BARRIO VILLA FLOR

ILUSTRACIÓN 33. RED DE ALCANTARILLADO – BARRIO CALIFORNIA

ILUSTRACIÓN 34. RED DE ALCANTARILLADO – BARRIO SAN PEDRO

ILUSTRACIÓN 35. RECOLECCION DE BASURAS Y BARRIDO -LIMPIEZA DE VIAS EN EL BARRIO LA GLORIA

ILUSTRACIÓN 36. RECOLECCION DE BASURAS Y BARRIDO -LIMPIEZA DE VIAS EN EL BARRIO VILLA FLOR

ILUSTRACIÓN 37. RECOLECCION DE BASURAS Y BARRIDO DE VIAS DEL BARRIO CALIFORNIA

ILUSTRACIÓN 38. RECOLECCION DE BASURAS Y BARRIDO DE VIAS DEL BARRIO SAN PEDRO

ILUSTRACIÓN 39. PLANO_GENERAL_DE_LEGALIZACION_URBANISTICA Y USOS DEL SUELO

ILUSTRACIÓN 40. USOS DEL SUELO BARRIO LA GLORIA.

ILUSTRACIÓN 41. USOS DEL SUELO BARRIO VILLA FLOR.

ILUSTRACIÓN 42. USOS DEL SUELO BARRIO CALIFORNIA.

ILUSTRACIÓN 43. USOS DEL SUELO BARRIO SAN PEDRO.

ILUSTRACIÓN 44. PROPUESTA URBANA GENERAL – POLIGONO 1

ILUSTRACIÓN 45. SISTEMA VIAL – POLIGONO 1

ILUSTRACIÓN 46.- PERFIL VIAL VEHICULAR V-6

ILUSTRACIÓN 47. PERFIL VIAL VEHICULAR VTM- 2

ILUSTRACIÓN 48. PERFIL VIA PEATONAL VP-1 Y VP-2

ILUSTRACIÓN 49. PERFIL VIA PEATONAL VP-3

ILUSTRACIÓN 50. PERFIL VIAL PEATONAL VP-1 SECCION ARROYO

LISTA DE TABLA

TABLA 1. SISTEMA DE RONDAS HIDRICAS SUROCCIDENTE

TABLA 2. CUADRO DE COORDENADAS – BARRIO LA GLORIA

TABLA 3. CUADRO DE COORDENADAS – BARRIO VILLA FLOR.

TABLA 4. CUADRO DE COORDENADAS – BARRIO CALIFORNIA.

TABLA 5. CUADRO DE COORDENADAS – BARRIO SAN PEDRO

TABLA 6. INFORMACIÓN GENERAL DE LA CONFORMACIÓN PREDIAL DE LOS BARRIOS VILLA FLOR, CALIFORNIA, LA GLORIA Y SAN PEDRO

TABLA 7. AREAS TOTALES, MANZANAS Y PREDIOS DEL SECTOR DE LEGALIZACION URBANISTICA

TABLA 8. ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EPE POR BARRIOS

TABLA 9. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN LOS BARRIOS

TABLA 10. VIAS EN MAL ESTADO

TABLA 7. USOS DEL SUELO ACTUAL POR PREDIOS SECTOR DE LEGALIZACIÓN URBANISTICA.

TABLA 83. ENCUESTAS REALIZADAS POR BARRIOS

TABLA 9. CUADRO GENERAL DE ÁREAS – POLIGONO 1

TABLA 15. ÁREAS DE USO PÚBLICO – BARRIO LA GLORIA

TABLA 10. ÁREAS DE USO PÚBLICO – BARRIO VILLA FLOR

TABLA 11. ÁREAS DE USO PÚBLICO – BARRIO CALIFORNIA

TABLA 18. ÁREAS DE USO PÚBLICO – BARRIO SAN PEDRO

TABLA 19. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE NATURAL EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN – LA GLORIA

TABLA 12. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE NATURAL EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN - VILLA FLOR

TABLA 13. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE NATURAL EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN - CALIFORNIA

TABLA 14. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE NATURAL EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN - SAN PEDRO

TABLA 15. ESPACIO PUBLICO – COMPONENTE ARTIFICIAL EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN BARRIO

TABLA 24. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE ARTIFICIAL O CONSTRUIDO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN VILLA FLOR

TABLA 25. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE ARTIFICIAL O CONSTRUIDO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN CALIFORNIA

TABLA 26. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE ARTIFICIAL O CONSTRUIDO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN SAN PEDRO

PRESENTACIÓN

La regularización o Legalización de asentamientos humanos en el Distrito de Barranquilla hace parte de un trabajo liderado por la Secretaria de Planeación y la oficina de hábitat, con su equipo de trabajo, cuyo alcance es obtener la LEGALIZACION O REGULARIZACION DE ASENTAMIENTOS EN EL DISTRITO DE BARRANQUILLA, inicialmente se hizo necesario priorizar 4 barrios de origen informal, en suelo urbano del Distrito de Barranquilla - Departamento del Atlántico. Este ejercicio técnico nos permitirá obtener una experiencia piloto para elaborar una guía metodológica y procesos que nos permita ampliar las metas en siguientes vigencias de otros sectores deficitarios existentes en la ciudad de Barranquilla.

La base del trabajo propuesto es el Decreto 149 de 2020, la ley 2044 de 2020 y el Decreto 1077 de 2015 (Capitulo 5) como un proceso técnico jurídico consistente en reconocer la existencia de un asentamiento humano constituido por viviendas de interés social, desarrollado y consolidado, se adelanta la incorporación al perímetro urbano, se aprueban los planos urbanísticos, se regularizan los usos del suelo y se expide la reglamentación urbanística.

Acorde a lo anterior, el alcance específico del presente estudio, conlleva entonces a desarrollar conforme a lo preceptuado en el Decreto No. 1077 de 2015, la fase correspondiente a los estudios urbanísticos dentro del proceso de Legalización Urbanística.

Los trabajos de legalización o regularización urbanística de asentamientos humanos, se centra en su parte inicial en revisión de antecedentes de la ilegalidad de los sectores deficitarios en el contexto nacional, recolección de marco normativo existente para atender esta temática y como segundo paso la realización de un diagnóstico de cada asentamiento humano, en relación a su caracterización socioeconómica, ambiental y físico-espacial. Por último, se realizará la formulación, en la que presenta los objetivos y estrategias, el planteamiento urbanístico, el modelo de gestión y proyectos de inversión y las normas urbanísticas de regularización de los asentamientos informales a ser legalizado.

Es importante expresar que el Plan de Legalización o Regularización de asentamientos dentro del marco del ordenamiento territorial existente en la ciudad. Se constituye en una pieza normativa actualizada que sirve de herramienta de planificación para la implementación de programas como titulación de predios, planes barriales, programas de mejoramiento integral de barrios y mejoramiento de vivienda y conexiones intradomiciliarias.

PARTE I

1. INTRODUCCIÓN

1.1. CONTEXTO GENERAL EN EL AMBITO NACIONAL DE LA SITUACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS DEFICITARIOS.

Colombia tiene en la mayoría de sus suelos urbanos en los distintos municipios y distritos, asentamientos en condiciones de informalidad cuyas causas entre otras son:

1. Conformación de barrios informales muchos de ellos promovidos por un urbanizador ilegal, que por lo general es el propietario del terreno, el cual, a partir de un esquema básico de loteo, adelanta la venta de predios sin infraestructura vial y de servicios, a gente de escasos recursos económicos conocidos como “urbanizaciones piratas”.
2. Se establecen asentamientos ilegales por métodos de invasiones, la cual se tipifica como aquellos desarrollos progresivos de viviendas en predios fuera del control de los propietarios, ya sea predios públicos o privados.

Por otra parte, en el diagnostico presentado en el documento CONPES 3604 del 2009, se expone lo siguiente, en relación al proceso de urbanización asociado a la conformación de asentamientos deficitarios, la problemática central, los efectos y los ejes problemáticos del fenómeno de los asentamientos precarios en Colombia:

A. Problema central

En los últimos 70 años Colombia, al igual que otros países suramericanos han registrado una fuerte tendencia a la urbanización. Mientras en 1950 la población urbana constituía 39%, en 2005 ascendía aproximadamente a 76%. Conforme a esa tendencia, se estima que para 2020, más del 80% de la población estará localizada en las ciudades, lo cual representa un crecimiento aproximado de 30%, respecto a la población que habita en la actualidad en los centros urbanos. En dicho proceso de urbanización se destaca la presencia de asentamientos precarios, los cuales ocupan especialmente zonas de alto riesgo o de

importancia ambiental, fenómeno considerado como la manifestación espacial de la pobreza urbana. En este contexto, las entidades territoriales como parte de su autonomía para el ordenamiento de su territorio, tienen la competencia de determinar los tratamientos y acciones para la gestión integral frente a este fenómeno.

La información disponible con relación al fenómeno de los asentamientos precarios indica que el déficit habitacional cualitativo se ha reducido de un 45,3% en 1993 a un 27 % en 2005, con 1.185.607 hogares, de los cuales el índice de precariedad más alto es el de servicios, con un 7,9%; le siguen hacinamiento (1,4%) y deficiencias de cocina (1,2%).

Para efectos de la presente política se identificó como problema central la debilidad de las entidades territoriales en la gestión urbana y en la aplicación normativa, para la implementación de programas sostenibles de mejoramiento integral de barrios. Dicho problema se evidencia fundamentalmente en la escasa determinación de suelos urbanos con tratamiento de MIB y la débil incorporación de acciones específicas de MIB en los POT y planes de desarrollo de las entidades territoriales.

B. Déficit habitacional en Colombia

Cerca de 18,2 millones de colombianos viven en estado de déficit habitacional (con carencias relacionadas con una óptima y digna calidad residencial), lo que equivale al 36,59% del total de la población actual, según el Censo de Población y Vivienda realizado por el DNP, el Dane y la ONU.

Esto contribuye en gran medida al riesgo causado por el coronavirus, convirtiendo esta fracción de la población en un foco latente, real y potencial.
En el 2020 de los 14’060.645 hogares del país, 5’144.445 están en esta condición.

En su estudio de Urbanización y Políticas de Vivienda del 2014, la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (Cepal) y el BID enuncian que el déficit de vivienda en Colombia para el periodo comprendido entre el 2008 y el 2012 fue de 37%. Una década después, el

país mantiene casi el mismo porcentaje de su población con problemas habitacionales con solo una reducción de 0,41 pps.

La medida está dada por la combinación entre el déficit cualitativo y cuantitativo. El primero mide las condiciones de los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales y de espacio (indicador que permite saber cuántas viviendas nuevas se deberían construir). El segundo identifica los hogares con deficiencias que son susceptibles a mejoras por medio de intervenciones.

Hay 3’765.616 hogares con déficit cualitativo (26% del total de los hogares colombianos) y 1’378.829 hogares en déficit cuantitativo (9,8% del total nacional). Según este escenario explicado en el censo, son más de 3,5 millones las familias que afrontan la pandemia en condiciones de hacinamiento o de peligro estructural.

Según el Dane, el 11,7% (1’642.754) de los hogares colombianos vive en hacinamiento. De este porcentaje, el 67,6% son familias de seis integrantes o más, cuya vivienda no supera a veces los 15 m2, lo que impide en su totalidad cumplir las recomendaciones del Ministerio de Salud de mantener dos metros de distancia entre personas del mismo núcleo familiar.

C. Ejes Problemáticos

- Eje Problemático No. 1: deficiente conocimiento de las condiciones de riesgo en los asentamientos precarios como insumo para adelantar programas y proyectos MIB. Los asentamientos precarios son producto de un crecimiento urbano no planificado y en algunos casos realizados en zonas no aptas para la urbanización. El bajo conocimiento por parte de las entidades territoriales acerca de las condiciones de riesgo en las que se encuentra la población, constituye el principal cuello de botella para intervenir de manera adecuada los asentamientos precarios a través de programas y proyectos MIB, de tal manera que se identifiquen las áreas susceptibles de mejoramiento (riesgo mitigable) y aquel objeto de reasentamiento o reubicación (riesgo no mitigable).

De acuerdo con estimaciones del DNP, cerca el 65% de los hogares en déficit están localizados en zonas de alto riesgo, lo cual unido al incremento de eventos como inundaciones y deslizamientos, aumenta la vulnerabilidad fiscal de la Nación.

De esta forma, la mayoría de municipios del país no cuenta con estudios específicos y detallados de riesgo en las áreas ocupadas por asentamientos precarios, que les permitan iniciar el ciclo MIB, conforme al planteamiento desarrollado en el diagrama.

- Eje Problemático No. 2: Baja articulación entre las diferentes políticas y niveles de gobierno para desarrollar PMIB.

  Mientras las entidades territoriales tienen la competencia de adelantar PMIB, el papel de la Nación en el marco de la política de VIS busca el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad focalizando recursos en la población de bajos ingresos a través del Programa SFV, así como brindar asistencia técnica a las autoridades locales y la gestión de recursos para financiar los programas y proyectos MIB, incluyendo la banca multilateral (ej. Bogotá con los Programas Sur con Bogotá y Servicios Urbanos).

  No obstante, ciertos actores locales con el potencial de mejorar las condiciones de la población en asentamientos precarios adelantan acciones de manera desarticulada, generando la atomización e inversión de recursos sin lograr un alto impacto, como se podría a través de los PMIB. Dicha desarticulación se debe en parte a la falta de lineamientos para la articulación de políticas sectoriales y a la necesidad de impulsar la formulación e implementación de PMIB en las entidades territoriales que garanticen la coordinación entre las diferentes entidades, tanto del sector público como privado (empresas de desarrollo urbano, organizaciones de vivienda, empresas de servicios públicos, juntas de acción comunal, entre otras), para adelantar intervenciones integrales de alto impacto en los asentamientos precarios.

- Eje Problemático No. 3: Deficiencia en la concordancia de las normas nacionales y locales para desarrollar PMIB.

  Como parte de las líneas problemáticas se ha identificado una deficiencia en la concordancia entre las normas nacionales y locales para adelantar intervenciones integrales en los barrios, relacionadas con:

i. Definición clara de competencias de los diferentes niveles de gobierno y las entidades que intervienen en obras y acciones para consolidar asentamientos precarios.

ii. Los procedimientos y fechas establecidos en el Decreto 564 de 2007 para adelantar procesos de regularización y legalización urbanística en varios casos no ha sido posible aplicarlos a las realidades de algunos distritos y municipios que están adelantando acciones de legalización con base en los procedimientos y determinantes definidos en sus respectivos POT.

iii. Las condiciones normativas para reconocer viviendas que se construyeron sin licencia en estos desarrollos han presentado dificultades y eso se refleja en los bajos resultados en la aplicación de subsidios para mejoramiento de vivienda.

iv. Las normas de servicios públicos, normas de construcción de vías o equipamientos y las exigidas como zonas de equipamiento complementario de los POT para el desarrollo de la “ciudad formal”, son difíciles de aplicar en estos desarrollos.

v. Eje Problemático No. 4: Baja capacidad institucional y deficiente gestión urbana a escala local.

La deficiencia en la capacidad institucional por parte de las entidades territoriales para responder a la demanda de bienes y servicios urbanos y al mismo tiempo ejercer control al crecimiento urbano, ha generado que los asentamientos precarios contribuyan significativamente en el crecimiento de las ciudades. Lo anterior implica una baja participación de los gobiernos locales en la formulación de soluciones habitaciones para los

hogares de bajos ingresos, quienes al no encontrar una solución habitacional asequible en el mercado formal de vivienda generan el crecimiento de asentamientos precarios.

Como respuesta a este fenómeno tenemos que las entidades territoriales tienen la competencia para formular e implementar programas y proyectos de MIB, en concordancia con lo establecido en la Ley 388 de 1997; no obstante, se han presentado dificultades e insuficiencia de recursos técnicos, financieros y humanos para adelantar este tipo de procesos, que involucran la ejecución simultánea de varios componentes, múltiples intervenciones sectoriales, integración entre el área social y la obra física, ejercicio de un efectivo control urbano, para lo cual la entidad territorial requiere de una alta capacidad técnica y gerencial, así como un recurso humano altamente calificado. De esta forma, sólo un grupo pequeño de entidades territoriales ha logrado identificar los beneficios de los procesos de mejoramiento integral como una oportunidad tanto para la generación de suelo para VIS a través de procesos de redensificación, como de ingresos para las comunidades, además de mejorar el desempeño del mercado de suelo y vivienda y el recaudo por el impuesto predial.

- Eje Problemático No. 5: Insuficiente información y baja participación para el desarrollo de PMIB.

  Contar con información actualizada de las condiciones en que se encuentran los asentamientos precarios es insumo fundamental para adelantar estrategias de reducción de la pobreza urbana. Igualmente, a nivel nacional contar con un sistema de información que permita establecer las condiciones de las áreas urbanas en términos de precariedad (déficits habitacionales y de entorno) es un elemento fundamental para estimar las condiciones de las ciudades del país y el enfoque que deben tener las políticas urbanas.

  En este sentido, las entidades territoriales presentan deficiencias para recopilar y generar información que permita dimensionar el fenómeno de los asentamientos precarios localizados en su jurisdicción. Así mismo, al no contar con una línea base, no logran un acertado nivel de divulgación tanto del fenómeno como de las acciones

para mejorar las condiciones de precariedad en las zonas que deben contar con el tratamiento de mejoramiento integral, planteando dificultades para involucrar a las comunidades asentadas en estas condiciones.

1.2. JUSTIFICACIÓN

Los motivos que justifican y que sustentan la necesidad de adelantar la formulación del estudio de Legalización o regularización Urbanística de asentamientos humanos informales, para el caso de los diferentes barrios objeto de este estudio, son las siguientes:

a. Articulación y compromiso a las agendas internacionales

La necesidad de conocer en detalle los asentamientos informales es una iniciativa totalmente articulada, con la nueva agenda Hábitat III promulgada en la ciudad de Quito en el año 2016, la cual es una guía que la ONU proporciona a los estados, en la que se consensuó cómo deberían evolucionar las ciudades para que sean entornos amigables para los seres humanos, seguros, sostenibles, resilientes a las amenazas naturales, inclusivos, compactos y saludables.

Entre los retos de esta nueva agenda, están la de reducir considerablemente con los asentamientos informales, así como la necesidad de planeamiento de las ciudades, temas pertinentes con el presente estudio.

b. Articulación a las Políticas públicas del orden nacional y departamental

El proyecto se articula en los objetivos planteados por las bases del Plan de Desarrollo 2018-2022, Pacto por Colombia Pacto por la Equidad, que apuntan a “Mejorar las condiciones físicas y sociales de viviendas, entornos y asentamientos precarios,” …. (Subrayado y negrita fuera de texto).

En el nivel departamental el estudio está articulado con lo preceptuado en el Plan Departamental de Desarrollo 2020-2023 “Atlántico para la Gente” en el cual se formula dentro de sus objetivos el de Mejorar las condiciones físicas y sociales de viviendas,

entornos y asentamientos precarios, al igual que alcanzar metas de significativos avances en relación en la eliminación del Déficit cualitativo de vivienda y titulación de predios.

c. Sustento desde lo técnico (Planeación urbana)

Dentro del marco del ordenamiento territorial urbano, resulta indispensable realizar los estudios pertinentes de la identificación de asentamientos precarios y su caracterización socioeconómica, ambiental y físico-espacial, además de la propuesta de legalización y regularización urbanística, como una herramienta de planificación, acorde con las agendas internacionales referenciadas anteriormente, en el que está comprometido el estado. Estos estudios anteceden, a la implementación entre otros de los programas de titulación de predios, planes barriales, programas de mejoramiento integral de barrios y mejoramiento de vivienda.

Desde el ámbito local, lo expuesto en el DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE - LIBRO II: COMPONENTE URBANO del decreto 0212 del 2014, como tratamiento urbanístico sitúa al área de planificación del siguiente estudio como el tratamiento de mejoramiento Integral rige las actuaciones e intervenciones para la regularización de los asentamientos humanos de origen informal, con condiciones de marginalidad y segregación socio-espacial además de los procesos de urbanización incompleta, para su adecuada integración a la estructura existente y proyectada de la ciudad.

Facilita acciones que implican la complementación de servicios públicos, creación de equipamientos y espacio público, cambios en la trama urbana, los usos del suelo y mejoramiento de las estructuras o edificaciones entre otros que permitan complementar la estructura urbana y mejorar la calidad espacial y urbanística de estos sectores.

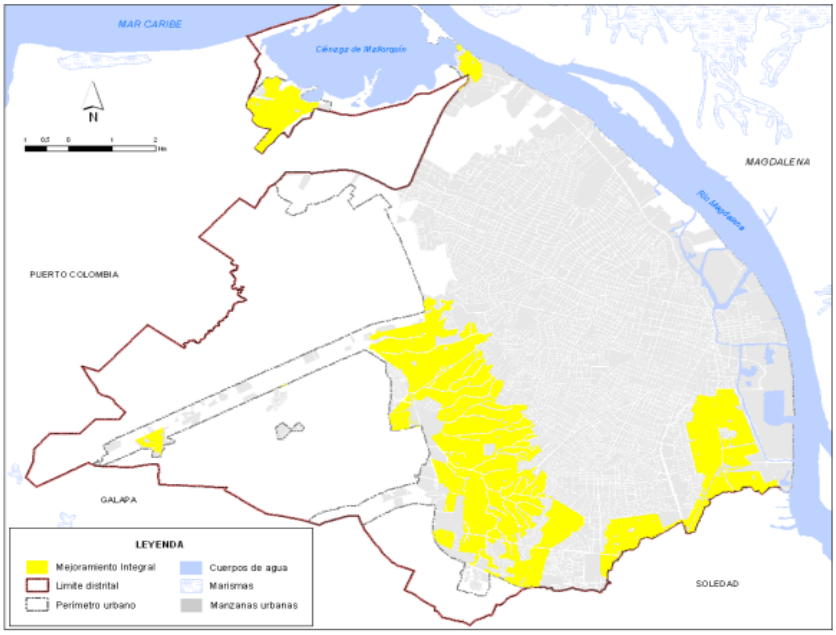
MODALIDADES:

→ (MI1) Mejoramiento Integral Nivel 1: corresponde a zonas con déficit en su infraestructura urbana, de baja densidad, con poca integración a la estructura

existente; las cuales, requieren mayor intervención para la regularización de los asentamientos.

→ (MI2) Mejoramiento Integral Nivel 2: corresponde a zonas con menor déficit en su infraestructura urbana, de baja densidad, con una integración moderada a la estructura existente; las cuales, requieren pueden ser proceso de mayor densidad y reforzamiento para la regularización de los asentamientos.

ILUSTRACIÓN 9 SECTORES CON TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL POT 2012



Fuente: POT

1.3. MARCO NORMATIVO

2. Las actuaciones urbanísticas de manera integral, planteadas para la legalización urbanística de los asentamientos humanos informales, para el caso de los diferentes barrios objeto de estudio, se encuentran enmarcados en los siguientes referentes normativos:
3. Ley 9 de 1989 En esta ley se establece formalmente la legalización de los desarrollos urbanísticos que cuenten con vivienda de Interés Social. Artículo 48: “Los concejos, el consejo intendencial y las juntas metropolitanas podrán delegar en los alcaldes e Intendente de San Andrés y Providencia la legalización de las urbanizaciones

constituidas por viviendas de interés social. La legalización implicará la incorporación al perímetro urbano o de servicios y la regularización urbanística del asentamiento humano. PARÁGRAFO. Los asentamientos urbanos de viviendas de interés social, por fuera del perímetro urbano actual de los municipios, que existieran el 28 de julio de 1988, desarrollados por las organizaciones contempladas en el artículo 62, recibirán el mismo tratamiento que los incorporados al perímetro urbano y de servicios, serán regularizados urbanísticamente y podrán por consiguiente solicitar la prestación de servicios en los términos contemplados en el artículo 47 de la presente ley."

4. Ley 388 de 1997 Esta ley establece que el urbanismo el cual se constituye como función pública, al servir de herramienta de gestión local, permite acceder al espacio público, realizar cambios de uso del suelo y mejorar la calidad de vida en las ciudades mediante la preservación del medio ambiente. ARTICULO 3: "FUNCIÓN PUBLICA DEL URBANISMO. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines: 1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. 2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible. 3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural. 4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales."
5. Además, la ley 388 del año 1997, en su artículo 15 modificado por el artículo 1 de la Ley 902 del año 2004 establece: "NORMAS URBANÍSTICAS. Las normas urbanísticas regulan el uso, la ocupación y el aprovechamiento del suelo y definen la naturaleza

y las consecuencias de las actuaciones urbanísticas indispensables para la administración de estos procesos".

6. CONPES 3406 de 2009 Este documento establece los lineamientos para optimizar la política de desarrollo urbano y en la cual en materia de gestión del desarrollo urbano, propone acciones de mejoramientos en las condiciones de los asentamientos precarios que apuntan a: i). Mejoramiento integral de barrios. ii). Programa de titulación masiva de predios.
7. Ley 812 de 2003 Establece la prohibición de la inversión de recursos públicos en asentamientos originados en invasiones o loteos ilegales realizados con posterioridad a la vigencia de la presente ley. Señala que las entidades prestadoras de servicios públicos se abstendrán de suministrarlos a las edificaciones que se ejecuten en estas condiciones. Art. 99.
8. No obstante, a esta norma la corte constitucional se ha pronunciado mediante sentencias que se deben garantizar derechos fundamentales a los servicios públicos, y vivienda y otros servicios sociales por lo cual en cualquier asentamiento humano así sea ilegal, se deberán proveer de los servicios sociales para estas comunidades.
9. Ley 902 de 2004 En especial al tema de las ACTUACIONES Y ACTIVIDADES URBANÍSTICAS, adiciona la ley 388 de 1997, en cuanto al concepto, contenido y alcance de las normas urbanísticas, y parámetros para definir la vigencia y revisión de los Planes de Ordenamiento.
10. Decreto Nacional 564 de 2006: De acuerdo a lo establecido en la ley 9 de 1989 la ley 388 de 1997, el gobierno nacional a reglamentado normas que respaldan el procedimiento de legalización de asentamientos humanos de origen ilegal constituidos por viviendas de interés social, es el caso del decreto nacional 564 de 2006 (artículos 122 a 131)"Por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a las licencias urbanísticas; al reconocimiento de edificaciones; a la función pública que desempeñan los curadores urbanos; a la legalización de asentamientos humanos constituidos por viviendas de Interés Social, y se expiden otras

disposiciones". Esta norma esta compilada en el Decreto único nacional 1077 Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.

11. Decreto 149 del 2020. Modifica el Decreto 1077 de 2015 Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, en lo relacionado con la transferencia de bienes inmuebles fiscales y la legalización urbanística de asentamientos humanos.
12. Ley 2044 del 2020 La presente ley tiene por objeto sanear de manera definitiva la propiedad de los asentamientos humanos ilegales consolidados y precarios en bienes baldíos urbanos, bienes fiscales titulables, y los que existan en predios de propiedad legítima a favor de particulares, cuya ocupación o posesión, sea mayor de diez (10 años) y cumplan con los requisitos establecidos en la presente ley, de igual modo la titulación de predios de uso público a favor de entidades territoriales, a fin de materializar el principio de equidad que permita el cumplimiento de las garantías ciudadanas en el marco del Estado Social de Derecho. Específicamente en su artículo 17 que expresa que es obligación de los municipios y distritos iniciar los procesos de legalización y regularización urbanística de los asentamientos humanos, que permitan reconocerlos como barrios legalmente constituidos.
13. Decreto 0212 del 2014 POT del distrito de Barranquilla: Con respecto a los objetivos estrategias, principios y normas urbanísticas generales, para las actuaciones urbanísticas en el territorio.

1.4. METODOLOGÍA DE TRABAJO

La metodología utilizada para la realización del estudio comprende las siguientes actividades;

- Gestión de información: La primera etapa de este estudio, corresponde a la búsqueda y recopilación de información sobre las áreas de estudio, así como datos preliminares antes del levantamiento topográfico, de información cartográfica que existe sobre el área bajo estudio.
- Levantamiento topográfico. La metodología utilizada para este trabajo fue tomar una ortofotomosaico urbano para la ciudad de Barranquilla 2017, que mediante

análisis comparativo con información secundaria existente en la Secretaria de Planeación mediante fotointerpretación se extrajo información espacial necesaria para el estudio.

- Visita de campo: Esta visita posibilitó la obtención de datos in situ acerca de las características de los asentamientos humanos objeto de legalización. Se realizaron mediante el procesamiento de datos de encuestas predio a predio de las áreas de estudio, el levantamiento de información socio-económica de los barrios objeto de legalización.
- Desarrollo del diagnóstico y la formulación: Analizada la información primaria y secundaria se procedió a definir la caracterización urbanística, ambiental y socio-económica de los asentamientos humanos, y las conclusiones del diagnóstico, para finalmente formular la propuesta de legalización o regularización urbanística de los barrios Villa Flor, California y San Pedro.

PARTE II

2. DIAGNOSTICO

2.1. LOCALIZACIÓN GENERAL

2.1.1. DISTRITO DE BARRANQUILLA EN EL CONTEXTO NACIONAL, DEPARTAMENTAL Y METROPOLITANO[1]

El ordenamiento del territorio se basa en el desarrollo del Distrito y sus relaciones con la Nación y el mundo, la región, el Área metropolitana y su propio territorio, así:

1. EL DISTRITO EN LA NACIÓN Y EL MUNDO: El Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla, a través de un modelo territorial abierto e integrado de cambio global, se empodera de su papel fundamental en el marco de los tratados de libre comercio firmados por Colombia y su ubicación geográfica, que la potencializan como sitio estratégico de relocalización industrial y ubicación de nuevas industrias. El Distrito se constituye en un

[1] Tomado del POT DECRETO 0212 DEL 2014.

territorio accesible, dinámico, que se construye como ciudad próspera, incluyente, ambiental y económicamente sostenible, una ciudad que eleva la calidad de vida de sus ciudadanos y es confiable para el ritmo en las inversiones públicas y privadas, para cimentar su competitividad como principal centro económico del Caribe colombiano, conectada con el país y el mundo.

2. EL DISTRITO EN LA REGIÓN: El Distrito promueve el desarrollo y mejora en su inserción nacional e internacional fortaleciendo las iniciativas regionales de tipo económico, ambiental, cultural y étnico en pro de la globalización de la economía local y el afianzamiento de su vocación de centro comercial, industrial y cultural, con su integración a las otras capitales de la región y los mercados internacionales, propendiendo por la generación de oportunidades productivas, que contribuirán a la superación del desempleo, disminuir la pobreza extrema y robustecer la consolidación de un ambiente seguro para todos sus habitantes.

3. EL DISTRITO EN EL ÁREA METROPOLITANA: Barranquilla busca fortalecer el desarrollo urbanístico y empresarial en el Área Metropolitana y la cabecera Distrital con el modelo de integración y sus vínculos en aspectos ambientales, poblacionales, demográficos, socioeconómicos, funcionales, de movilidad y conectividad, que favorecen la dinamización del territorio con respeto por la capacidad del medio físico; con procesos de planificación concertada en especial con el territorio común bajo la guía de requerimientos de protección frente al cambio climático y el adecuado manejo de los riesgos.

4. EL DISTRITO Y SU TERRITORIO: Barranquilla define un modelo de ordenamiento racional desconcentrado y la optimización de una estructura y trama compacta, en un desarrollo continuo y denso, eficiente, más sostenible y ambientalmente más equilibrado, que reduce las disfunciones urbanas y modifica las tendencias, con el objetivo de lograr un proceso que re-equilibre las dinámicas de flujos, la agrupación de actividades y redistribuya los atributos urbanos, mejorando la proximidad y ahorrando recursos. Este modelo se integra con su entorno y se apoya en la organización desconcentrada de las actividades productivas, los

espacios públicos y la oferta de servicios urbanos, con especialización de sectores y áreas urbanas de oportunidad para el desarrollo.

Como elementos estructurantes del plan de ordenamiento territorial vigente del distrito de barranquilla se identifican los siguientes:

1. Elementos estructurantes naturales:

- Río Magdalena y complejo de humedales.
- Caños del mercado.
- Ciénagas de Mallorquín.
- Sistemas de rondas hídricas suroccidental.

TABLA 16. SISTEMA DE RONDAS HIDRICAS SUROCCIDENTE

ECOSISTEMA	CARACTERÍSTICAS DE USO ACTUAL	PROSPECTIVA
SISTEMA DE RONDAS HIDRICAS SUROCCIDENTE	Uso urbano intensivo Invasión de rondas de arroyos Vertimientos de desperdicios sobre arroyos	Saneamiento Recuperación urbanística de las rondas. Arborización. Recuperación de las áreas de alto riesgo para la creación de áreas verdes distritales y fortalecimiento del espacio público.

En este último se da una caracterización en su uso actual como el propuesto por ser este elemento estructurante el relacionado directamente con la zona de estudio, para el proceso de legalización que se adelanta.

2. Elementos estructurantes artificiales:

Red vial primaria:

- Vía circunvalar.
- Vía cordialidad.

Equipamiento:

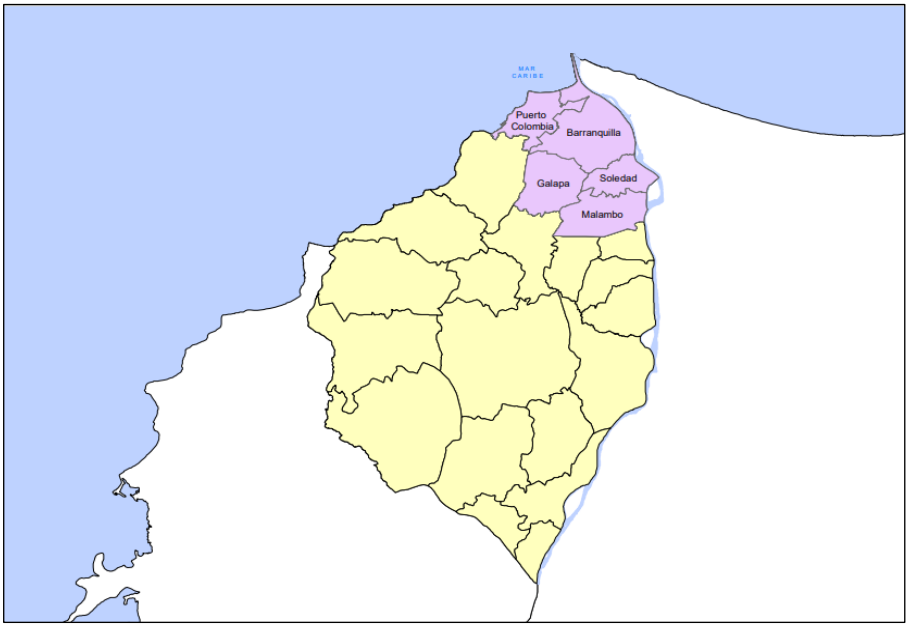
- Aeropuerto Internacional Ernesto Cortissoz.
- Zonas y parques industriales.

ILUSTRACIÓN 10. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA A NIVEL DEL DEPARTAMENTAL.



Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 11. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL DISTRITO DE BARRANQUILLA A NIVEL METROPOLITANO.



Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

2.2. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS OBJETO DE ESTUDIO.

Para la realización del presente estudio se realizaron levantamientos topográficos de los predios que conforman los barrios Villa Flor, California y San Pedro.

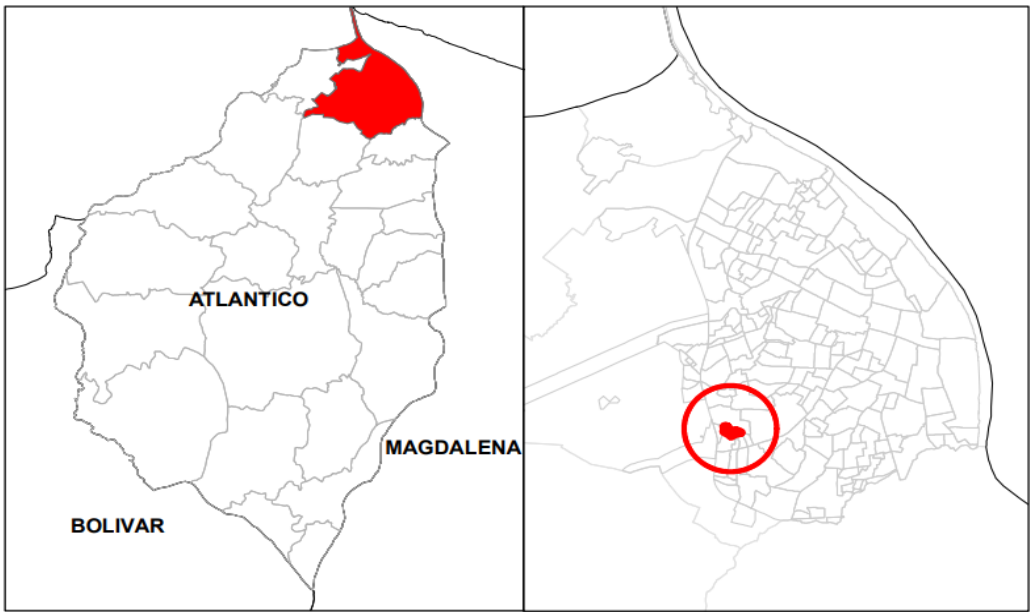
El plano topográfico se anexa al presente estudio con el fin de verificar los hechos geográficos del polígono del estudio de Legalización Urbanística de Asentamientos Humanos y sus áreas. Los límites de los barrios anteriores corresponden para efectos legales a los consignados en los Estudios de Títulos elaborado por la consultoría.

2.2.1. LOCALIZACIÓN Y DELIMITACIÓN DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS

2.2.1.1. Barrios La Gloria, Villa Flor, California y San Pedro

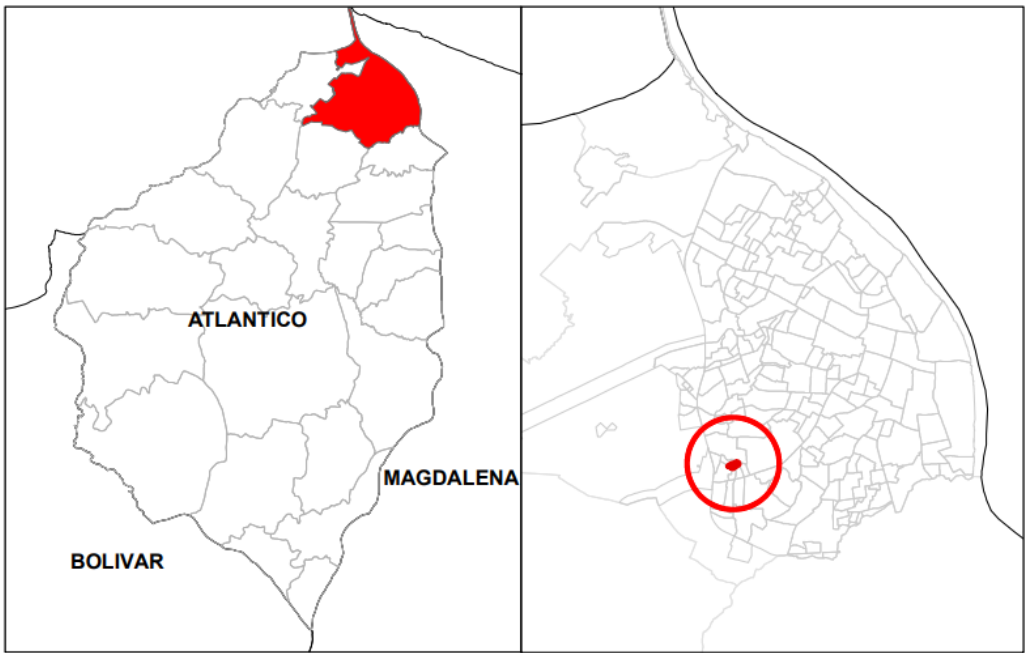
Estos asentamientos humanos, los cuales colindan entre sí, se encuentran localizados en la localidad suroccidente del suelo urbano del territorio del distrito de Barranquilla, dentro de la clasificación de uso de suelos en el POT municipal vigente (Decreto 0212 de 2014) estos se encuentran en polígono residencial -3 tratamiento de mejoramiento integral y área de reserva de protección. En las siguientes ilustraciones se grafican su localización en el contexto distrital.

ILUSTRACIÓN 12. LOCALIZACIÓN DEL BARRIO LA GLORIA.



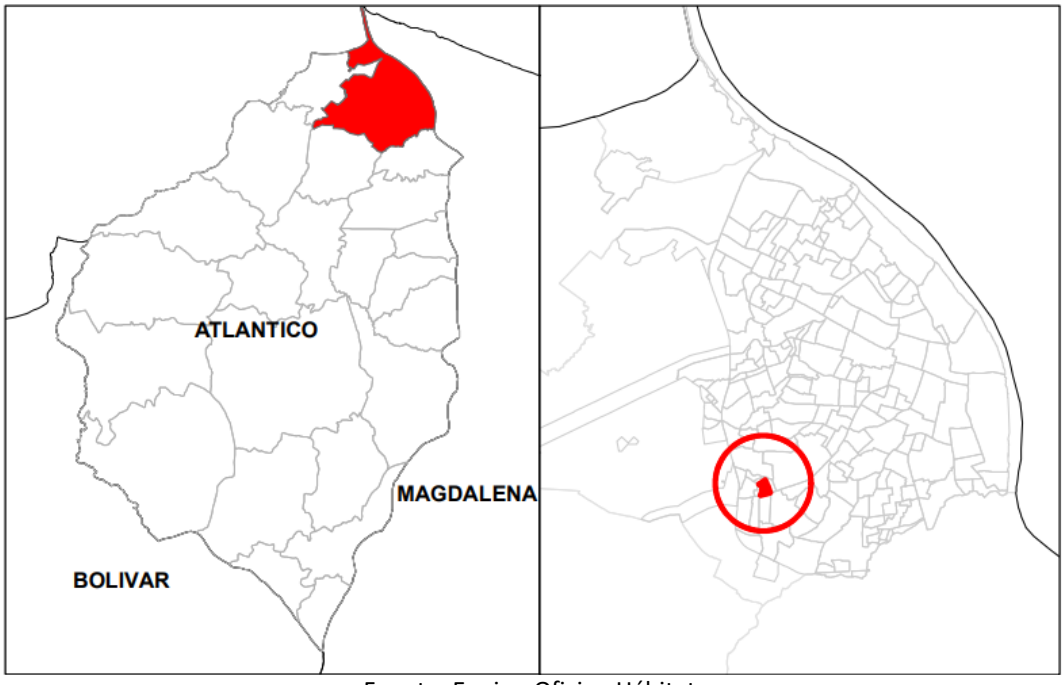
Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 13. LOCALIZACIÓN DEL BARRIO VILLA FLOR.



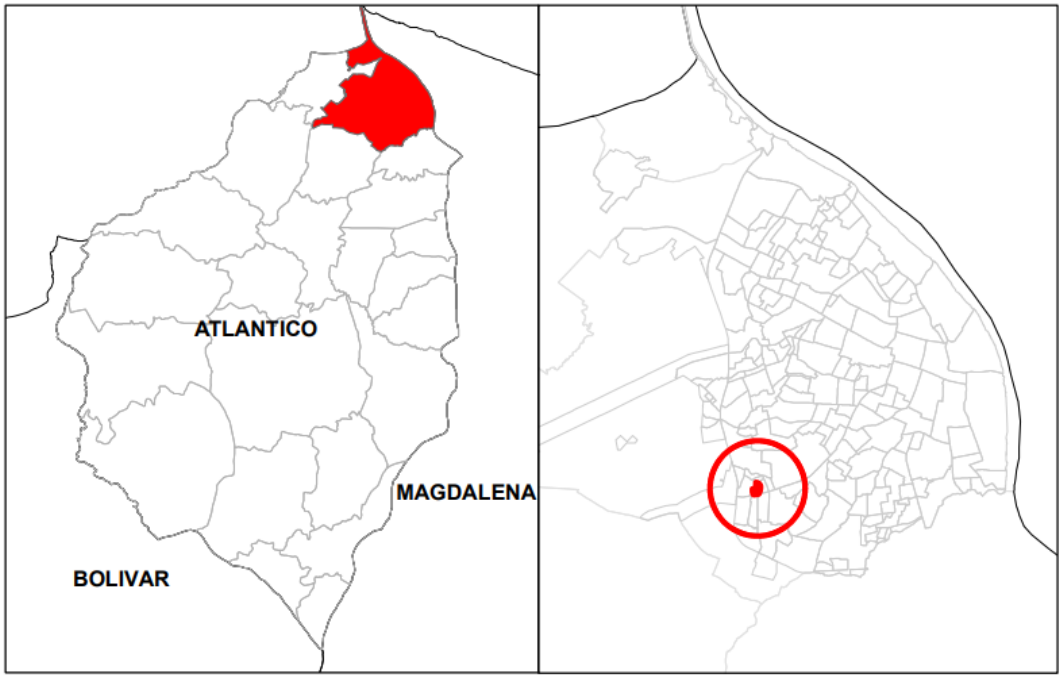
Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 14. LOCALIZACIÓN DEL BARRIO CALIFORNIA



Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 15. LOCALIZACIÓN DEL BARRIO SAN PEDRO.



Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

2.2.2. DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE LEGALIZACIÓN URBANISTICA DE LOS ASENTAMIENTOS HUMANOS.

El polígono del sector delimitado sobre el cual se desarrolla el proceso de legalización urbanística esta conformado por los barrios la Gloria, Villa Flor, San Pedro y California tal como se define en el plano D-06_PLANO_GENERAL_DE_COORDENADAS_LEGALIZACION_URBANISTICA.

Se delimitan cada uno de sus barrios dejando estipulados sus limites y puntos de coordenadas en el sistema PSC ATL BARRANQUILLA, Projection Transverse Mercator y Datum MAGNA ATL BARRANQUILLA información que puede validarse en los planos D-07, D-08, D-09, D-10 y en la Geodatabase adjunta.



CUADRO DE COORDENADAS

Id	ESTE(POINT_X)	NORTE(POINT_Y)	BARRIO
1	917792,2579	1702568,5355	Villa Flor
2	917864,9273	1702529,782	Villa Flor
3	917914,5437	1702525,921	Villa Flor
4	917913,7235	1702494,963	Villa Flor
5	917923,8995	1702494,768	Villa Flor
6	917956,2627	1702483,323	Villa Flor
7	918155,6691	1702612,943	Villa Flor
8	918115,4742	1702701,698	Villa Flor
9	918080,7053	1702686,099	Villa Flor
10	918048,5286	1702680,017	Villa Flor
11	918012,2012	1702670,227	Villa Flor
12	917983,6261	1702651,177	Villa Flor
13	917919,0676	1702645,357	Villa Flor
14	917913,7235	1702494,963	SAN PEDRO
15	917923,8995	1702494,768	SAN PEDRO
16	917956,2627	1702483,323	SAN PEDRO
17	917976,4839	1702475,898	SAN PEDRO
18	918020,8127	1702453,501	SAN PEDRO
19	918031,0843	1702434,391	SAN PEDRO
20	918062,4186	1702391,959	SAN PEDRO
21	918058,5869	1702357,722	SAN PEDRO
22	918049,9168	1702325,755	SAN PEDRO
23	918052,6011	1702310,028	SAN PEDRO
24	918060,9634	1702296,441	SAN PEDRO
25	918026,614	1702187,406	SAN PEDRO
26	918010,4415	1702145,057	SAN PEDRO
27	917847,2784	1702111,671	SAN PEDRO
28	917830,5781	1702159,631	SAN PEDRO
29	917804,3732	1702212,293	SAN PEDRO
30	917804,1575	1702302,039	SAN PEDRO
31	917911,3343	1702302,171	SAN PEDRO
32	917600,6118	1702918,574	La Gloria
33	917593,8809	1702916,2794	La Gloria
34	917564,8423	1702884,25	La Gloria
35	917577,0606	1702867,619	La Gloria
36	917580,2371	1702855,127	La Gloria
37	917562,8988	1702728,252	La Gloria
38	917562,7509	1702724,528	La Gloria
39	917703,8287	1702641,057	La Gloria
40	917792,2673	1702602,1	La Gloria
41	917777,2249	1702576,168	La Gloria
42	917792,2579	1702568,5355	La Gloria
43	917919,0676	1702645,357	La Gloria
44	917983,6261	1702651,177	La Gloria
45	918012,2012	1702670,227	La Gloria
46	918048,5286	1702680,017	La Gloria
47	918080,7053	1702686,099	La Gloria
48	918115,4742	1702701,698	La Gloria
49	918060,9398	1702713,909	La Gloria
50	918016,239	1702734,619	La Gloria
51	917958,0392	1702763,148	La Gloria
52	917933,667	1702769,91	La Gloria
53	917905,776	1702768,31	La Gloria
54	917820,2112	1702744,351	La Gloria
55	917786,7758	1702746,358	La Gloria
56	917764,8083	1702760,495	La Gloria
57	917693,3641	1702868,273	La Gloria
58	917667,8765	1702893,987	La Gloria
59	917642,6539	1702903,46	La Gloria
60	917612,6318	1702906,943	La Gloria
61	918155,6691	1702612,943	California
62	917956,2627	1702483,323	California
63	917976,4839	1702475,898	California
64	918020,8127	1702453,501	California
65	918031,0843	1702434,391	California
66	918062,4186	1702391,959	California
67	918058,5869	1702357,722	California
68	918049,9168	1702325,755	California
69	918052,6011	1702310,028	California
70	918060,9634	1702296,441	California
71	918026,614	1702187,406	California
72	918010,4415	1702145,057	California
73	918087,8063	1702161,695	California
74	918228,3991	1702192,147	California
75	918314,197	1702218,037	California
76	918275,0549	1702340,02	California
77	918220,2319	1702467,675	California

ILUSTRACIÓN 8. COORDENADAS SECTOR LEGALIZACION URBANISTICA.

Equipo Oficina Hábitat.

2.2.2.1. Barrio La Gloria

El polígono del asentamiento humano del barrio La Gloria, tiene una superficie de 7,70 hectáreas.

El polígono del área objeto de estudio, presenta las siguientes coordenadas geográficas, según levantamiento topográfico realizado por la consultoría:

TABLA 17. CUADRO DE COORDENADAS – BARRIO LA GLORIA.

CUADRO DE COORDENADAS			
Id	**ESTE(POINT_X)**	**NORTE(POINT_Y)**	**BARRIO**
32	917600,6118	1702918,574	La Gloria
33	917593,8809	1702916,294	La Gloria
34	917564,8423	1702884,25	La Gloria
35	917577,0606	1702867,619	La Gloria
36	917580,2371	1702855,127	La Gloria
37	917562,8988	1702728,252	La Gloria
38	917562,7509	1702724,528	La Gloria
39	917703,8287	1702641,057	La Gloria
40	917750,2673	1702602,1	La Gloria
41	917777,2249	1702576,168	La Gloria
42	917792,2579	1702568,535	La Gloria
43	917919,0676	1702645,357	La Gloria
44	917983,6261	1702651,177	La Gloria
45	918012,2012	1702670,227	La Gloria
46	918048,5286	1702680,017	La Gloria
47	918080,7053	1702686,099	La Gloria
48	918115,4742	1702701,698	La Gloria
49	918060,9398	1702713,909	La Gloria
50	918016,239	1702734,619	La Gloria
51	917958,0392	1702763,148	La Gloria
52	917933,667	1702769,91	La Gloria
53	917905,776	1702768,31	La Gloria
54	917820,2112	1702744,351	La Gloria
55	917786,7758	1702746,358	La Gloria
56	917764,8083	1702760,495	La Gloria
57	917693,3641	1702868,273	La Gloria
58	917667,8765	1702893,987	La Gloria
59	917642,6539	1702903,46	La Gloria
60	917612,6318	1702906,943	La Gloria

ILUSTRACIÓN 9. DELIMITACIÓN DEL POLIGONO QUE CONFORMA EL BARRIO LA GLORIA.

CUADRO DE COORDENADAS			
Id	**ESTE(POINT_X)**	**NORTE(POINT_Y)**	**BARRIO**
32	917600,6118	1702918,574	La Gloria
33	917593,8809	1702916,294	La Gloria
34	917564,8423	1702884,25	La Gloria
35	917577,0606	1702867,619	La Gloria
36	917580,2371	1702855,127	La Gloria
37	917562,8988	1702728,252	La Gloria
38	917562,7509	1702724,528	La Gloria
39	917703,8287	1702641,057	La Gloria
40	917750,2673	1702602,1	La Gloria
41	917777,2249	1702576,168	La Gloria
42	917792,2579	1702568,535	La Gloria
43	917919,0676	1702645,357	La Gloria
44	917983,6261	1702651,177	La Gloria
45	918012,2012	1702670,227	La Gloria
46	918048,5286	1702680,017	La Gloria
47	918080,7053	1702686,099	La Gloria
48	918115,4742	1702701,698	La Gloria
49	918060,9398	1702713,909	La Gloria
50	918016,239	1702734,619	La Gloria
51	917958,0392	1702763,148	La Gloria
52	917933,667	1702769,91	La Gloria
53	917905,776	1702768,31	La Gloria
54	917820,2112	1702744,351	La Gloria
55	917786,7758	1702746,358	La Gloria
56	917764,8083	1702760,495	La Gloria
57	917693,3641	1702868,273	La Gloria
58	917667,8765	1702893,987	La Gloria
59	917642,6539	1702903,46	La Gloria
60	917612,6318	1702906,943	La Gloria



Equipo Oficina Hábitat.

2.2.2.2. Barrio Villa Flor

El polígono del asentamiento humano del barrio Villa Flor, tiene una superficie de 3,90 hectáreas.

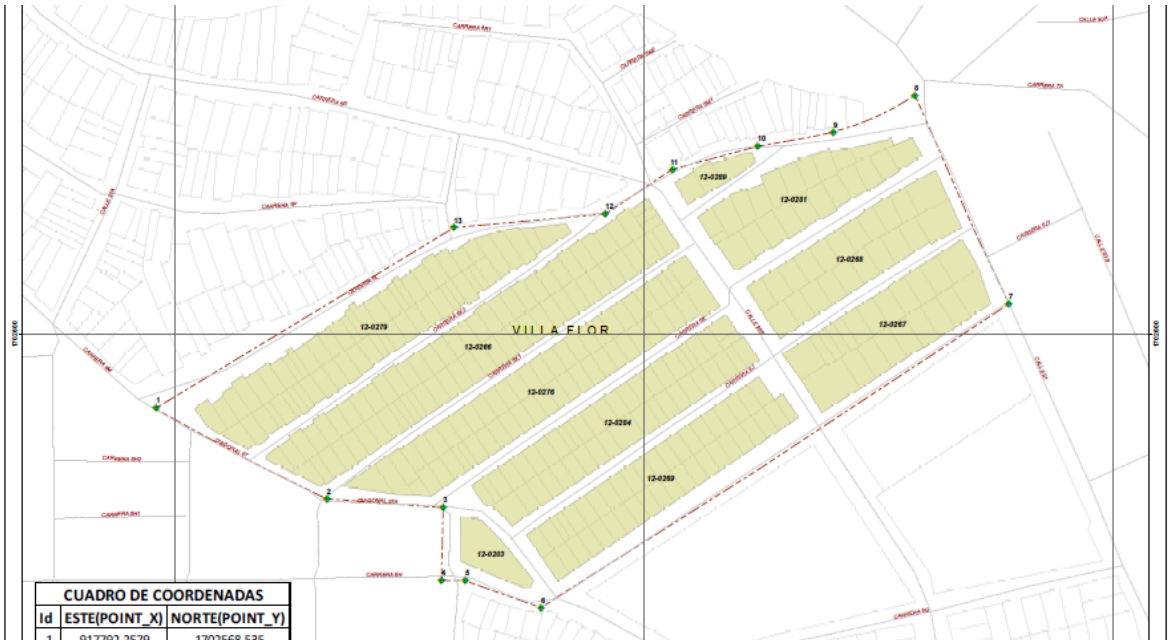
El polígono del área objeto de estudio, presenta las siguientes coordenadas geográficas, según levantamiento topográfico realizado por la consultoría:

TABLA 18. CUADRO DE COORDENADAS – BARRIO VILLA FLOR.

CUADRO DE COORDENADAS			
Id	**ESTE(POINT_X)**	**NORTE(POINT_Y)**	**BARRIO**
1	917792,2579	1702568,535	Villa Flor
2	917864,9273	1702529,782	Villa Flor
3	917914,5437	1702525,921	Villa Flor
4	917913,7235	1702494,963	Villa Flor
5	917923,8995	1702494,768	Villa Flor
6	917956,2627	1702483,323	Villa Flor
7	918155,6691	1702612,943	Villa Flor
8	918115,4742	1702701,698	Villa Flor
9	918080,7053	1702686,099	Villa Flor
10	918048,5286	1702680,017	Villa Flor

11	918012,2012	1702670,227	Villa Flor
12	917983,6261	1702651,177	Villa Flor
13	917919,0676	1702645,357	Villa Flor

ILUSTRACIÓN 10. DELIMITACIÓN DEL BARRIO VILLA FLOR



Equipo Oficina Hábitat.

2.2.2.3. Barrio California

El polígono del asentamiento humano del barrio California, tiene una superficie de 8,70 hectáreas.

El polígono del área objeto de estudio, presenta las siguientes coordenadas geográficas, según levantamiento topográfico realizado por la Secretaria de Planeación , oficina de hábitat:

TABLA 19. CUADRO DE COORDENADAS – BARRIO CALIFORNIA.

CUADRO DE COORDENADAS			
Id	**ESTE(POINT_X)**	**NORTE(POINT_Y)**	**BARRIO**
61	918155,6691	1702612,943	California
62	917956,2627	1702483,323	California

63	917976,4839	1702475,898	California
64	918020,8127	1702453,501	California
65	918031,0843	1702434,391	California
66	918062,4186	1702391,959	California
67	918058,5869	1702357,722	California
68	918049,9168	1702325,755	California
69	918052,6011	1702310,028	California
70	918060,9634	1702296,441	California
71	918026,614	1702187,406	California
72	918010,4415	1702145,057	California
73	918087,8063	1702161,695	California
74	918228,3991	1702192,147	California
75	918314,197	1702218,037	California
76	918275,0549	1702340,02	California
77	918220,2319	1702467,675	California

ILUSTRACIÓN 11. DELIMITACIÓN DEL BARRIO CALIFORNIA.



Equipo Oficina Hábitat.

2.2.2.4. Barrio San Pedro

El polígono del asentamiento humano del barrio San Pedro, tiene una superficie de 6,18 hectáreas.

El polígono del área objeto de estudio, presenta las siguientes coordenadas geográficas, según levantamiento topográfico realizado por la consultoría:

TABLA 20. CUADRO DE COORDENADAS – BARRIO SAN PEDRO

CUADRO DE COORDENADAS			
Id	**ESTE(POINT_X)**	**NORTE(POINT_Y)**	**BARRIO**
14	917913,7235	1702494,963	SAN PEDRO
15	917923,8995	1702494,768	SAN PEDRO
16	917956,2627	1702483,323	SAN PEDRO
17	917976,4839	1702475,898	SAN PEDRO
18	918020,8127	1702453,501	SAN PEDRO
19	918031,0843	1702434,391	SAN PEDRO
20	918062,4186	1702391,959	SAN PEDRO
21	918058,5869	1702357,722	SAN PEDRO
22	918049,9168	1702325,755	SAN PEDRO
23	918052,6011	1702310,028	SAN PEDRO
24	918060,9634	1702296,441	SAN PEDRO
25	918026,614	1702187,406	SAN PEDRO
26	918010,4415	1702145,057	SAN PEDRO
27	917847,2784	1702111,671	SAN PEDRO
28	917830,5781	1702159,631	SAN PEDRO
29	917804,3732	1702212,293	SAN PEDRO
30	917804,1575	1702302,039	SAN PEDRO
31	917911,3343	1702302,171	SAN PEDRO

ILUSTRACIÓN 12. DELIMITACIÓN DEL BARRIO SAN PEDRO.



Equipo Oficina Hábitat.

2.3. INFORMACIÓN CATASTRAL Y JURIDICA DE LOS PREDIOS.

2.3.1. INFORMACIÓN CATASTRAL.

Los Barrios LA GLORIA, VILLA FLOR Y CALIFORNIA (incluida parte de los barrios LA GLORIA y LAS MALVINAS) de esta ciudad de Barranquilla, se encuentran relacionados con el Lote Terreno de la sociedad INVERSIONES CALIFORNIA LIMITADA el cual tenía la Referencia Catastral Rural 00-00-0003-0059 y fue adquirido por el Distrito de Barranquilla dentro de un proceso de reparación directa.

Sus antecedentes jurídicos se remontan al 8 de marzo de 1945 cuando, mediante Escritura Nº413 de la Notaría Segunda de Barranquilla, María Mendoza viuda de Sánchez vende a

Graciela Vila Quintero un potrero de terreno denominada “El Rancho” en jurisdicción del distrito de Barranquilla, localizado sobre el kilómetro 6 de la carretera que de esta ciudad conduce a Galapa, el cual tenía una cabida aproximada de 25 hectáreas con la Escritura Pública Nº670 del 18 de abril de 1964 de la Notaría Primera de Barranquilla (Registrada el 2 de mayo del mismo año, bajo el Nº602 de la página 249 del Tomo 3 par bis, con la Matrícula 8583), Domingo Fernández Osorio compra a Graciela Vila de Labrador, ya casada, este predio denominado “El Rancho”, el cual entró a formar parte de su sociedad conyugal.

Mediante Escritura de sucesión Nº2547 otorgada el 13 de diciembre de 1978 en la Notaría Tercera del círculo de Barranquilla, Domingo Fernández Osorio disuelve y liquida la sociedad conyugal que tenía con María Cristina Amín de Fernández correspondiéndole por adjudicación el lote de terreno aludido; según consta en el literal “g” de la hijuela 2 de dicha escritura.

Con Escritura Nº2844 del 7 de diciembre de 1979 de la Notaría Primera de esta ciudad, Domingo Fernández Osorio transfiere a título de venta pura y simple a favor de la sociedad denominada Inversiones California Limitada un potrero o extensión de terreno ubicado en jurisdicción de este municipio en el kilómetro 6 de la carretera que conduce a Galapa, con una cabida de 25 hectáreas, potrero denominado “El Rancho”, cuyas medidas y linderos eran:

- Norte: 353,65 metros con terrenos que son o fueron de Jesús Angulo Ruiz, Francisco Nadal Torres y otros
- Sur: 307,40 metros con Carretera de La Cordialidad en medio, con terrenos que son o fueron de los herederos de Juan Clímaco Consuegra.
- Este: 1.282,43 metros, en línea poligonal, con predios que son o fueron de Raquel Gómez viuda de Caro
- Oeste: 832,30 metros, en línea poligonal, con terrenos que son o fueron de Manuel Villadren, José Antonio Guzmán, Roberto Cavalier y otros.

Por medio de la Escritura Nº1971 de agosto 28 de 1981 de la Notaría Segunda de Barranquilla, se efectúa la aclaración y división del inmueble denominado "El Rancho" por parte de Inversiones California Limitada, individualizándolo en dos (2) globos de Terreno uno de los cuales (el Nº1) vende, por este mismo instrumento, a la Empresa "Char Hermanos Limitada".

La Sociedad Inversiones California Limitada como propietaria de este Lote de Terreno denominado "El Rancho", sobre el cual ejercía la posesión desde diciembre de 1979, había proyectado realizar en él una Urbanización la cual loteo con la Escritura Pública Nº1671 del 8 de Octubre de 1982 de la Notaría Única de Soledad (hoy Primera), dividiéndolo en "47 Lotes" o Manzanas (numeradas del 1 al 47); pero, el 6 de septiembre de 1987 un grupo de 12 personas invadió una de las áreas del predio, lo cual se incrementó a medida que sus propietarios trataban de desalojarlos por los medios legales a su alcance.

En abril de 1988 existían cerca de 80 casas construidas y más de 200 en construcción, por lo que esta invasión se convirtió en un problema de índole social que llevó a las partes involucradas (Comisarios de Policía y Propietarios) a solicitar la intervención de la Alcaldía de Barranquilla.

Lo anterior conllevó a una serie de procesos y demandas que culminó con un acuerdo de las partes, permitiendo que el Distrito de Barranquilla se hiciera cargo de los predios objetos de la invasión.

LINDEROS

El predio original denominado "EL RANCHO" se puede localizar en los planos actuales de la ciudad de Barranquilla así: el lindero NORTE correspondería desde la intercepción de la actual Carrera 6M con la Calle 101, que limita con el Barrio San Pedro Alejandrino (o Villa San Pedro 3), continuando por esta Calle hasta la Carrera 7 del Barrio Las Malvinas; el lindero SUR es la Carretera La Cordialidad, desde la Calle 96 hasta la Calle 91, teniendo al frente el Barrio San Luis construido en terrenos de propiedad de Luis Eduardo Cuervo desde el año de 1964 que antes fue de Salomón Bolívar, quien había comprado a los herederos de

Juan Clímaco Consuegra en Enero de 1944; para el lindero ESTE, desde la intercepción de la Carrera 7 con la Calle 101 se continua hacia el sur hasta la Calle 91 que limita con los Barrios El Romance y Las Malvinas (terrenos conocidos antes como “Manchester”), por esta Calle se continua hasta encontrar la Carretera de La Cordialidad; y el lado OESTE limitaría desde la intercepción de la Carrera 6M con Calle 101 tomando hacia el sur por toda la Diagonal 97 A hasta la Carretera de la Cordialidad, colindando con los Barrios Villa San Pedro y Cordialidad. El área encerrada por este polígono arrojó una extensión de 25 hectáreas con 2.412,58 metros cuadrados, según poligonal detallada en el plano geográfico adjunto.

Los Barrios involucrados dentro de los linderos anteriores y el número total de manzanas que lo conforman son:

Barrio	Área (Has)	No. De Manzanas
La Gloria	7,70	14
Villa Flor	3,90	10
California	8,70	17

Relación de cada una de las manzanas involucradas en los Barrios abarcados dentro de la Escritura Nº2844 del 7 de diciembre de 1979 de la Notaria Primera de Barranquilla.

BARRIO	MANZANAS
La Gloria	0270, 0274, 0275, 0278, 0280, 0285,0286, 0287, 0288, 0290, 0291, 0292, 0293 y 0345.
Villa Flor	0203, 0266, 0267, 0268, 0269, 0276, 0279, 0281, 0284 y 0289.
California	0002, 0003, 0004, 0005, 0006, 0007, 0008, 0009, 0010, 0011, 0012, 0013, 0014, 0015, 0016, 0265 y 0367.

El Barrio SAN PEDRO, hace parte de un terreno llamado LA FLORIDA con una superficie rectificada de 5 hectáreas con 6.430 metros cuadrados, ubicado en la carretera que conduce al municipio de Galapa, conocida como de La Cordialidad, en el antiguo lugar conocido como Arroyo Hondo, con los siguientes linderos: al Norte, con predios de la antigua Finca "El Rancho", frente al hoy Barrios California; al Sur, con predios que son de Edgardo José Cuervo del Gallego, conocidos como Barrio Cordialidad; al Este, carretera La cordialidad en medio, con terrenos de la urbanización Las Gardenias; y al Oeste con los Barrios Cordialidad y Villa Flor.

La tradición del globo de terreno conocido como "La Florida", hoy Barrio SAN PEDRO, se remonta al 18 de octubre del año 1968, cuando Productos Marinos Ltda. PROMAR lo adquiere por compra a Moisés Echeverría Arosemena, mediante Escritura Pública Nº3098 de la Notaría Cuarta de este circuito de Barranquilla, registrada el 19 de noviembre del mismo año bajo el Nº1426 del Folio 440 Tomo 5 Par del Libro Primero.

Margarita Vergara de Juliao, Ramón García Menso & Compañía Limitada, y Gieseken & Cía. Ltda., lo adquirieron por compra a Productos Marinos Ltda. PROMAR (en liquidación), según Escritura Pública Nº484 del 31 de marzo de 1981, de la Notaria Tercera de este circuito, registrada el 22 de junio de 1981, bajo el folio 040-0096260.

Su actual propietario, la FUNDACION PARA EL DESARROLLO SOCIAL DEL ATLANTICO (FUNDESAT), lo adquirió en mayor extensión por compra a los anteriores poseedores, según Escritura Pública Nº261 del 12 de febrero de 1986 de la Notaria Cuarta de este circuito de Barranquilla, registrada el 13 de junio de 1989, bajo el folio 040-0096260.

En las siguientes tablas se presenta la información general de la conformación predial de los asentamientos humanos objeto de legalización urbanística:

LINDEROS

Partiendo del punto 7, de coordenadas geográficas 10° 56'48.51" N y 74°49'38.69" W. Localizado en la intercepción de la calle 97 con la carrera 6G de esta ciudad de Barranquilla

y cuyas coordenadas geodésicas del IGAC son 1702146,82 latitud Norte y 918391,50 longitud Este. Se sigue por el eje de la calle 97 con dirección Noroeste en una distancia de 68.90 metros hasta el punto 8 de coordenadas geodésicas 1702188,00 latitud Norte y 918336,27 longitud Este, llegando a su intercepción con la carrera 6H; desde este punto y por el eje de la vía. Se continua en una distancia 50.03 metros hasta la carrera 6K, donde se ubica el punto 9 de coordenadas geodésicas 1702223,69 latitud Norte y 918301,21 longitud Este; desde aquí continua hasta el Oeste y por la misma vía, en una distancia de 61.54 metros hasta llegar al punto 10 de coordenadas geodésicas 1702220,67 latitud Norte y 918239,74 longitud Este ubicado en el eje de la carrera 6K1, desde este punto siguiendo hacia el Noroeste y continuando hasta la carrera 6K2 en una distancia de 31.59 metros se llega al punto 11 de coordenadas geodésicas 1702243,41 latitud Norte y 918207,80 longitud Este; midiendo 11.12 metros por el eje de la carrera 6K2 hacia el Oeste se llega al punto de coordenadas geodésicas 1702240,26 latitud Norte y 918207,13 longitud Este, desde este punto, se continua hacia el Noroeste midiendo una distancia de 61,56 metros llegando al punto 13 de coordenadas geodésicas 1702267,83 latitud Norte y 918152,09 longitud Este; desde aquí, intercepción de la carrera 6L con la calle 97, siguiendo hacia el Noroeste por el eje de esta vía se localiza el punto 14 de coordenadas geodésicas 1702334,01 latitud Norte y 918077,65 longitud Este a una distancia de 99.61 metros; desde este punto se continua hacia el Noroeste hasta llegar, en una distancia de 163.38 metros, al punto 15 de coordenadas geodésicas 1702417,16 latitud Norte y 917937,01 longitud Este; lindando por este su lado Sur, desde el punto 7 hasta el punto 15 en toda esta extensión de 547.74 metros lineales con los Barrios Villa San PedroI y La Cordialidad. Desde este punto, localizado en la intercepción de la carrera 6M con la calle 101 se desvía hacia el Noreste en una distancia de 151.52 metros hasta llegar al PUNTO 16 de coordenadas geodésicas 1702566,26 latitud Norte y 917963,99 longitud Este, en la intercepción de la Carrera 6R con calle 101, se sigue hacia el Norte por el eje de la carrera en una distancia de 21.17 metros, hasta llegar al punto 17 de coordenadas geodésicas 1702580,01 latitud Norte y 917947,90 longitud Este; desde este punto, localizado en el eje de esta carrera 6R con calle 99C, se sigue hasta Noreste

hasta llegar en una distancia de 146.00 metros lineales, donde se ubica el punto 18 de coordenadas geodésicas 1702716,15 latitud Norte y 918000,65 longitud Este, en su intercepción con la carrera 7, lindando por su lado Oeste desde el punto 15 hasta el punto 18 en una distancia total de 3138.69 metros lineales con los Barrios Villa San PedroII y Las Malvinas. Se sigue en dirección Sureste por la carrera 7 hasta el punto 19 de coordenadas geodésicas 1702628,30 latitud Norte y 918144,36 longitud Este recorriendo una distancia de 168.43 metros llegando a la calle 98D; desde este punto, se continua hacia el Sureste en una distancia de 314.64 metros lineales hasta llegar al punto 20 de coordenadas geodésicas 1702467,46 latitud Norte y 918414,78 longitud Este; desde este punto hacia el Sureste y en la intercepción de la carrera 7 con la calle 93, se localiza el punto 21 de coordenadas geodésicas 1702414,71 latitud Norte y 918487,00 longitud Este, a una distancia de 89.42 metros lineales; desde el punto 21 hacia el Sureste, por el eje de la calle 91, en una distancia 50.73 metros se llega al punto 22 de coordenadas geodésicas 1702368,07 latitud Norte y 918506,94 longitud Este, en la intercepción de la carrera 6K con calle 91; desde el punto 22 en dirección Oeste y una distancia de 109.441 metros, se llega al punto 23 de coordenadas geodésicas 1702282,92 latitud Norte y 918414,63 longitud Este; desde este punto, ubicado en la intercepción de la carrera 6K con la calle 94, se continua hacia el Sur, en una distancia de 32.63 metros hasta ubicar el punto 24 de coordenadas geodésicas 1702282,92 latitud Norte y 918433,78 longitud Este, desde este punto se sigue hacia el Este por el eje de la carrera 6J, en una distancia de 102.29 metros, hasta la calle 91 para localizar el punto 25 de coordenadas geodésicas 1702338,83 latitud Norte y 918519,44 longitud Este; continuando por esta calle 91 en una distancia de 36.61 metros hacia el Sur, se llega al punto 26 de coordenadas geodésicas 1702305,16 latitud Norte y 918533,84 longitud Este; desde aquí se continua hacia el Oeste por el eje de la carrera 6H, en una distancia de 98.24 metros, para llegas al punto 27 de coordenadas geodésicas 1702254,28 latitud Norte y 918449,80 longitud Este; desde este punto se sigue por el eje de la calle 94 hacia el Sur, en una distancia de 93.19 metros para llegar al punto 28 de coordenadas geodésicas 1702172,39 latitud Norte y 918494,28 longitud Este; lindando por este su lado Norte desde el punto 18 al 28

en una distancia total de 1095.61 metros lineales con los Barrios Las Malvinas y El Romance. Desde este punto, y siguiendo hacia el Oeste por el eje de la carrera 6G, se empalma con el punto inicial 7 completando el polígono del predio y lindando en una distancia de 105.91 metros lineales por su lado Este con parte del Barrio California, frente a las Manzanas catastrales del IGAC 01120014 y 01120015.

El Barrio San Pedro dentro de los linderos anteriores tiene un área de 6, 18 ha y el número total de manzanas que lo conforman es de 24, relacionadas a continuación de la siguiente manera: 0001, 0184, 0185, 0201, 0241, 0242, 0243, 0244, 0245, 0246, 0247, 0248, 0249, 0250, 0251, 0252, 0253, 0254, 0255, 0256, 0257,0259, 0260, 0262.

TABLA 21. INFORMACIÓN GENERAL DE LA CONFORMACIÓN PREDIAL DE LOS BARRIOS VILLA FLOR, CALIFORNIA, LA GLORIA Y SAN PEDRO.

GRUPO	Barrio	Área (Has)	No. De predios	No. De Manzanas	Habitantes	Predios/Ha	No. Predios Afectados por amenzana de inundación	No. Predios Afectados por Amenaza por remoción en masa			
								Muy alta	alta	media	Baja
1	Villa Flor	3,90	339	11	1254	87	0	0	0	0	338
	California	8,70	331	17	1225	38	0	0	0	0	331
	La Gloria	7,70	416	15	1540	54	0	3	13	38	363
	San Pedro	6,18	402	24	1487	65	0	0	0	0	402

2.3.2. INFORMACIÓN JURIDICA[2]

Inversiones California Limitada, dentro de su predio denominado “El Rancho” proyectó una Urbanización de 47 Manzanas sin Lotear, la cual protocolizó el 8 de octubre de 1982 por medio de la Escritura N°1671 en la Notaría Única de Soledad (hoy Primera), describiendo en ella cada una de las manzanas. Para su legalización fueron registradas por la Oficina de Instrumentos Públicos en su Folio Mayor 040-0100251 cada una de estas Manzanas, asignándoles las Matrículas Inmobiliarias de la 040-0117908 hasta la 040-0117954

El 22 de junio de 1983, “por convenir a sus intereses”, la sociedad decide Lotear las Manzanas 4-5-7-8-9-10 y 11 de la Urbanización Proyectada; protocolizando esta acción por medio de la Escritura N°804 de la Notaría Única del Municipio de Santo Tomás y

[2] PROGRAMA DE TITULACION PREDIAL E INVENTARIO DEL BANCO DE TIERRAS “CALIFORNIA” COMPLEMENTO ESTUDIOS TÉCNICOS. Barranquilla, Junio del 2010.

registrándola el 15 de Julio de ese mismo año en la Oficina de Instrumentos Públicos (Radicación 83-13997). Quedando estas siete (7) Manzanas divididas y registradas así:

MANZANA URBANISTICA		TOTAL LOTES	MATRICULA LOTES		NOTAS
N°	MATRICULA		DESDE	HASTA	
4	040-0117911	18	040-0128201	040-0128218	Ver EP977
5	040-0117912	18	040-0128219	040-0128236	
7	040-0117914	23	040-0128237	040-0128259	
8	040-0117915	17	040-0128260	040-0128276	
9	040-0117916	22	040-0128277	040-0128298	
10	040-0117917	20	040-0128299	040-0128318	
11	040-0117918	17	040-0128319	040-0128335	

Verificando en la Base de Datos del IGAC (2009) se comprobó que existen 109 predios reseñados con las anteriores Matrículas Inmobiliarias individualizadas de los lotes (entre paréntesis) de las Manzanas Catastrales 01120005 (10)-01120006 (10)-01120008 (18)-01120009 (15)-01120010 (20)-01120011 (20)-01120012(16) localizadas en el Barrio California. Además, existen 11 predios en el Barrio Villa San Pedro (Manzanas 01120001-01120256 y 01120257) con las Matrícula Inmobiliarias de la 040-0128260 a la 040-0128270 las cuales pertenecerían a la manzana Urbanística 8 y no a la 1, como se analizó en las observaciones de este informe.

En el Loteo de la Escritura Nº804 citada, según reconocen casi tres (3) años después los mismos interesados, “se incurrió en varios errores”, por lo que deciden lotear nuevamente por medio de la Escritura N°877 del 21 de Abril de 1986 de la Notaría Segunda de Barranquilla las anteriores Manzanas incluyendo las numeradas 1-1A-2-3-6-12-12A y 12B

En esta Escritura N°877 se aclara que la Manzana original N°1 (de Matrícula Inmobiliaria 040-0117908) “se encuentra dividida por una vía peatonal y, en consecuencia, se formaron los lotes o Manzanas 1 y 1A”. De igual forma, una vez descrita la Manzana N°12 (con Matrícula Inmobiliaria 040-0117919), declaran que esta se encuentra dividida en tres (3) porciones, por la apertura de vías peatonales, y en consecuencia se encuentra hoy

determinada como Manzana 12, Manzana 12A y Manzana 12B, procediéndola a individualizarlas en dicha Escritura.

En esta Escritura se incurrió en nuevas imprecisiones, por lo que la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla rechaza su inscripción; procediendo a efectuar las aclaraciones pertinentes con la Escritura N°414 del 27 de Febrero de 1987 en la misma Notaría Segunda de esta ciudad, con el fin que se dé curso al registro de la Escritura mencionada (877) y se adecúen los folios de Matrícula Inmobiliaria a la verdad, lo cual parece haberse llevado a cabo ya que se asignaron nuevas Matrículas Inmobiliarias a los Lotes de las Manzanas 1-1A-2-3-6-12-12A y 12B

Incluyendo los anteriores lotes de las Manzanas 4-5-7-8-9-10 y 11

Con esta información se elaboró la gráfica anexa correspondiente a la distribución de los folios de Matrículas Inmobiliarias relacionadas con el Predio “El Rancho”.

Conforme a todo lo anterior, el estado actual de los predios y manzanas que conforman el Lote de propiedad de Inversiones California Limitada, denominado “EL RANCHO”, es el siguiente:

- Manzanas Catastrales que conservaron su posición con respecto a las manzanas originales (según planos y Escrituras) y sus lotes no sufrieron modificación: 0002-0004-0005-0006-0007-0008-0009-0010-0011-0012-0013 y 0015 del Barrio California Sector 12 del IGAC- Apoyado con la Base de Datos IGAC 2009.

MANZANA	URB.	1-A	ESCRITURA		877 del 21 Abril 1986
	IGAC	01120002	NOTARIA		Segunda Barranquilla
Nº LOTE		MATRICULA INMOBILIARIA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC		ESCR.	IGAC	
01	0001	040-0192810	212.50	200.00	Vendido-Dividido en dos (2) Lotes
02	0023	040-0192811	212.50	No base	Vendido-Englobado con Lote Nº3
03	0022	040-0192812	128.00	150.00	Vendido-Englobado con Lote Nº2
04	0020	040-0192813	128.00	128.00	Vendido
05	0004	040-0192814		128.00	Propiedad Inversiones California
06	0019	040-0192815		128.00	Propiedad Inversiones California
07	0005	040-0192816		128.00	Propiedad Inversiones California

08	0018	040-0192817		128.00	Propiedad Inversiones California
09	0006	040-0192818		128.00	Propiedad Inversiones California
10	0017	040-0192819		128.00	Propiedad Inversiones California
11	0007	040-0192820		128.00	Propiedad Inversiones California
12	0016	040-0192821		128.00	Propiedad Inversiones California
13	0008	040-0192822		128.00	Propiedad Inversiones California
14	0015	040-0192823		128.00	Propiedad Inversiones California
15	0009	040-0192824		128.00	Propiedad Inversiones California
16	0014	040-0192825		128.00	Propiedad Inversiones California
17	0010	040-0192826		128.00	Propiedad Inversiones California
18	0013	040-0192827		128.00	Propiedad Inversiones California
19	0011	040-0192828		128.00	Propiedad Inversiones California
20	0012	040-0192829		244.00	Propiedad Inversiones California

MANZANA	URB.	3	ESCRITURA	877 del 21 Abril 1986	
	IGAC	01120004	NOTARIA	Segunda de B/quilla	
Nº LOTE		MATRICULA INMOBILIARIA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC		ESCR.	IGAC	
01	0001	040-0192847		128.00	Propiedad Inversiones California
02	0002	040-0192848		128.00	Propiedad Inversiones California
03	0003	040-0192849		128.00	Propiedad Inversiones California
04	0004	040-0192850		128.00	Propiedad Inversiones California
05	0005	040-0192851		128.00	Propiedad Inversiones California
06	0007	040-0192852		128.00	Propiedad Inversiones California
07	0009	040-0192853		128.00	Propiedad Inversiones California
08	0011	040-0192854		128.00	Propiedad Inversiones California
09	0013	040-0192855		128.00	Propiedad Inversiones California
10	0015	040-0192856		128.00	Propiedad Inversiones California
11	0014	040-0192857		128.00	Propiedad Inversiones California
12	0012	040-0192858		128.00	Propiedad Inversiones California
13	0010	040-0192859		224.00	Propiedad Inversiones California
14	0008	040-0192860		128.00	Propiedad Inversiones California
15	0006	040-0192861		232.00	Vendido- Dividido en 2 lotes

MANZANA	URB.	4	ESCRITURA	877 del 21 Abril 1986	
	IGAC	01120005	NOTARIA	Segunda de B/quilla	
Nº LOTE		MATRICULA INMOBILIARIA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC		ESCR.	IGAC	
01	0001	040-0192862		164.00	Propiedad Particular
02	0023	040-0192863(*)		228.00	En Base Datos MI=040-0128200
03	0022	040-0192864		176.00	Propiedad Particular
04	0020	040-0192865		128.00	Propiedad Particular
05	0004	040-0192866		128.00	En Base Datos MI=040-0128203(¿)

06	0019	040-0192867		128.00	Base Datos MI=Errada (*)-Definir tit
07	0005	040-0192868		128.00	En Base Datos MI=040-0128207
08	0018	040-0192869		128.00	En Base Datos MI=040-0128208
09	0006	040-0192870		128.00	En Base Datos MI=040-0128209
10	0017	040-0192871		128.00	En Base Datos MI=040-0128211 (¿)
11	0007	040-0192872		128.00	En Base Datos MI=040-0128211
12	0016	040-0192873		128.00	En Base Datos MI=040-0128212
13	0008	040-0192874		128.00	En Base Datos MI=040-0128213
14	0015	040-0192875		224.00	En Base Datos MI=040-0128214
15	0009	040-0192876		No Base	
16	0014	040-0192877		160.00	A nombre de Particular-Confirmar
17	0010	040-0192878		No Base	

Ver EP Nº804 para verificar MI anotadas en Observaciones

(*)En Base Datos = 040-0192862 No corresponde-Definir titularidad predio

MANZANA	**URB.**	**5**	**ESCRITURA**		**877 del 21 Abril 1986**
	IGAC	**01120006**	**NOTARIA**		**Segunda de B/quilla**
Nº LOTE		**MATRICULA**	**AREA (M2)**		**OBSERVACIONES**
URB.	**IGAC**	**INMOBILIARIA**	ESCR.	IGAC	
01	0001	040-0192879		160.00	En Base Datos MI=040-0128219
02	0023	040-0192880		128.00	En Base Datos MI=040-0128220
03	0022	040-0192881		128.00	En Base Datos MI=040-0128221
04	0020	040-0192882		128.00	A nombre de Particular (*)
05	0004	040-0192883		128.00	En Base Datos MI=040-0128223
06	0019	040-0192884		No Base	
07	0005	040-0192885		128.00	En Base Datos MI=040-0128225
08	0018	040-0192886		128.00	En Base Datos MI=040-0128226
09	0006	040-0192887		128.00	En Base Datos MI=040-0128227
10	0017	040-0192888		128.00	En Base Datos MI=040-0128228
11	0007	040-0192889		No Base	
12	0016	040-0192890		128.00	En Base Datos MI=040-0128230
13	0008	040-0192891		No Base	
14	0015	040-0192892		128.00	En Base Datos MI=040-0128232
15	0009	040-0192893		No Base	
16	0014	040-0192894		No Base	

(*) Única en Base Datos con 040-0192882

MANZANA	**URB.**	**6**	**ESCRITURA**		**877 del 21 Abril 1986**
	IGAC	**01120007**	**NOTARIA**		**Segunda de B/quilla**
Nº LOTE		**MATRICULA**	**AREA (M2)**		**OBSERVACIONES**
URB.	**IGAC**	**INMOBILIARIA**	**ESCR.**	**IGAC**	
01	0001	040-0192895		192.00	A nombre de Particular
02	0002	040-0192896		128.00	A nombre de Particular
03	0003	040-0192897		192.00	Vendido-Englobado con Lote Nº2
05	0004	040-0192898		128.00	Vendido
06	0019	040-0192899		128.00	Propiedad Inversiones California

07	0005	040-0192900		160.00	A nombre de Particular
08	0018	040-0192901		128.00	Propiedad Inversiones California
09	0006	040-0192902		224.00	Propiedad Inversiones California
10	0017	040-0192903		128.00	Propiedad Inversiones California
12	0016	040-0192904		128.00	Propiedad Inversiones California
13	0007	040-0192905		128.00	Propiedad Inversiones California
14	0015	040-0192906		128.00	Propiedad Inversiones California
15	0008	040-0192907		128.00	Propiedad Inversiones California
16	0014	040-0192908		128.00	Propiedad Inversiones California
17	0009	040-0192909		128.00	Propiedad Inversiones California
18	0013	040-0192910		128.00	Propiedad Inversiones California
19	0010	040-0192911		243.00	Propiedad Inversiones California
20	0012	040-0192912		128.00	Propiedad Inversiones California
21	0011	040-0192913		142.00	A nombre de Particular-Dividido(*)

(*) Fue dividido en dos Lotes-MI=040-0414941 y 040-0414942

En Base de Datos IGAC, los predios a nombre de Inversiones California no tienen Matrícula Inmobiliaria

MANZANA	URB.	7	ESCRITURA		877 del 21 Abril 1986
	IGAC	01120008	NOTARIA		Segunda de B/quilla
Nº LOTE		MATRICULA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC	INMOBILIARIA	ESCR.	IGAC	
01	0001	040-0192914		128.00	En Base Datos MI=040-0128237
02	0002	040-0192915		224.00	En Base Datos MI=040-0128238
03	0003	040-0192916		160.00	En Base Datos MI=040-0128239
05	0004	040-0192917		128.00	En Base Datos MI=040-0128241
06	0021	040-0192918		128.00	Propiedad de Particular(*)
07	0005	040-0192919		128.00	En Base Datos MI=040-0128243
08	0020	040-0192920		160.00	En Base Datos MI=040-0128244
09	0006	040-0192921		128.00	En Base Datos MI=040-0128245
11	0007	040-0192922		128.00	En Base Datos MI=040-0128247
12	0019	040-0192923		224.00	En Base Datos MI=040-0128248
13	0008	040-0192924		128.00	En Base Datos MI=040-0128249
14	0018	040-0192925		128.00	En Base Datos MI=040-0128250
15	0009	040-0192926		128.00	En Base Datos MI=040-0128251
16	0017	040-0192927		128.00	En Base Datos MI=040-0128252
17	0010	040-0192928		128.00	En Base Datos MI=040-0128253
18	0016	040-0192929		128.00	En Base Datos MI=040-0128254
19	0011	040-0192930		128.00	En Base Datos MI=040-0128255
20	0015	040-0192931		128.00	En Base Datos MI=040-0128256
21	0012	040-0192932		200.00	En Base Datos MI=040-0128257
22	0014	040-0192933		128.00	En Base Datos MI=040-0128258
23	0013	040-0193077		No Base	

(*) Fue vendido con la MI=040-0192918

No existen en Base Datos las MI=040-0128240 y 040-0128246 (antiguos Lotes 4 y 10)

MANZANA	URB.	8	ESCRITURA		877 del 21 Abril 1986
	IGAC	01120009	NOTARIA		Segunda de B/quilla
Nº LOTE		MATRICULA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC	INMOBILIARIA	ESCR.	IGAC	
01	0001	040-0192934		128.00	En Base Datos MI=040-0128260
02	0002	040-0192935		128.00	En Base Datos MI=040-0128261
03	0003	040-0192936		128.00	En Base Datos MI=040-0128262
04	0004	040-0192937		128.00	En Base Datos MI=040-0128263
05	0005	040-0192938		128.00	En Base Datos MI=040-0128264
06	0016	040-0192939		128.00	En Base Datos MI=040-0128265
07	0006	040-0192940		192.00	En Base Datos MI=040-0128266
08	0015	040-0192941		128.00	En Base Datos MI=040-0128267
10	0006	040-0192942		128.00	En Base Datos MI=040-0128269
11	0017	040-0192943		192.00	En Base Datos MI=040-0128270
12	0007	040-0192944		128.00	En Base Datos MI=040-0128271
13	0016	040-0192945		128.00	En Base Datos MI=040-0128272
14	0008	040-0192946		276.00	En Base Datos MI=040-0128273
15	0015	040-0192947		160.00	En Base Datos MI=040-0128274
16	0009	040-0192948		128.00	En Base Datos MI=040-0128275
17	0014	040-0192949		214.00	En Base Datos MI=040-0128276

No existen en Base Datos las MI=040-0128268 (antiguos Lote 9)

MANZANA	URB.	9	ESCRITURA		877 del 21 Abril 1986
	IGAC	01120010	NOTARIA		Segunda de B/quilla
Nº LOTE		MATRICULA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC	INMOBILIARIA	ESCR.	IGAC	
01	0001	040-0192950		128.00	En Base Datos MI=040-0128277
02	0002	040-0192951		128.00	En Base Datos MI=040-0128278
03	0003	040-0192952		128.00	En Base Datos MI=040-0128279
04	0004	040-0192953		128.00	En Base Datos MI=040-0128280
05	0005	040-0192954		128.00	En Base Datos MI=040-0128281
06	0022	040-0192955		128.00	En Base Datos MI=040-0128282
07	0006	040-0192956		128.00	En Base Datos MI=040-0128283
08	0021	040-0192957		128.00	En Base Datos MI=040-0128284
09	0007	040-0192958		128.00	En Base Datos MI=040-0128285
10	0020	040-0192959		128.00	En Base Datos MI=040-0128286
11	0008	040-0192960		128.00	En Base Datos MI=040-0128287
12	0019	040-0192961		128.00	En Base Datos MI=040-0128288
13	0009	040-0192962		128.00	Propiedad de Particular(*)
14	0018	040-0192963		128.00	En Base Datos MI=040-0128290
15	0010	040-0192964		128.00	En Base Datos MI=040-0128291
16	0017	040-0192965		128.00	En Base Datos MI=040-0128292
17	0011	040-0192966		128.00	En Base Datos MI=040-0128293
18	0018	040-0192967		128.00	En Base Datos MI=040-0128294
19	0012	040-0192968		135.00	En Base Datos MI=040-0128295
20	0015	040-0192969		128.00	En Base Datos MI=040-0128296

21	0013	040-0192970		173.00	En Base Datos MI=040-0128297
22	0014	040-0192971		224.00	Propiedad de Particular(**)

(*) Fue vendido con la MI=040-0192962

(**) Fue vendido con la MI=040-0192971

No existen en Base Datos las MI=040-0128289 y 040-0128298 (antiguos Lotes 13 y 22)

MANZANA	URB.	10	ESCRITURA		877 del 21 Abril 1986
	IGAC	01120011	NOTARIA		Segunda de B/quilla
Nº LOTE		MATRICULA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC	INMOBILIARIA	ESCR.	IGAC	
01	0001	040-0192972		128.00	En Base Datos MI=040-0128299
02	0002	040-0192973		128.00	En Base Datos MI=040-0128300
03	0003	040-0192974		128.00	En Base Datos MI=040-0128301
04	0004	040-0192975		128.00	En Base Datos MI=040-0128302
05	0005	040-0192976		128.00	En Base Datos MI=040-0128303
06	0020	040-0192977		128.00	En Base Datos MI=040-0128304
07	0006	040-0192978		128.00	En Base Datos MI=040-0128305
08	0019	040-0192979		128.00	En Base Datos MI=040-0128306
09	0007	040-0192980		128.00	En Base Datos MI=040-0128307
10	0018	040-0192981		128.00	En Base Datos MI=040-0128308
11	0008	040-0192982		128.00	En Base Datos MI=040-0128309
12	0017	040-0192983		128.00	En Base Datos MI=040-0128310
13	0009	040-0192984		128.00	En Base Datos MI=040-0128311
14	0016	040-0192985		128.00	En Base Datos MI=040-0128312
15	0010	040-0192986		128.00	En Base Datos MI=040-0128313
16	0015	040-0192987		128.00	En Base Datos MI=040-0128314
17	0011	040-0192988		128.00	En Base Datos MI=040-0128315
18	0014	040-0192989		128.00	En Base Datos MI=040-0128316
19	0012	040-0192990		128.00	En Base Datos MI=040-0128317
20	0013	040-0193077(*)		204.00	En Base Datos MI=040-0128318

(*) Debe verificarse este certificado= Lote 23 Manzana 7 (Ver MI Folio Mayor 040-0117913)

En el Folio Mayor de MI=040-0117917 (Manzana 10) existe la MI= 040-0193078 (Posible Lote 21)-Confirmar

MANZANA	URB.	11	ESCRITURA		877 del 21 Abril 1986
	IGAC	01120012	NOTARIA		Segunda de B/quilla
Nº LOTE		MATRICULA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC	INMOBILIARIA	ESCR.	IGAC	
01	0001	040-0192991		176.00	En Base Datos MI=040-0128319
02	0002	040-0192992		128.00	En Base Datos MI=040-0128320
03	17-18	040-0192993(*)		208.00	Vendido-Dividido en dos (2) Lotes
05	0004	040-0192994		128.00	En Base Datos MI=040-0128322
06	0016	040-0192995		128.00	En Base Datos MI=040-0128323
07	0005	040-0192996		128.00	En Base Datos MI=040-0128324
08	0015	040-0192997		128.00	En Base Datos MI=040-0128325
09	0006	040-0192998		128.00	En Base Datos MI=040-0128326
10	0014	040-0192999		128.00	En Base Datos MI=040-0128327

MANZANA	URB.	11	ESCRITURA		877 del 21 Abril 1986
	IGAC	01120012	NOTARIA		Segunda de B/quilla
Nº LOTE		MATRICULA INMOBILIARIA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC		ESCR.	IGAC	
11	0007	040-0193000		128.00	En Base Datos MI=040-0128328
12	0013	040-0193001		128.00	En Base Datos MI=040-0128329
13	0008	040-0193002		128.00	En Base Datos MI=040-0128330
14	0012	040-0193003		128.00	En Base Datos MI=040-0128331
15	0009	040-0193004		269.00	En Base Datos MI=040-0128332
16	0011	040-0193005		128.00	En Base Datos MI=040-0128333
17	0010	040-0193006		280.00	En Base Datos MI=040-0128334

De este Folio fueron desprendidas las MI= 040-0285211 y 040-0285212 (Lotes Catastrales 17-18)

No existen en Base Datos la MI=040-0128321 (antiguo Lote 3)

No existe en la Manzana Urbanística el Lote 4

MANZANA	URB.	12	ESCRITURA		877 del 21 Abril 1986
	IGAC	01120013	NOTARIA		Segunda de B/quilla
Nº LOTE		MATRICULA INMOBILIARIA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC		ESCR.	IGAC	
01	0001	040-0193007		160.00	Propiedad Inversiones California
02	02-17	040-0193008		224.00	Dividido en dos (2) Lotes
03	0003	040-0193009		128.00	Propiedad Inversiones California
05	0004	040-0193010		128.00	Propiedad Inversiones California
06	0015	040-0193011		128.00	Propiedad Inversiones California
07	0005	040-0193012		128.00	Propiedad Inversiones California
09	0006	040-0193013		128.00	Propiedad de Particular (*)
10	0014	040-0193014		240.00	Propiedad Inversiones California
11	0007	040-0193015		128.00	Propiedad Inversiones California
12	0016	040-0193016		128.00	Propiedad Inversiones California
13	0008	040-0193017		128.00	Propiedad Inversiones California
14	0012	040-0193018		128.00	Propiedad Inversiones California
15	0009	040-0193019		128.00	Propiedad Inversiones California
16	0011	040-0193020		184.00	Propiedad Inversiones California
17	0010	040-0193021		232.00	Propiedad Inversiones California

(*) Debe verificarse

No existe en la Manzana Urbanística los Lotes 4 y 8

No existe en la Manzana Catastral el Lote 13

MANZANA	URB.	12B	ESCRITURA		877 del 21 Abril 1986
	IGAC	01120015	NOTARIA		Segunda de B/quilla
Nº LOTE		MATRICULA INMOBILIARIA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC		ESCR.	IGAC	
01	0001	040-0193034		128.00	Propiedad Inversiones California
02	0002	040-0193035		128.00	Propiedad Inversiones California
03	0003	040-0193036		128.00	Propiedad Inversiones California

MANZANA	URB.	12B	ESCRITURA		877 del 21 Abril 1986
	IGAC	01120015	NOTARIA		Segunda de B/quilla
Nº LOTE		MATRICULA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC	INMOBILIARIA	ESCR.	IGAC	
04	0004	040-0193037		128.00	Propiedad Inversiones California
05	0005	040-0193038		128.00	Propiedad Inversiones California
06	0010	040-0193039		128.00	Propiedad Inversiones California
07	0006	040-0193040		128.00	Propiedad Inversiones California
08	0007	040-0193041		No Base	Propiedad Inversiones California
09	0009	040-0193042		No Base	Propiedad Inversiones California
10	0008	040-0193043		No Base	Propiedad Inversiones California

→ Manzanas Catastrales que conservaron su posición con respecto a la manzana original (según planos y Escrituras), pero algunos de sus lotes fueron modificados: **0003** y **0014** del Barrio California Sector 12

MANZANA	URB.	2	ESCRITURA		877 del 21 Abril 1986
	IGAC	01120003	NOTARIA		Segunda de B/quilla
Nº LOTE		MATRICULA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC	INMOBILIARIA	ESCR.	IGAC	
01	01-20	040-0192830(*)		105.00(**)	Dividido en dos (2) Lotes
02	0002	040-0192831		129.00	Modificado- Menor área
03	0003	040-0192832		131.00	Modificado-Menor área
04	0017	040-0192833		No Base	Sin modificaciones
05	04-05	040-0192834		125.00	Modificado-Parte Lote 2-3-5 IGAC
06	0016	040-0192835		No Base	Sin modificaciones
07	05-06	040-0192836		128.00	Modificado- Parte Lote 5-6 IGAC
08	0015	040-0192837		No Base	Sin modificaciones
09	06-07	040-0192838		128.00	Modificado-Parte Lote 6-7 IGAC
10	0014	040-0192839(*)		No Base	Sin modificaciones
11	0007	040-0192840(*)		No Base	Modificado-Menor área
12	0013	040-0192841		200.00	Sin modificaciones
13	08-09	040-0192842		128.00	Modificado-Parte Lote 9-8 IGAC
14	0012	040-0192843(*)		200.00	Sin modificaciones
15	09-10	040-0192844		154.00	Modificado. Parte Lote 9-10 IGAC
16	0011	040-0192845(*)		200.00	Sin modificaciones
17	0010	040-0192846		No Base	Modificado-Parte Lote 10 IGAC

(*) Propietario Particular-Debe verificarse MI y/o Lote

(**) Área del Lote 20 IGAC

No existe en la Manzana catastral los Lotes 18 y 19

No existe en la Base de Datos los Lotes 1-7-10-14-15-16-17

MANZANA	URB.	12-A	ESCRITURA		877 del 21 Abril 1986
	IGAC	01120014	NOTARIA		Segunda de B/quilla
Nº LOTE		MATRICULA	AREA (M2)		OBSERVACIONES
URB.	IGAC	INMOBILIARIA	ESCR.	IGAC	
01	0001	040-0193022		128.00	Propiedad de Particular
02	0002	040-0193023		128.00	Propiedad Inversiones California
03	0003	040-0193024		128.00	Propiedad Inversiones California
04	0004	040-0193025		128.00	Propiedad Inversiones California
05	0005	040-0193026		128.00	Propiedad Inversiones California
06	0012	040-0193027		128.00	Propiedad Inversiones California
07	0006	040-0193028		128.00	Propiedad Inversiones California
08	0011	040-0193029		128.00	Propiedad Inversiones California
09	0010(*)	040-0193030		128.00	Cambio de Posición-No de Área
10	0009(*)	040-0193031		128.00	Cambio de Posición-No de área
11	0008	040-0193032		128.00	Propiedad Inversiones California
12	0007	040-0193033		128.00	Propiedad Inversiones California

(*) Ver Base de datos

- Manzanas Catastrales que no modificaron su posición con respecto a la original (según planos y Escrituras) y sus lotes no tienen Matriculas Inmobiliarias por no haber sido divididas estas manzanas: 01120265 (040-0117950)-01120267 (040-0117923)-01120268 (040-0117924)- 01120269 (040-0117925) y 01120284 (040-0117926)

Algunos predios de las Manzanas 01120001-01120256 y 01120257 del Barrio Villa San Pedro (arriba señaladas) según Base de Datos del IGAC siguen a nombre de Inversiones California Ltda. Y poseen Matriculas Inmobiliarias que debieron ser canceladas.

El sector para incluir en el proceso de legalización urbanística corresponde al conformado por los barrios Villa Flor, San Pedro, La Gloria y California; con un área total de **26,49 Ha compuesto por un total de 65 manzanas y 1484 predios tal como lo muestra el plano D_01_PLANO_GENERAL_DE_LEGALIZACION_URBANISTICA y su tabla de información.**

TABLA 7. AREAS TOTALES, MANZANAS Y PREDIOS DEL SECTOR DE LEGALIZACION URBANISTICA.

Total general Has	**26,49**
Numero de Manzanas	65
Numero de Predios	1484
BARRIO	
Total general Has	7,70
Numero de Manzanas	14
Numero de Predios	414

BARRIO	
Total general	3,90
Numero de Manzanas	10
Numero de Predios	335
BARRIO	
Total general	6,18
Numero de Manzanas	24
Numero de Predios	402
BARRIO	
Total general	8,70
Numero de Manzanas	17
Numero de Predios	331

2.4. CARACTERIZACIÓN AMBIENTAL

La Estructura Ambiental está conformada por los elementos naturales que se encuentran presentes en el territorio de todos los asentamientos humanos de los barrios Villa Flor, California y San Pedro del distrito de Barranquilla - Atlántico tales como las rondas y cuerpos de agua, las zonas de protección y preservación ambiental, entre otros.

A continuación, se expone parte del estudio realizado por INGEOMINAS "Evaluación geotécnica de las laderas occidentales de barranquilla" *el cual detallará la situación en una escala de elaboración 1:500. Dicha información, deberá consignarse en los planos básicos del Plan de Ordenamiento Territorial, con el propósito de que sean identificadas las amenazas relevantes, caracterizadas, evaluadas frente a la vulnerabilidad y el riesgo, y, posteriormente, generar un mapa con la zonificación de esas amenazas.*

Una vez mapeado estos riesgos, se debe generar una zonificación que, complementada por la zonificación establecida por las autoridades ambientales competentes, asignan parámetros de protección para las áreas productoras, protectoras, corredores biológicos y otras áreas de manejo especial y zonas de amortiguación de áreas protegidas que definirán las determinantes ambientales de reserva, protección y conservación a adoptar en la actual formulación del POT.

Respecto de la prevención y reducción del riesgo, se debe actuar integralmente sobre los factores que generen el riesgo (amenazas, vulnerabilidades) con el fin de evitarlo o reducir su nivel, aportando con esto al desarrollo de las áreas a intervenir. La incorporación del riesgo en el Ordenamiento Territorial es necesaria para la construcción de una ciudad segura y sostenible y apunta a tres objetivos fundamentales:

a) Evitar la ocupación de terrenos no apropiados para la urbanización por presencia de amenazas naturales.

b) Identificar y zonificar de forma anticipada las zonas donde se pueden generar nuevos riesgos (futuras zonas de expansión urbana o en desarrollo).

c) Implementar tratamientos urbanísticos para reducir el potencial de pérdidas de vidas y daños económicos en las zonas determinadas como de alto riesgo.

Finalmente, y dentro de este marco, se constituye como elemento ordenador principal la propuesta de relocalizar las casi 3.500 viviendas situadas en los sectores de amenaza alta y media que se encuentran en situación de vulnerabilidad y/o riesgo. Con esta área y su inclusión como suelo de protección, el Distrito dispondría de un buen número de Hectáreas (aproximadamente 300 Ha) para el desarrollo de espacio público el cual, adicionalmente, con su localización estratégica en las áreas de estratos más bajos en la ciudad, generaría un impacto extraordinariamente positivo en los grupos poblacionales más vulnerables. [3]

La zona de estudio de acuerdo al estudio de INGEOMINAS se encuentra en zona de riesgo bajo.

Zona de riesgo bajo (ZRB): en estas zonas los mapas de riesgo y los análisis de vulnerabilidad permiten definir el desarrollo urbanístico, siempre definiendo la ubicación de las viviendas, institucionales educativos y de salud, y centros de afluencia masiva en zonas de bajo riesgo

[3] POT decreto 0212 de 2014 DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE - LIBRO I: COMPONENTE GENERAL.

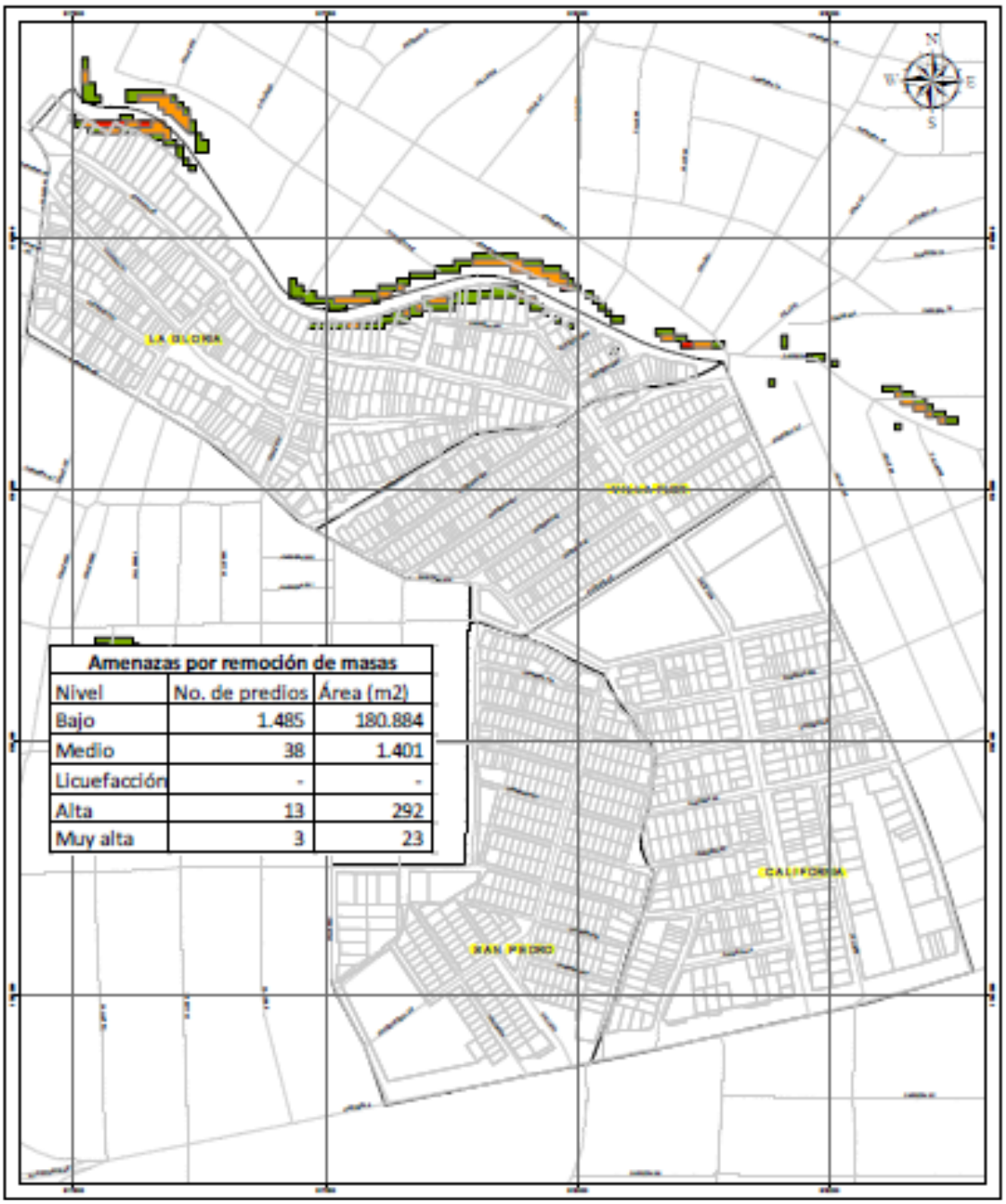
en las cuales, además, coexistan con programas de vivienda de interés social, las medidas de mitigación estarán definidas en el marco del Programa de Mitigación del Riesgo.

2.4.1. AMENAZAS POR MOVIMIENTOS EN MASA EN ÁREA DE INFLUENCIA INDIRECTA.

Los movimientos de masas en las laderas ocurren con gran frecuencia debido a proceso gravitatorios, en la cual intervienen las fuerzas resistentes del terreno y las fuerzas desestabilizadoras.

El agua es un factor de gran importante en la estabilidad de laderas, debido a la carga que ésta ejerce en las fisuras preexistentes del material, logrando un empuje hacia el exterior, también, eleva el nivel freático debido a la infiltración de aguas lluvias, generando un aumento de la presión del aguan en los huecos, logrando una disminución en la resistencia a la fricción.

asociado a las características anteriormente se encuentra identificado el barrio Romance que colinda con el barrio California y que en las recomendaciones establecidas por el grupo interdisciplinario de consultoría e investigación “Geoadaptive” señala la importancia de la estabilización de suelos bajo la construcción de barreras protectoras al fin de afianzar suelos inestables y así evitar la erosión. La estabilización de suelos se debe realizar en áreas donde allá posibilidad de deslizamientos y causen impactos en infraestructuras tales como escuelas, centros médicos, tuberías y subestaciones.



Amenazas por remoción de masas		
Nivel	No. de predios	Área (m2)
Bajo	1.485	180.884
Medio	38	1.401
Licuefacción	-	-
Alta	13	292
Muy alta	3	23

ILUSTRACIÓN 13. PLANO GENERAL DE AMENAZAS POR REMOCION DE MASAS.

Equipo Oficina Hábitat.

2.4.2. AMENAZAS POR INUNDACIONES EN AREA DE INFLUENCIA DIRECTA E INMEDIATA.

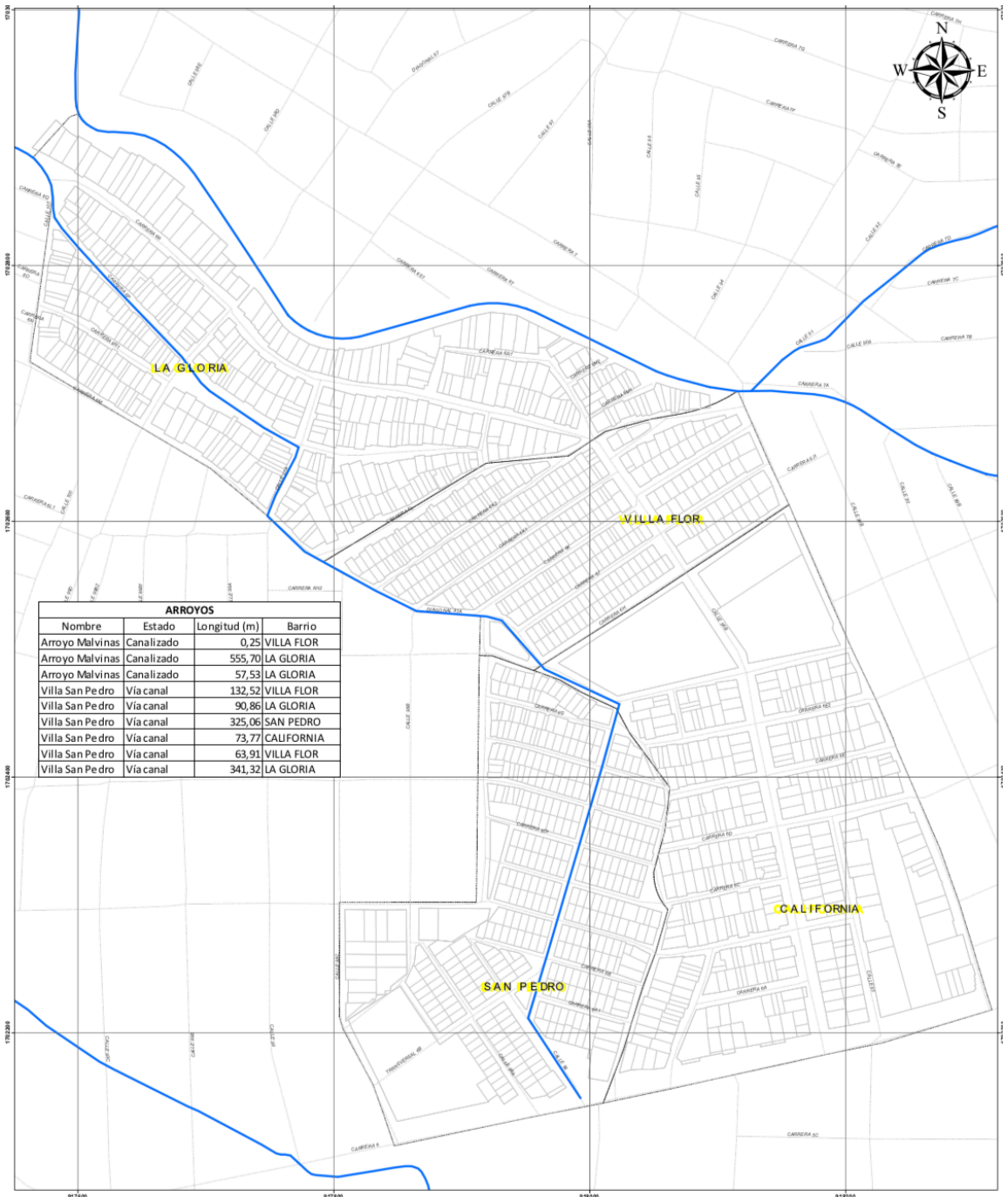
La zona más afectada por inundación se encuentra en el suroccidente de la ciudad de Barranquilla, donde los arroyos afectan directamente gran cantidad de viviendas. La caracterización socioeconómica de estos arroyos corresponde a los estratos socioeconómicos más bajos de la población, que sufren intensos procesos de migración y asentamientos humanos no planificados. Desafortunadamente, estas condiciones de vida son foco de contaminación ambiental, debido a la falta de servicios públicos que generan un mal uso del alcantarillado y la apropiación de basureros abiertos. En menor proporción, se evidencian fenómenos de inundación en el suroeste de la ciudad.

Específicamente en el área de estudio LA GLORIA, VILLA FLOR, SAN PEDRO Y CALIFORNIA el plano de amenaza U11 del Decreto 0212 no se evidencia amenaza de inundación en los cuatro barrios objeto de este estudio; sin embargo, en el plano de actividad U14 que hace parte del mismo decreto que aprueba el plan de ordenamiento territorial existen afectaciones de rondas hídricas.

El ARROYO VILLA SAN PEDRO de corriente natural de agua de bajo caudal que fluye con una continuidad dependiendo por la cantidad de lluvia, que afecta específicamente así:

- → La Gloria: 179 predios
- → Villa flor: 24 predios.
- → California: 2 predios.
- → San Pedro: 82 predios.

287 predios resultan afectados por inundación de acuerdo al plano de usos del suelo que forma parte del decreto 0212 de 2014.



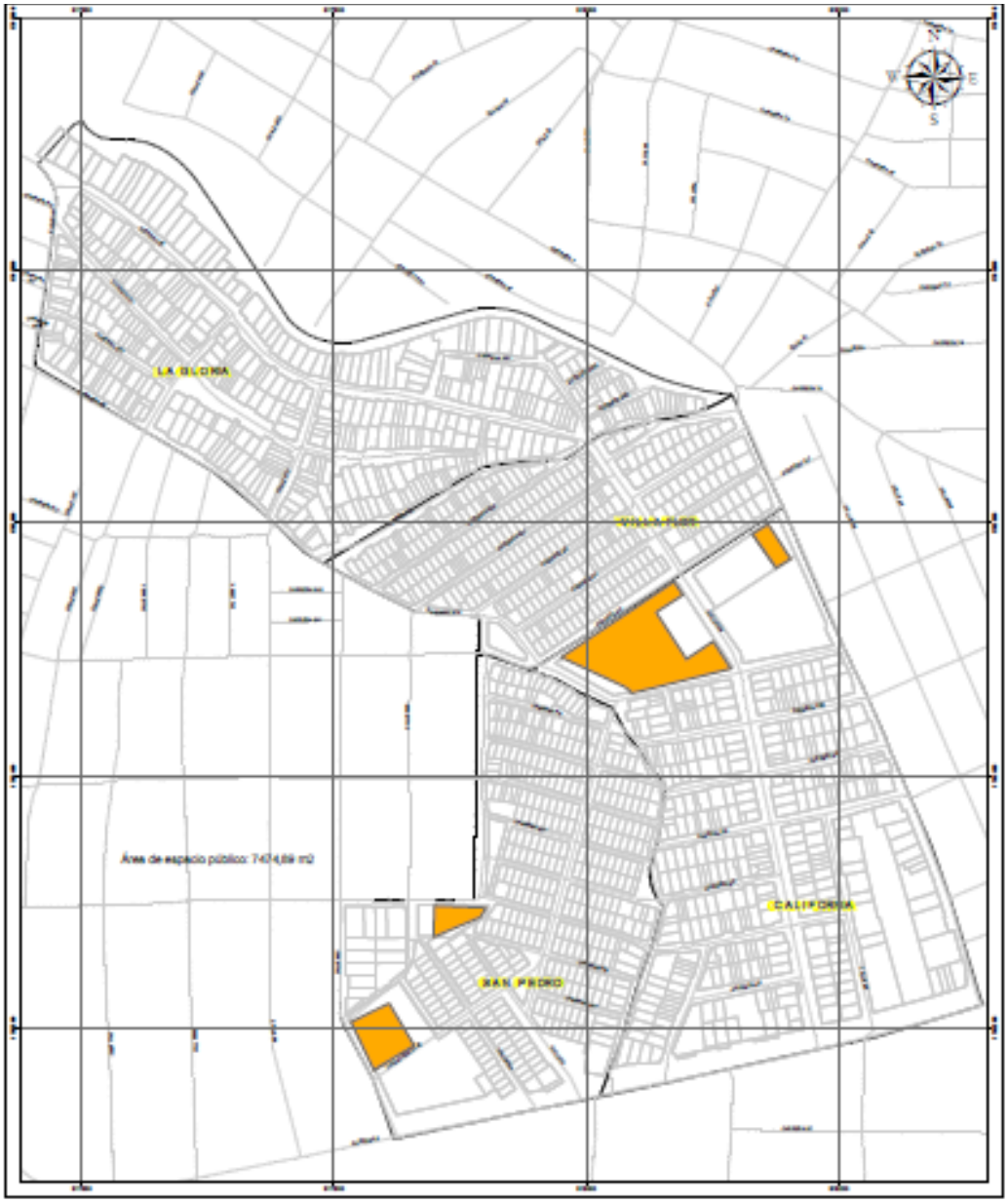
ARROYOS			
Nombre	Estado	Longitud (m)	Barrio
Arroyo Malvinas	Canalizado	0,25	VILLA FLOR
Arroyo Malvinas	Canalizado	555,70	LA GLORIA
Arroyo Malvinas	Canalizado	57,53	LA GLORIA
Villa San Pedro	Vía canal	132,52	VILLA FLOR
Villa San Pedro	Vía canal	90,86	LA GLORIA
Villa San Pedro	Vía canal	325,06	SAN PEDRO
Villa San Pedro	Vía canal	73,77	CALIFORNIA
Villa San Pedro	Vía canal	63,91	VILLA FLOR
Villa San Pedro	Vía canal	341,32	LA GLORIA

ILUSTRACIÓN 14. PLANO GENERAL DE ARROYOS SECTOR LEGALIZACION URBANISTICA.

Equipo Oficina Hábitat.

2.5. DIMENSIÓN FÍSICO ESPACIAL.

2.5.1. ESPACIO PÚBLICO.



ILUSTRACION 15. PLANO GENERAL DE ESPACIO PÚBLICO

Equipo Oficina Hábitat.

Barrios La Gloria, Villa Flor, California y San Pedro.

2.5.1.1. DEFICIT CUALITATIVO DEL ESPACIO PUBLICO

En cuanto a la cualificación del espacio público, el balance es perceptivo y se mide desde la carencia de mobiliario urbano, deterioro y abandono, señalización, iluminación y zonas verdes, inactividad, inseguridad, desarticulación, inaccesibilidad o imposibilidad física de acceso, sin embargo, no se determinan criterios claros que valoren o den lineamientos para la intervención de los bienes inmuebles constitutivos del espacio público construido.

Es evidente la falta de políticas que permitan trazar metas puntuales frente al tema de la recuperación, mantenimiento y sostenimiento del espacio público. Por este motivo, desde el Plan de Ordenamiento Territorial se promueve la recuperación de estos espacios para el incremento de los índices referentes al desarrollo urbano, que están directamente relacionados a la calidad de vida elevada, partir de la ampliación de la oferta de lugares para la recreación, la contemplación, el ocio y el encuentro e interacción con los demás ciudadanos.

En consecuencia, para poder determinar el déficit cualitativo de espacio público del Distrito de Barranquilla, se proponen siete (7) lineamientos para cualificar estos espacios, y a su vez se determinar las condiciones que deben cumplir integralmente.

- → Accesibilidad
- → Identidad
- → Mobiliario
- → Aspectos climáticos
- → Seguridad
- → Administración y mantenimiento
- → financiamiento

2.5.1.2. DEFICIT CUANTITATIVO DEL PUBLICO

Al interior del ESPACIO polígono de esta aglomeración de asentamientos humanos, la oferta cuantitativa actual de Espacio Público Efectivo EPE, es deficiente observándose unos

espacios en donde se desarrollan actividades recreativas, pero los cuales no presentan un estado óptimo. Los indicadores actuales de EPE es el siguiente:

TABLA 8. ESPACIO PÚBLICO EFECTIVO EPE POR BARRIOS

BARRIO	AREA		HABITANTES	EPE M^2	EPE M^2/HAB.
	HA	M^2			
LA GLORIA	7,7	77.000	1543	0	0
VILLA FLOR	3,9	39.000	1444	0	0
CALIFORNIA	8,7	87.000	1177	5.416,96	4,60
SAN PEDRO	6,18	61.800	2453	2.057,92	0,83

Los anteriores indicadores de EPE, muestran un nivel muy bajo comparándolos con los estándares indicado en el decreto nacional 1077 de 2015 en que se establece como regla a cumplir por parte de los entes territoriales 15 mts2 x habitante, al igual que el parámetro propuesto de 10 mts2 x habitantes, por la Organización Mundial de la Salud OMS para el mejoramiento de la calidad de vida.

Sin embargo, el actual POT propone al corto plazo para las áreas con tratamiento de mejoramiento integral, una apuesta a obtener: 2,5 mts2 x habitantes con incrementos graduales en la vigencia del POT.



ILUSTRACION 16. OFERTA DE ESPACIÓ PUBLICO – BARRIO CALIFORNIA.

Fuente: Equipo Oficina Hábitat.



ESPACIO PÚBLICO		
Barrio	Área total (m2)	EPE (m2)
San Pedro	61.847,17	2.057,92

ILUSTRACION 17. OFERTA DE ESPACIÓ PUBLICO – BARRIO SAN PEDRO.

Equipo Oficina Hábitat.

El sistema de espacio público se constituye como sistema articulador del territorio que define, jerarquiza y ordena dentro del territorio los bienes de uso público y los elementos arquitectónicos y naturales de propiedad privada destinados a la satisfacción de

necesidades colectivas, con los componentes de la estructura ecológica principal y los demás sistemas.

Se clasifica, según lo señalado en el artículo 5 del Decreto 1504 de 1998, en Elementos Constitutivos, los cuales corresponden a aquellos elementos que hacen parte integral de los espacios del territorio del Distrito destinados a los intereses generales de la población de Barranquilla (Se dividen en: Naturales y Artificiales) y Elementos Complementarios (Se dividen en: Vegetación natural intervenida y amoblamiento urbano).

2.5.1.3. EQUIPAMIENTOS EXISTENTE EN EL AREA DE PLANIFICACION

TABLA 9. EQUIPAMIENTOS EXISTENTES EN LOS BARRIOS

EQUIPAMIENTOS	BARRIO
1. IE La Milagrosa Fe y Alegría	CALIFORNIA
2. Parroquia María Reina de la Paz	CALIFORNIA
3. Colegio San Pedro Apóstol	SAN PEDRO
4. Instituto de Salud Paso a la Villa	CALIFORNIA
5. Centro de Vida Fundación de Vida y Semillas 2	CALIFORNIA
6. Centro de Vida Fundación de Vida y Semillas 1	CALIFORNIA



ILUSTRACION 18. PLANO GENERAL DE EQUIPAMIENTO SECTOR DE LEGALIZACIÓN URBANÍSTICO

Equipo Oficina Hábitat.

2.5.2. SISTEMA VIAL.

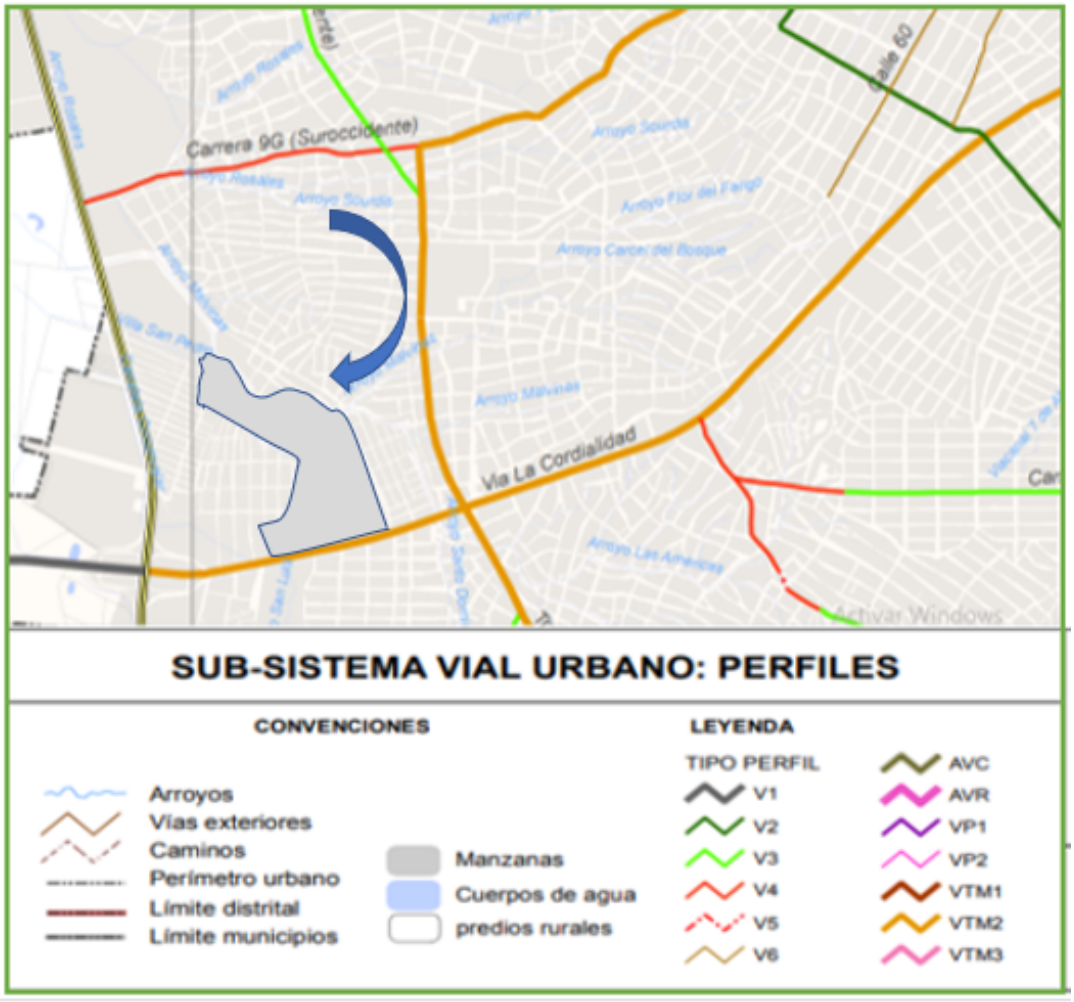
La red vial de esta agrupación de asentamientos, atendiendo al origen de manera espontánea e informal, para el caso particular de estos cuatro asentamientos, encontramos que la mayoría de vías en mal estado se encuentran en los sectores de Villa Flor y San Pedro.

TABLA 10. VIAS EN MAL ESTADO.

VIAS EN MAL ESTADO					
BARRIO	**CARRERA**	**CALLE**	**TRAMO**	**LONGITUD EN ML**	**ANCHO PROMEDIO**
VILLA FLOR	6 K 2		Diag. 97-Cra 6M	173	3,93
	6K 1		Diag. 97-Calle 96 B	182	4
	6 K		Diag. 97- Calle 91	245	4
	6 J		Calle 97-Calle 91	222	4
		96 B	Cra 6 M- Cra 6 H	117	4
	6J		Calle 91-Calle 96B	95	4
SAN PEDRO	6 G		Calle 98- Calle 97	98	3
	6 B		Calle 96 A- Calle 98 C	272	6,5
		98 B	Cra 6 B y Transv. 6 B	50	6,5
	6 B		Calle 98 C- Calle 98 B	57	6,5
TOTAL				**1511**	

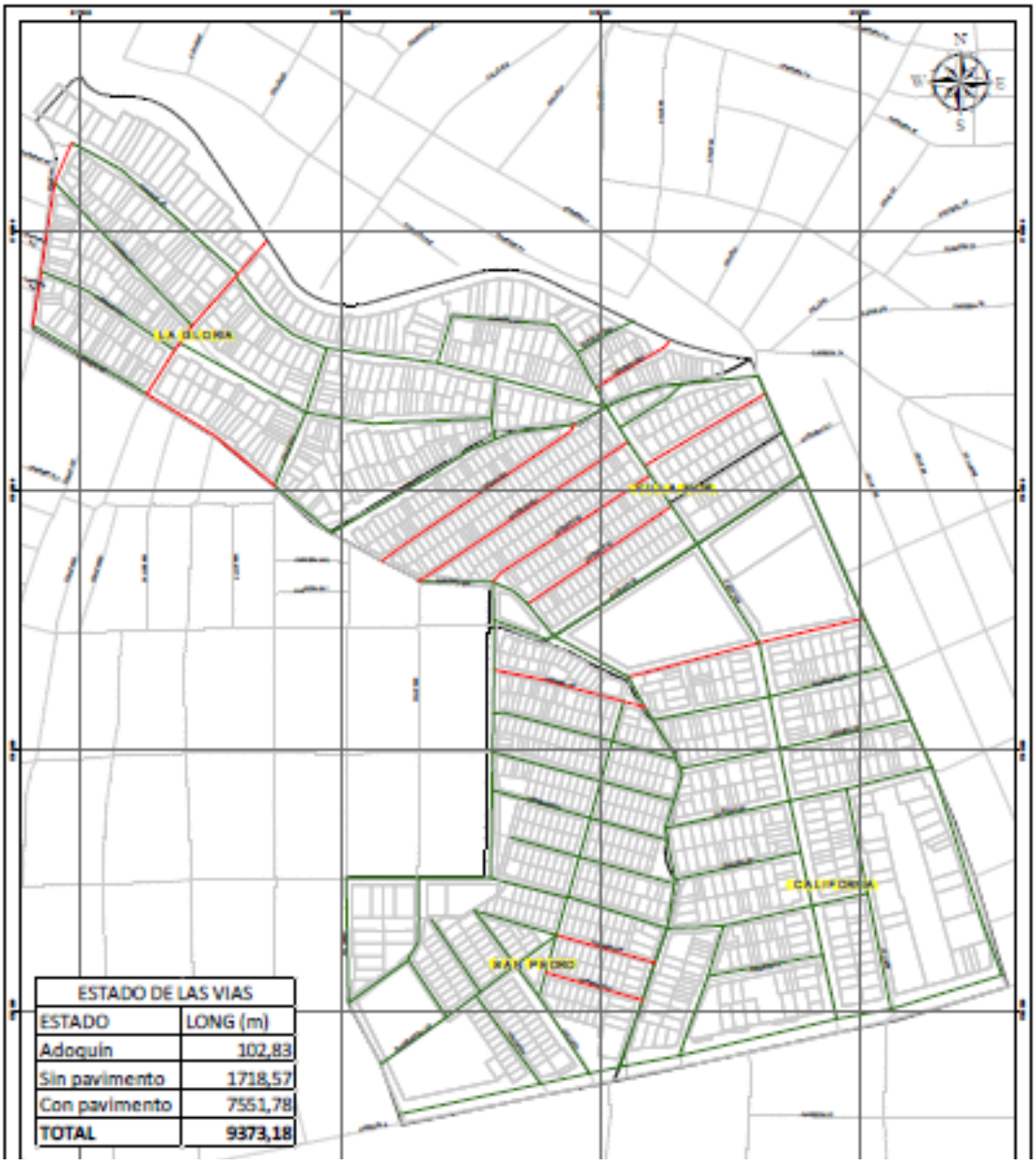
Los tipos de vías que conforma la trama vial son vehiculares y peatonales, las cuales en su mayoría no cumple con las condiciones establecidas en el POT vigente Decreto 0212 de 2014.

ILUSTRACIÓN 19. COMPONENTE DE SISTEMA DE MOVILIDAD EN LA ZONA DE ESTUDIO – BARRIOS LA GLORIA, VILLA FLOR, CALIFORNIA Y SAN PEDRO.


Carrera 9G (Suroccidente)
Calle 60
Arroyo Sourda
Arroyo Flor del Fango
Arroyo Carcel del Bosque
Arroyo Malvinas
Via La Cordialidad
Arroyo Las Amapolas
SUB-SISTEMA VIAL URBANO: PERFILES
CONVENCIONES
Arroyos
Vías exteriores
Caminos
Perímetro urbano
Límite distrital
Límite municipios
Manzanas
Cuerpos de agua
predios rurales
LEYENDA
TIPO PERFIL
V1
V2
V3
V4
V5
V6
AVC
AVR
VP1
VP2
VTM1
VTM2
VTM3

Fuente: POT

ILUSTRACIÓN 20. SISTEMA GENERAL VIAL SECTOR DE LEGALIZACION URBANISTICA.



ESTADO DE LAS VIAS	
ESTADO	LONG (m)
Adoquín	102,83
Sin pavimento	1718,57
Con pavimento	7551,78
TOTAL	**9373,18**

Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ESTADO ACTUAL

La propuesta del sistema de movilidad implica la aplicación de unos perfiles viales estandarizados y que deben ser aptos para soportar una capacidad vehicular y peatonal de acuerdo a la función que se le asigne dentro del sistema. En la actualidad y como se describe en el Documento Técnico de Soporte en el Tomo del Componente Urbano de POT vigente, la dimensión de los perfiles viales de la ciudad no corresponde a la función que deben cumplir o la jerarquía de los mismos. De ahí la importancia de plantear perfiles acordes a la función y capacidad vial, en aras de regular de manera paulatina la malla vial del Distrito al mismo tiempo que se logra unificar el espacio público (andenes, separadores, antejardines y ciclorutas) con lo que se complementa.

Los perfiles existentes en la zona de estudio son:

Existen dos vías que poseen perfiles específicos, de acuerdo a su importancia funcional y simbólica dentro del distrito:

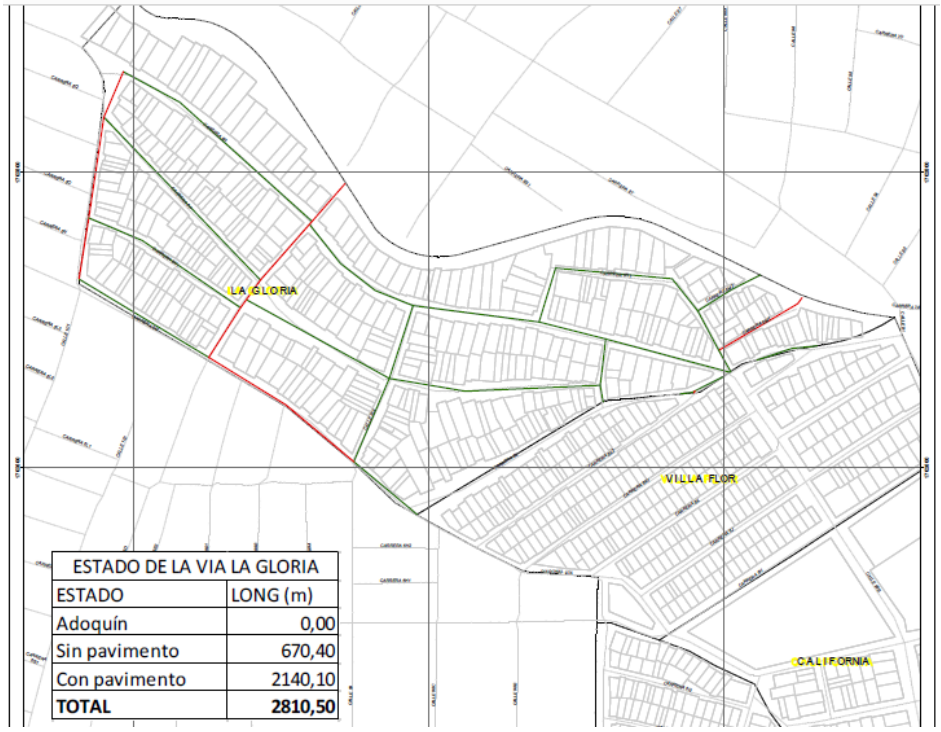
- → Cordialidad que es la VTM2, vía arteria
- → Vía Local V6

Se incluyen perfiles en el POT vigente, Decreto 0212 de 2014 para las vías peatonales, aunque no apliquen sus dimensiones en la mayoría de los caos en los barrios en estudio:

→ Vía Peatonal 1 - VP 1

→ Vía Peatonal 2 – VP 2

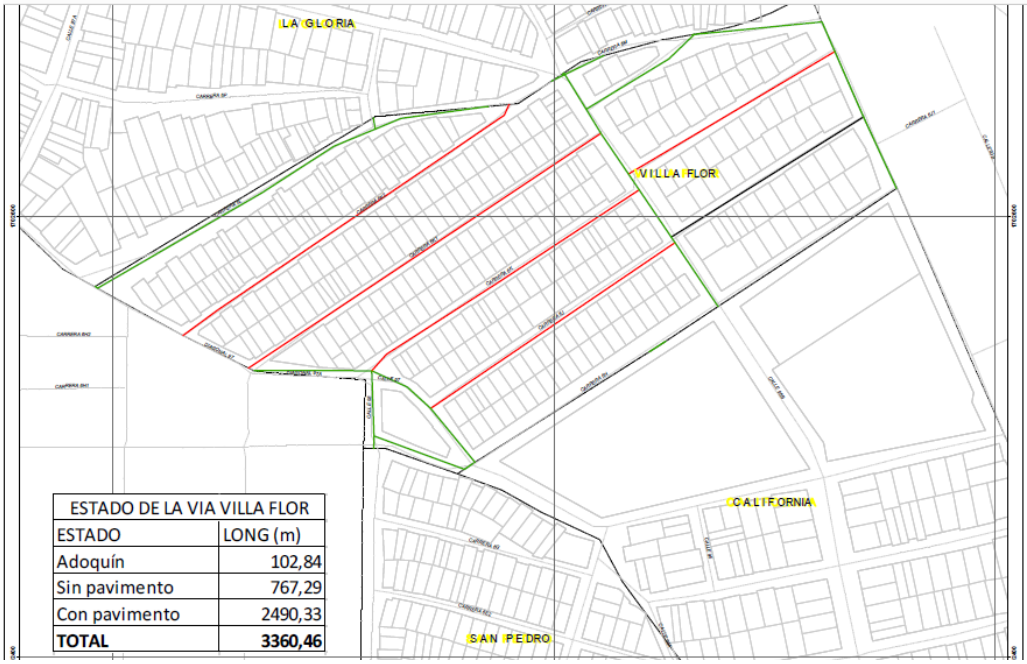
ILUSTRACIÓN 21. RED VIAL – BARRIO LA GLORIA.



ESTADO DE LA VIA LA GLORIA	
ESTADO	LONG (m)
Adoquín	0,00
Sin pavimento	670,40
Con pavimento	2140,10
TOTAL	**2810,50**

Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

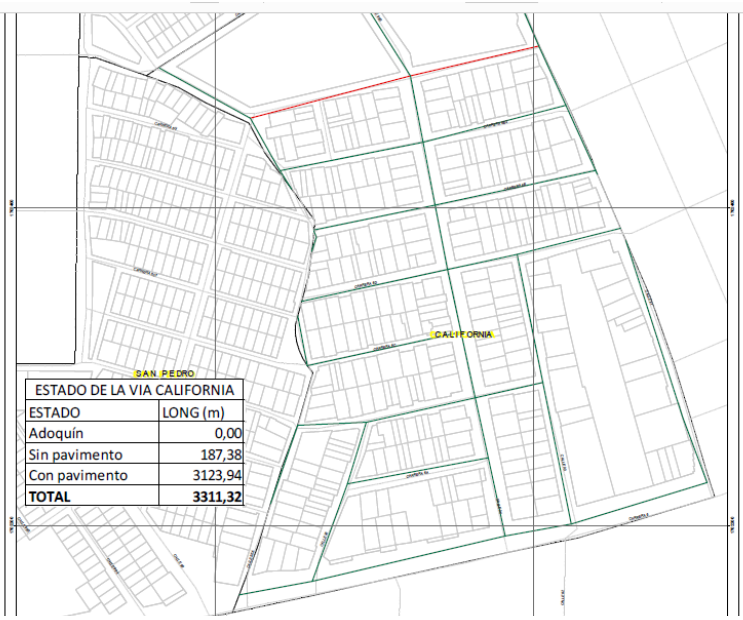
ILUSTRACIÓN 22. RED VIAL – BARRIO VILLA FLOR



ESTADO DE LA VIA VILLA FLOR	
ESTADO	LONG (m)
Adoquín	102,84
Sin pavimento	767,29
Con pavimento	2490,33
TOTAL	**3360,46**

Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

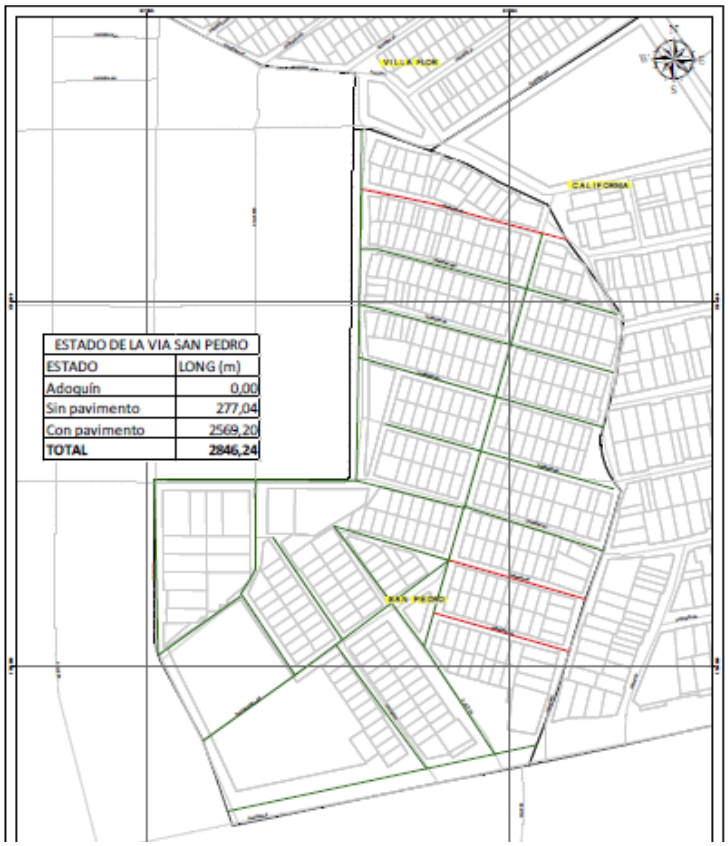
ILUSTRACIÓN 23 RED VIAL – BARRIO CALIFORNIA



ESTADO DE LA VIA CALIFORNIA	
ESTADO	LONG (m)
Adoquín	0,00
Sin pavimento	187,38
Con pavimento	3123,94
TOTAL	**3311,32**

Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 24. RED VIAL – BARRIO SAN PEDRO



ESTADO DE LA VIA SAN PEDRO	
ESTADO	LONG (m)
Adoquín	0,00
Sin pavimento	277,04
Con pavimento	2569,20
TOTAL	**2846,24**

Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

2.5.3. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.

2.5.3.1. Acueducto

El servicio de acueducto del Distrito se encuentra bajo el sistema de concesión asignado a la empresa Triple A S.A. E.S.P. desde el año de 1993, con una vigencia inicial de 20 años, y una posterior renovación hasta el año 2033. El sistema de acueducto cuenta con una cobertura de prestación del servicio del 100% y con una comprobada excelente calidad del suministro. Las interrupciones en el servicio obedecen principalmente a obras de mantenimiento correctivo o preventivo en las redes de distribución.

La red matriz de acueducto y alcantarillado cuenta con la capacidad necesaria para abastecer la población actual y futura producto de los procesos de densificación que se den dentro del perímetro sanitario. Sin embargo, la capacidad instalada es insuficiente para garantizar el servicio en las zonas de expansión urbana. La empresa operadora está en capacidad de extender las redes matrices de distribución e interconexiones complementarias hacia donde se proyecte el crecimiento de la ciudad así como para reforzar el sistema en las áreas en donde haya un crecimiento vertical. Sin embargo, se registran algunos problemas que el operador llama la atención y que están relacionados con la extensión de la ciudad, por lo cual hay que buscar las adecuadas soluciones a los mismos, así:

- → Insuficiente capacidad de almacenamiento. Se requiere de la construcción de un tanque de almacenamiento con capacidad de 5000 M3.
- → Capacidad insuficiente en conducciones para satisfacer la demanda futura de nuevas urbanizaciones en el norte de la ciudad en un corto plazo.

Las acciones requeridas según la Sección de Planeación de la Triple AAA considera los siguientes programas para optimizar los servicios de agua potable:

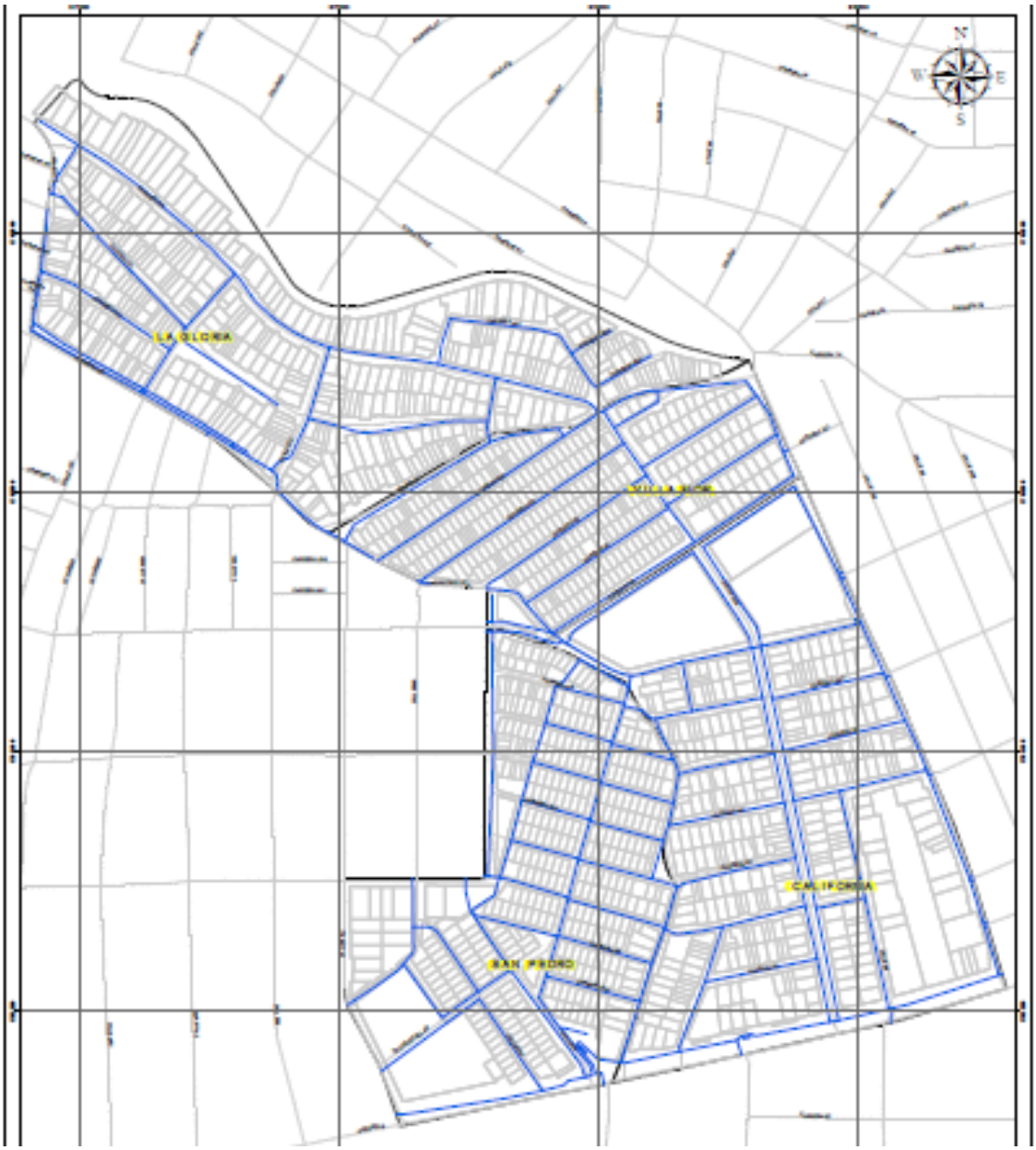
- → Proyecto de construcción del Tanque de almacenamiento Siete de Abril, y construcción del Acueducto del Norte con recursos de la ESP Triple AAA.

→ Construcción del tanque 7 de Abril para dar abastecimiento a los suelos de expansión urbana y parte del área rural al corto, mediano y largo plazo como alcances de acciones integrales para la futura ciudad.

→ Construcción de un sistema de conducción de 16" del acueducto de la zona sur-occidental hacia el área de expansión donde se planean los nuevos planes parciales (sea vía tarifas o vía institucional que está en estudio de la administración distrital). De igual forma se debe proceder con el sistema de alcantarillado como red estructurante para esa zona de la ciudad.

→ Eliminación del sistema de tratamientos de aguas negras por laguna de oxidación, llevando las aguas al río Magdalena.

ILUSTRACIÓN 25. RED GENERAL DE ACUEDUCTO.



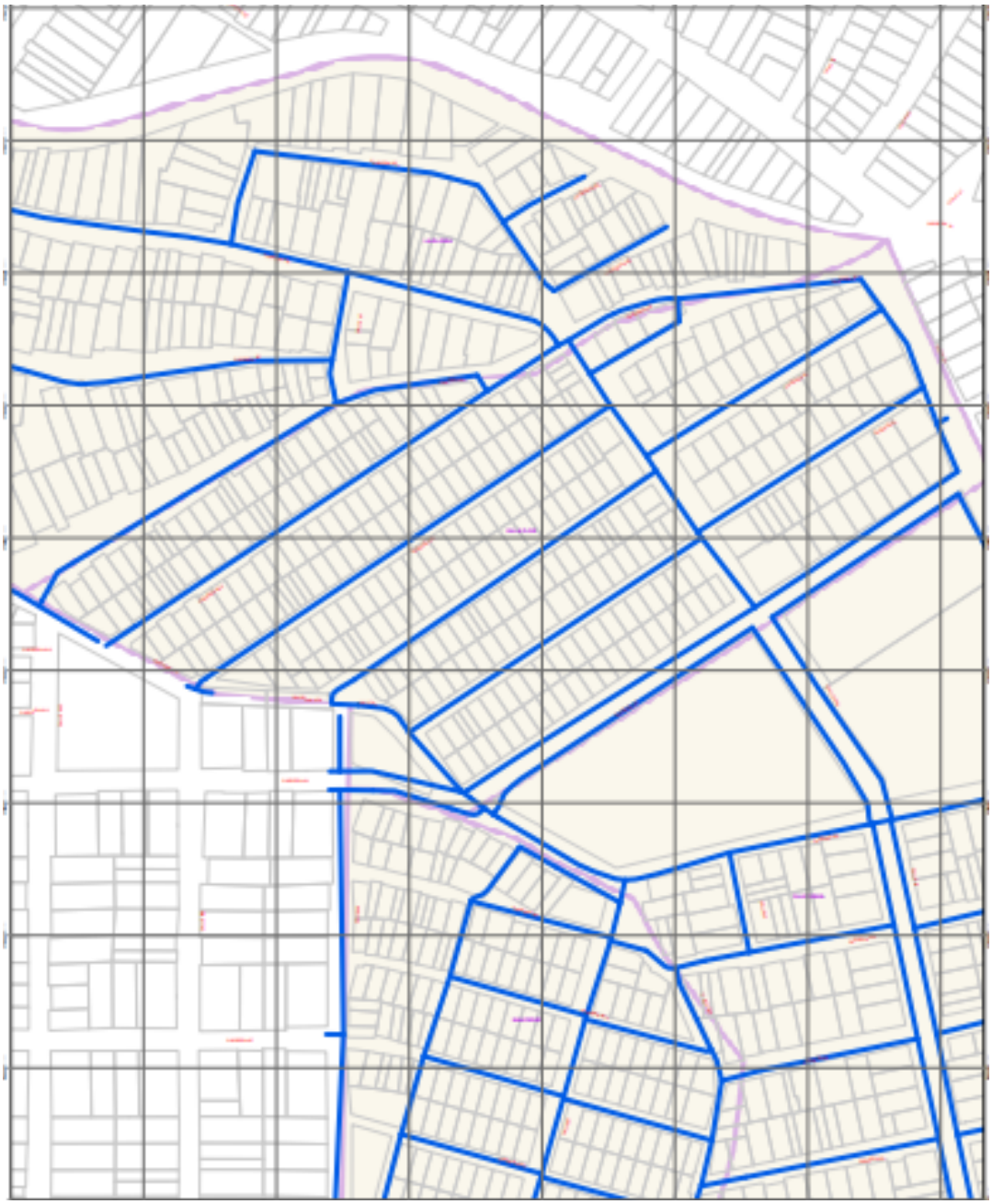
Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 26. RED DE ACUEDUCTO – BARRIO LA GLORIA



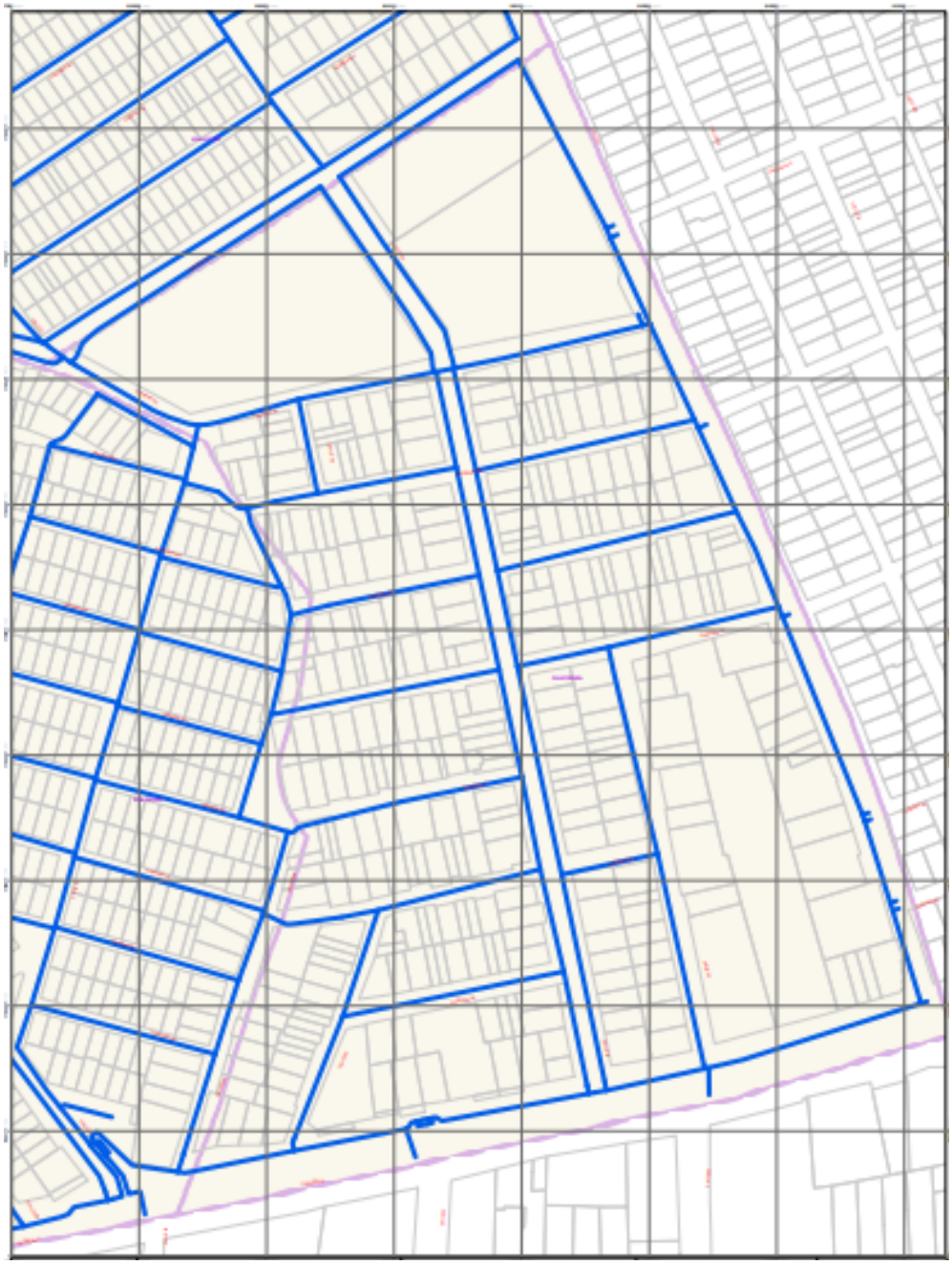
Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 27. RED DE ACUEDUCTO – BARRIO VILLA FLOR



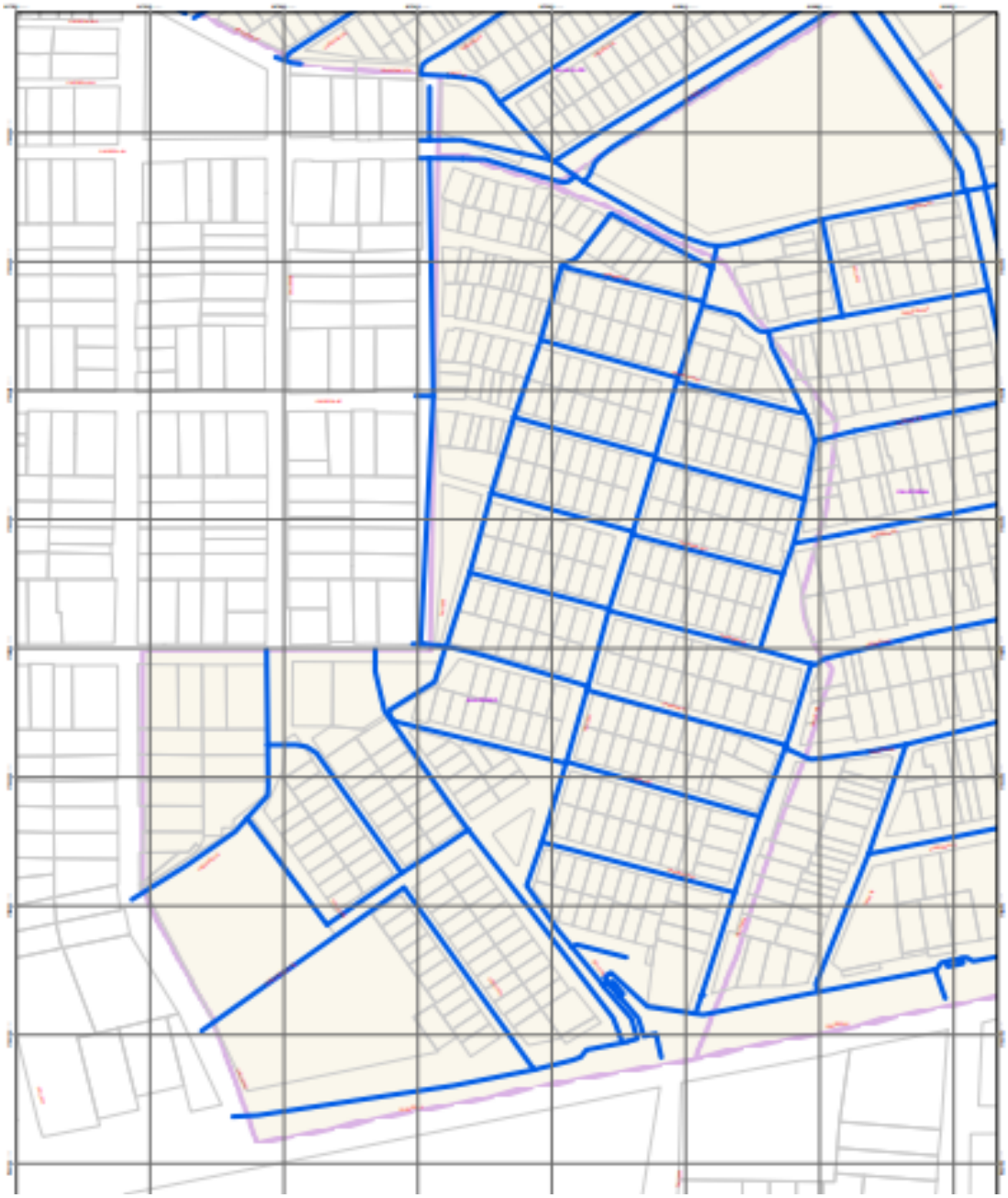
Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 28. RED DE ACUEDUCTO – BARRIO CALIFORNIA



Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 29. RED DE ACUEDUCTO – BARRIO SAN PEDRO



Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

2.5.3.2. Alcantarillado.

El servicio de alcantarillado del Distrito se encuentra bajo el sistema de concesión asignado a la empresa Triple A S.A. E.S.P. desde el año de 1993, con una vigencia inicial de 20 años, y una posterior renovación hasta el año 2033. El sistema de Saneamiento básico cuenta actualmente con una cobertura de prestación del servicio del 97%.

El sistema de redes de alcantarillado del Distrito de Barranquilla, es de tipo separativo, es decir, el alcantarillado atiende únicamente a las aguas servidas. Las aguas servidas son conducidas casi en su totalidad por gravedad hasta su disposición final, utilizando en algunos casos el sistema de estaciones de bombeo, bien sea del tipo convencional o de elevadoras, en los sectores en los que por gravedad es imposible acceder a la disposición final.

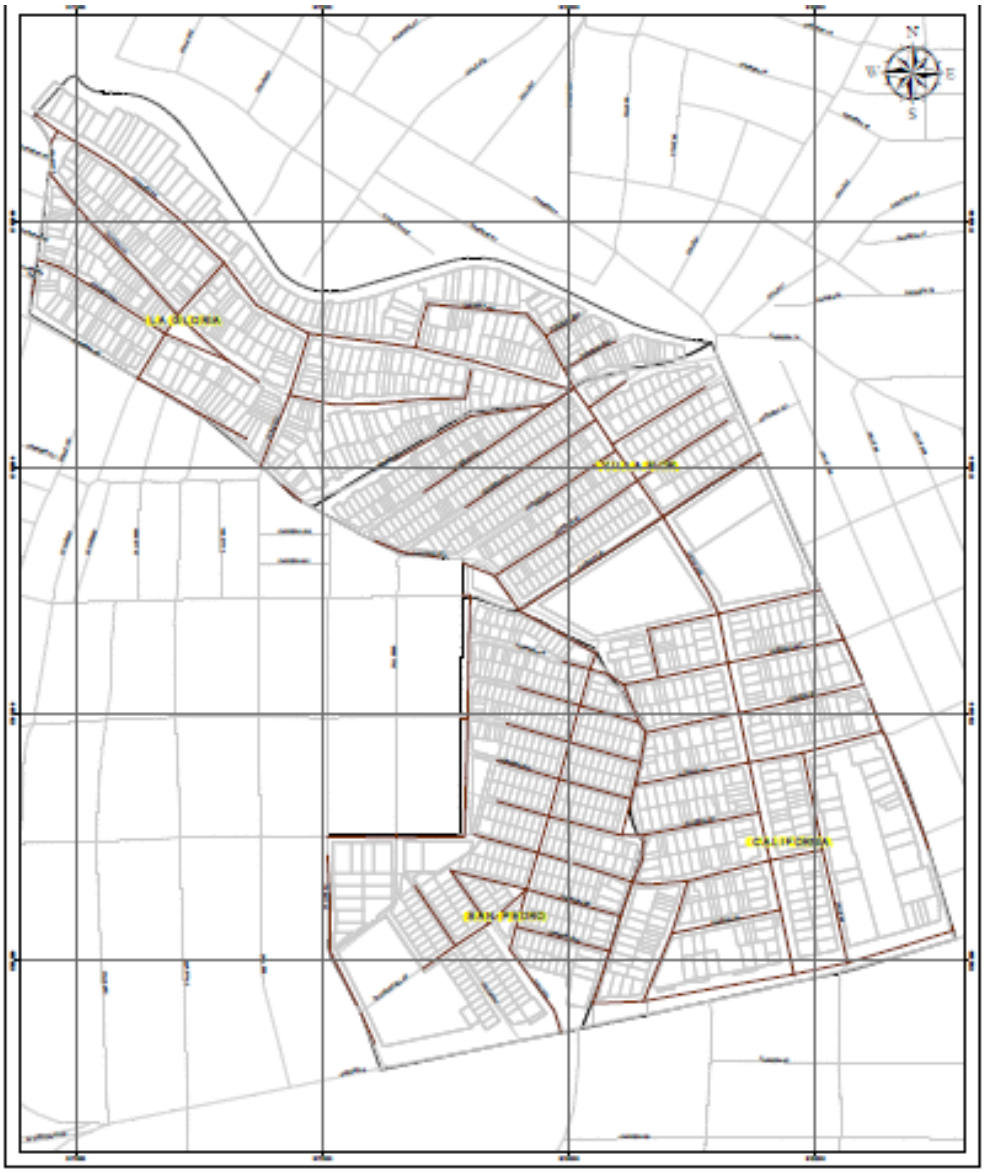
Programas para el sistema de saneamiento ambiental

En el área urbana

En cuanto a la zona suroccidental de Barranquilla, el sistema de alcantarillado cuenta con un sistema de tratamiento conformado por la EDAR del Pueblo. El efluente de esta EDAR es afluente a la ciénaga de Mallorquín. Teniendo en cuenta las nuevas zonas de expansión urbana en la zona suroccidental, la capacidad de depuración de la EDAR el Pueblo y la capacidad de asimilación de la ciénaga de Mallorquín, se requiere adelantar un estudio de factibilidad para llevar las aguas tratadas de la EDAR el Pueblo al Rio Magdalena. Lo anterior para contribuir al saneamiento de la ciénaga de mallorquín y bajar el nivel de tratamiento requerido en la EDAR el Pueblo. Los resultados del estudio se traducirán en la nueva formulación del PSMV de Barranquilla.

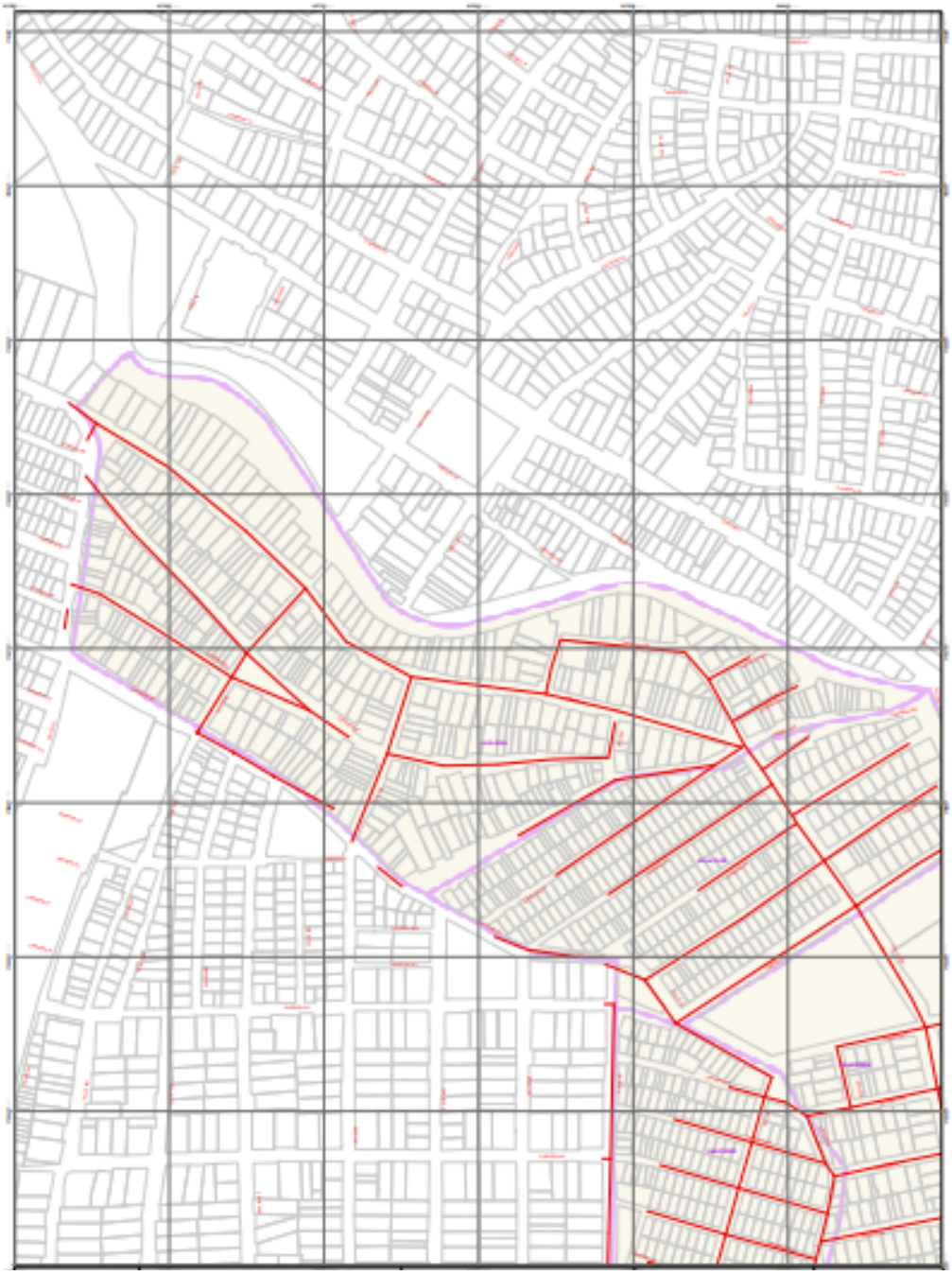
En la ZONA SUR-OCCIDENTAL se proyecta una Construcción de un colector en dos etapas: La primera etapa contempla un colector de 36” con capacidad para recibir las aguas residuales de la zona oriental del colector hasta la Vía Circunvalar. Una segunda etapa comprende la construcción de un colector paralelo. Estas obras se deben proyectar junto con el Plan Vial y el sistema de canalización del Arroyo León.

ILUSTRACIÓN 30. RED GENERAL DE ALCANTARILADO



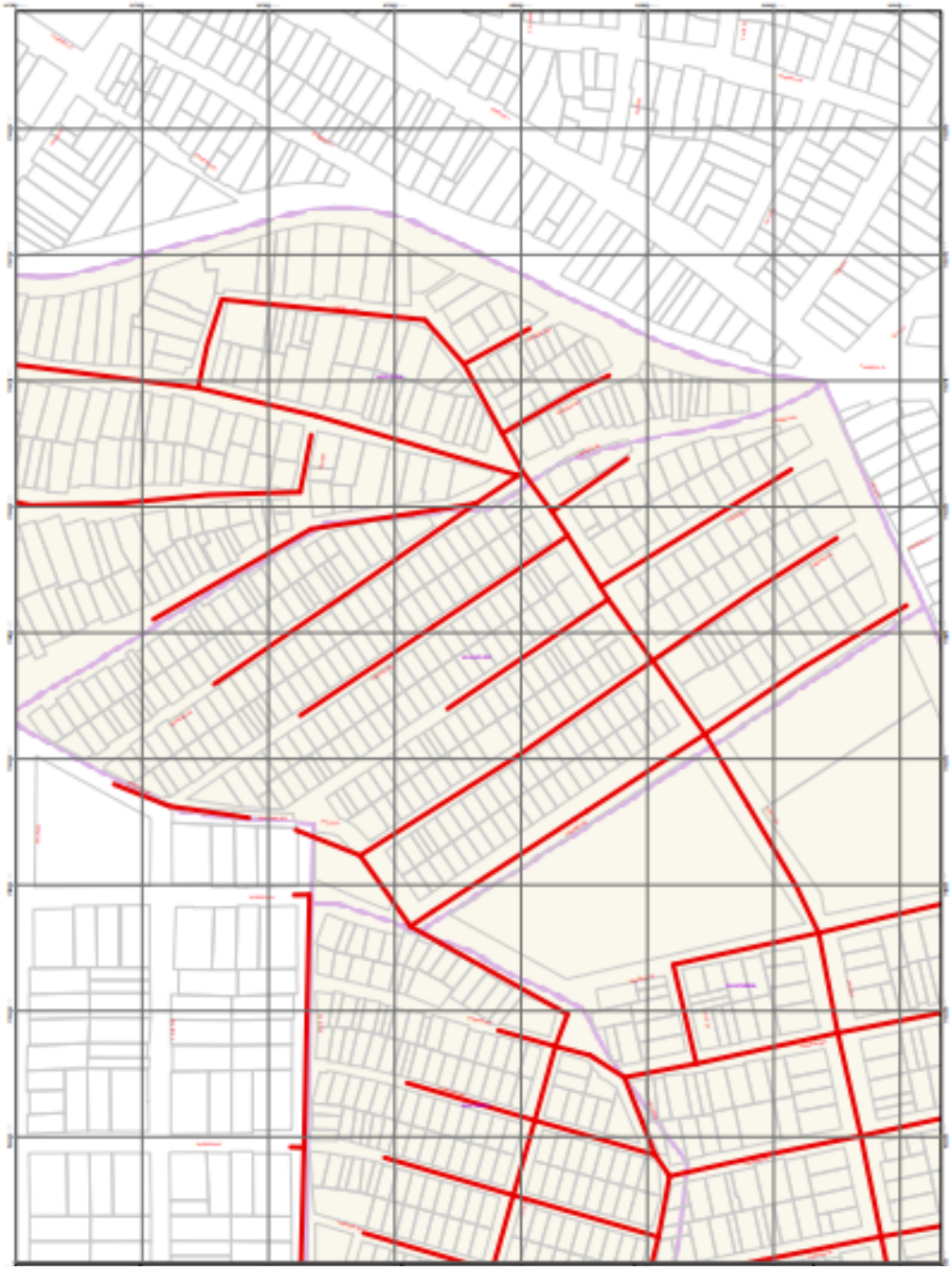
Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 31. RED DE ALCANTARILLADO – BARRIO LA GLORIA



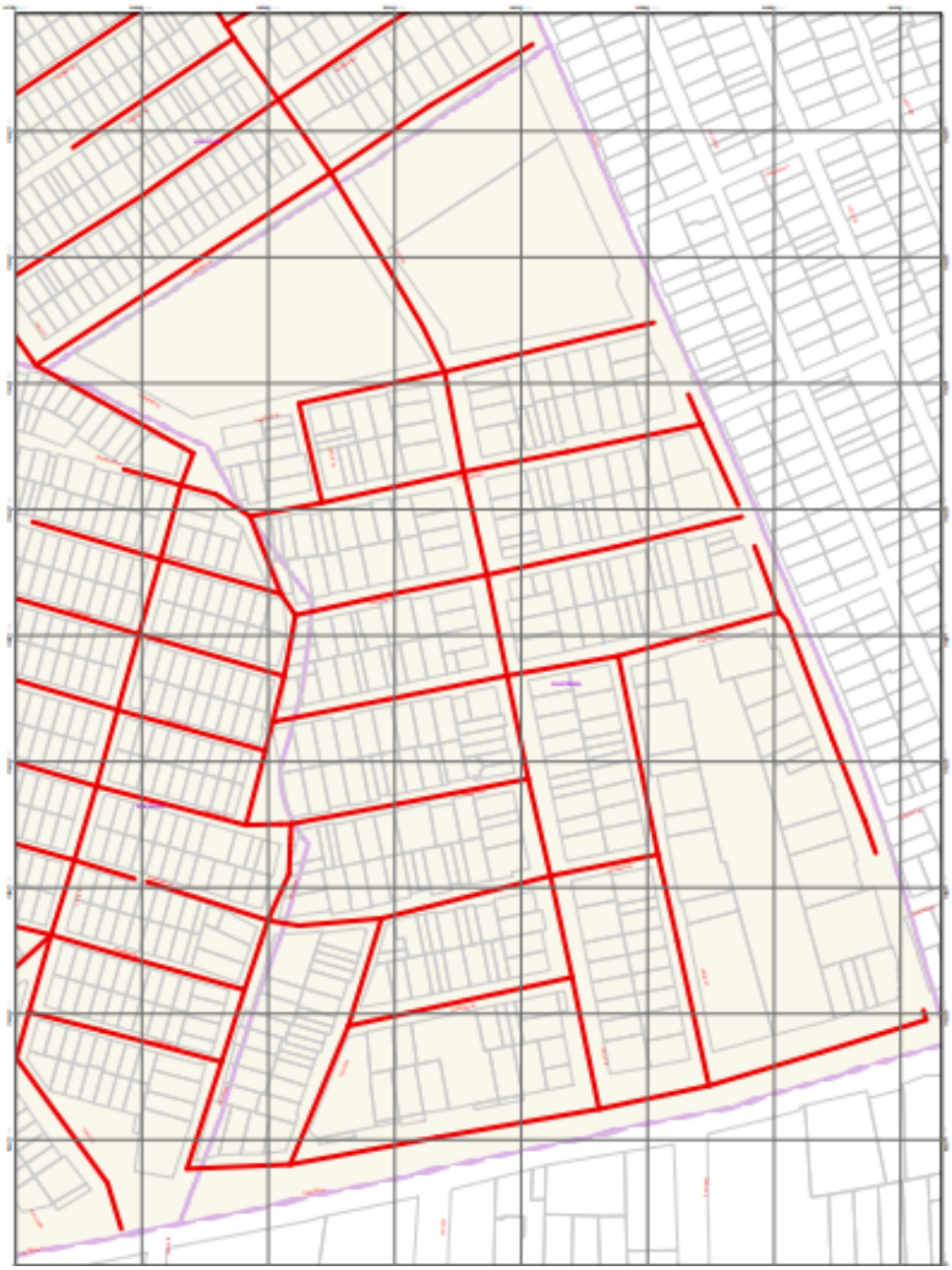
Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 32. RED DE ALCANTARILLADO – BARRIO VILLA FLOR



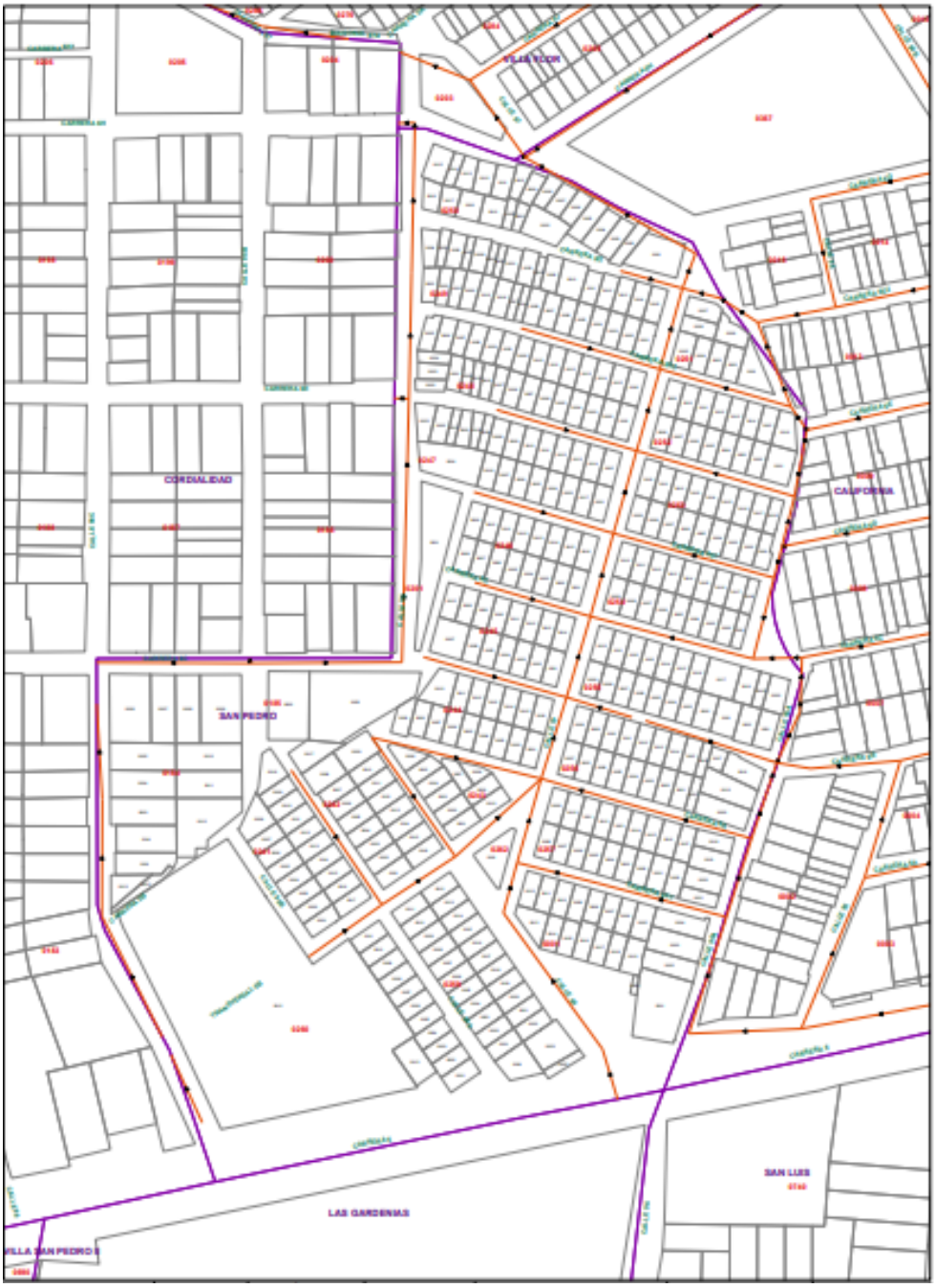
Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 33. RED DE ALCANTARILLADO – BARRIO CALIFORNIA



Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 34. RED DE ALCANTARILLADO – BARRIO SAN PEDRO



Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

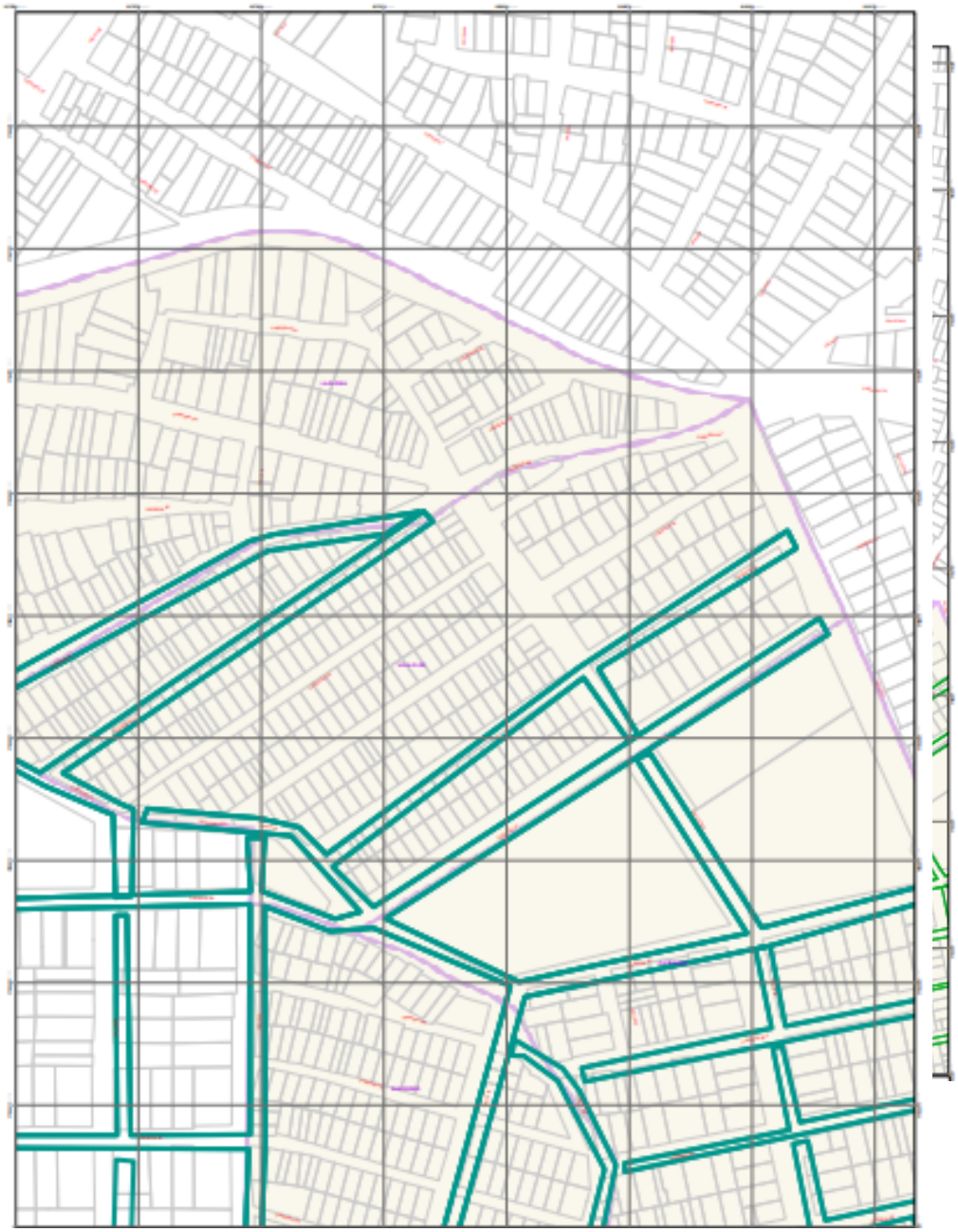
2.5.3.3. Aseo

A continuación, se presenta la frecuencia de ejecución y días de atención de las actividades de recolección y transporte y barrido y limpieza de vías y áreas públicas en cada uno de los barrios.

TABLA 11.FRECUENCIA DE ACTIVIDADES DE RECOLECCIÓN Y TRANSPORTE Y BARRIDO Y LIMPIEZA.

BARRIO	RECOLECCION DOMICILIARIA	BARRIDO Y LIMPIEZA
LA GLORIA	MA-JU-SAB – Turno Diurno	MA-VI – Turno Diurno
VILLA FLOR	MA-JU-SAB – Turno Diurno	MA-VI – Turno Diurno LU-MA-MI-JU-VI-SAB – Turno Diurno (Barrido de parques)
CALIFORNIA	MA-JU-SAB – Turno Diurno	MA-VI – Turno Diurno
SANN PEDRO I	MA-JU-SAB – Turno Diurno (Calle 101 y calle 102 A ENTRE CARRERA 6C Y 6R; Calle 98c a 96 entre diagonal 97ª y cordialidad) LU-MI-VI – Turno Diurno (Calle 96 a 97 entre carrera 3c1 y cordialidad)	MA-VI – Turno Diurno

ILUSTRACIÓN 35. RECOLECCION DE BASURAS Y BARRIDO -LIMPIEZA DE VIAS EN EL BARRIO LA GLORIA

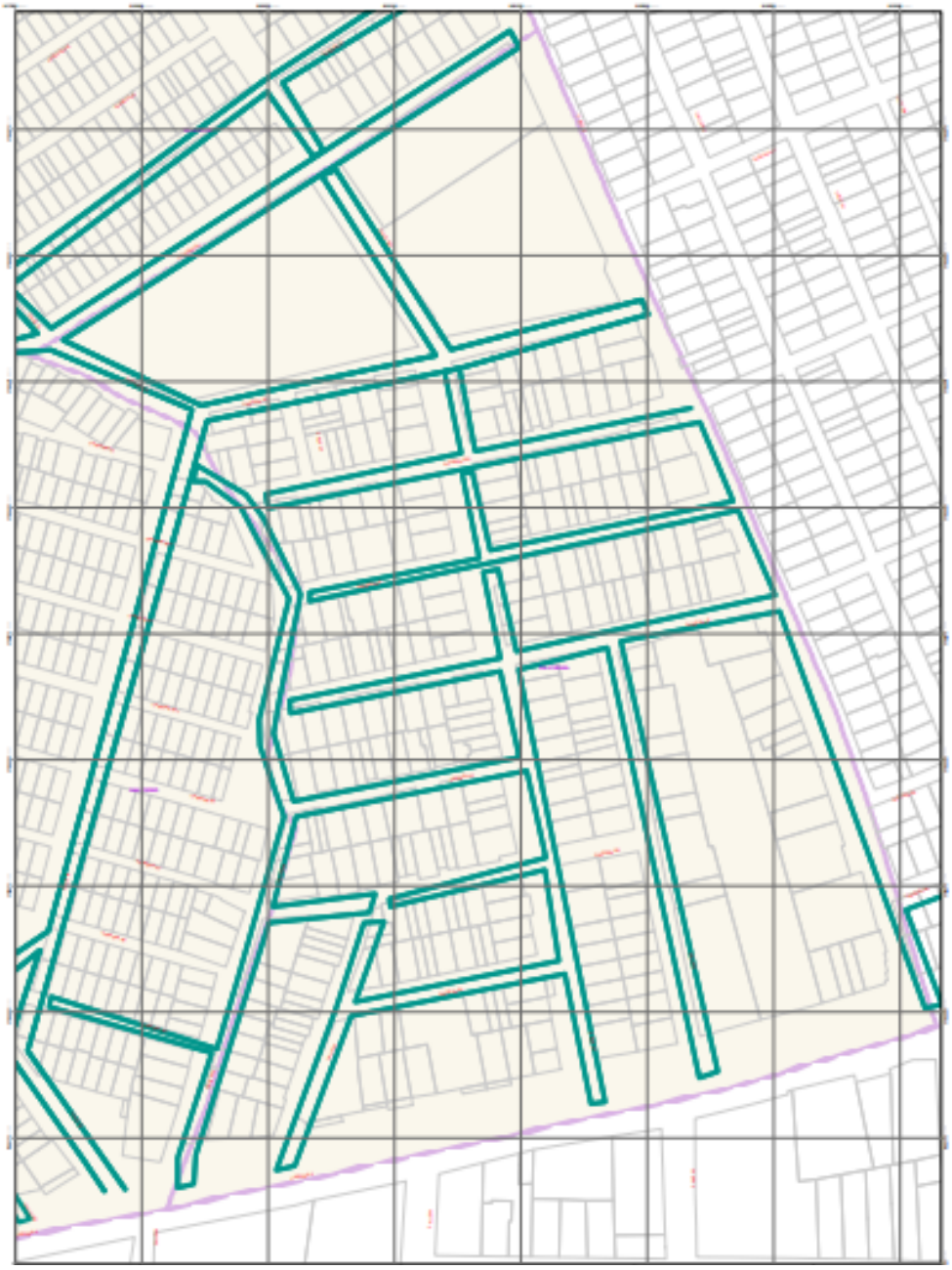


Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

/LUSTRACIÓN 36. RECOLECCION DE BASURAS Y BARRIDO -LIMPIEZA DE VIAS EN EL BARRIO VILLA FLOR

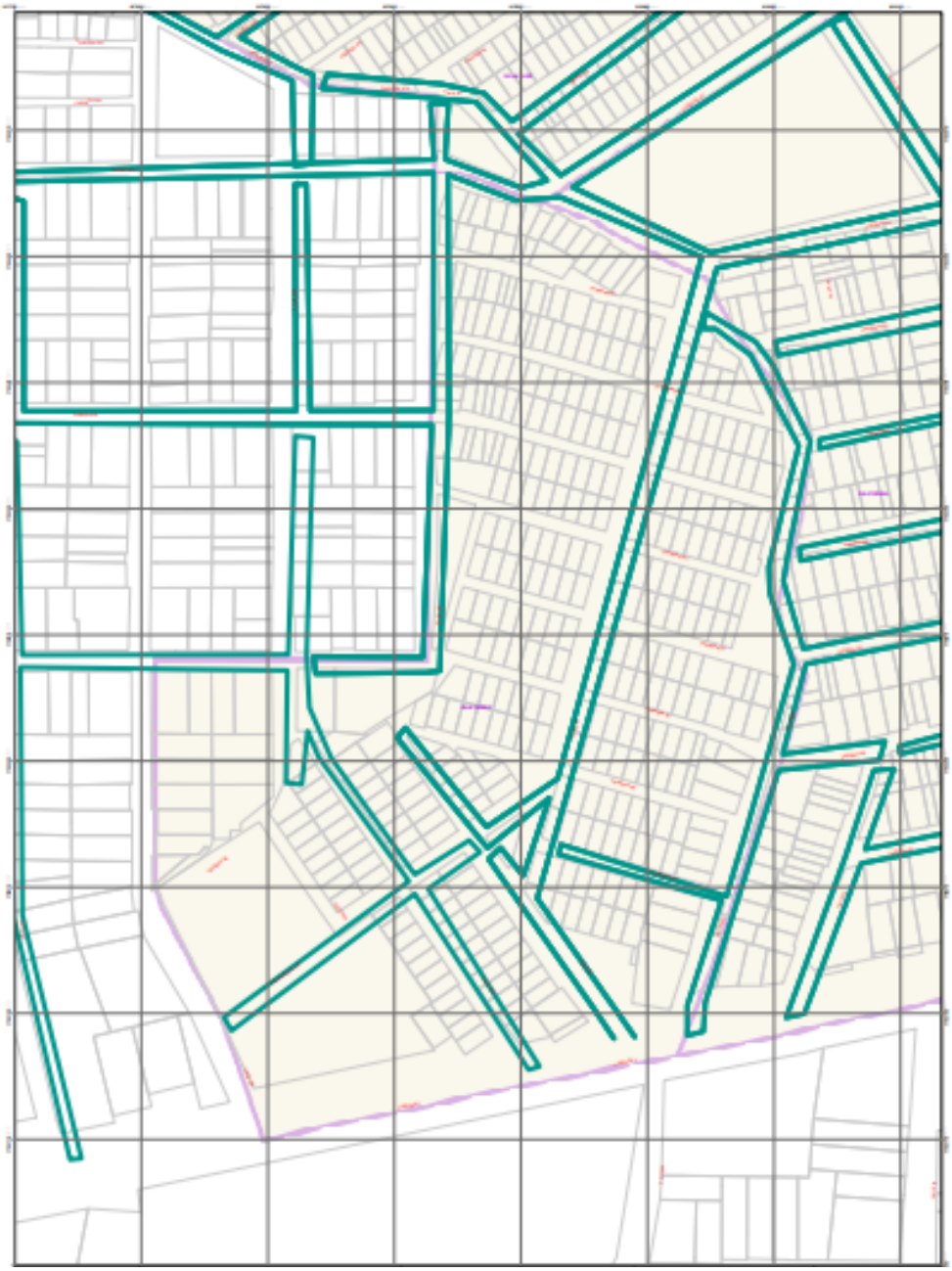
Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 37. RECOLECCION DE BASURAS Y BARRIDO DE VIAS DEL BARRIO CALIFORNIA



Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 38. RECOLECCION DE BASURAS Y BARRIDO DE VIAS DEL BARRIO SAN PEDRO



Fuente: Equipo Oficina Hábitat.

2.5.3.4. Gas natural.

De acuerdo a lo señalado en el POT vigente, DTS Componente general, el sistema de gas natural no presenta ningún problema y las redes cubren el 99% del territorio, esa pequeña diferencia existente en la cobertura se debe a otros asuntos que presentan algunos problemas casi siempre relacionados con:

- Áreas de alto riesgo,
- Nomenclatura y
- Estratificación socio-económica.

La empresa prestadora del servicio maneja su plan quinquenal de desarrollo y muchas veces pasa a 20 años, cuyo objetivo es dotar todos los rincones de la ciudad y de los municipios conurbados del Área Metropolitana. En este sentido los parámetros exigidos por la ley son cumplidos a cabalidad en la construcción de redes a través del modelo implementado y que no ha representado grandes problemas en el paso del tiempo. La política de la prestación de los servicios de gas domiciliario debe propender por llegar a una cobertura del 100% en toda el área urbana para gozar de una cobertura total y en ese sentido la estrategia para el POT 2012 es estimular tal propuesta.

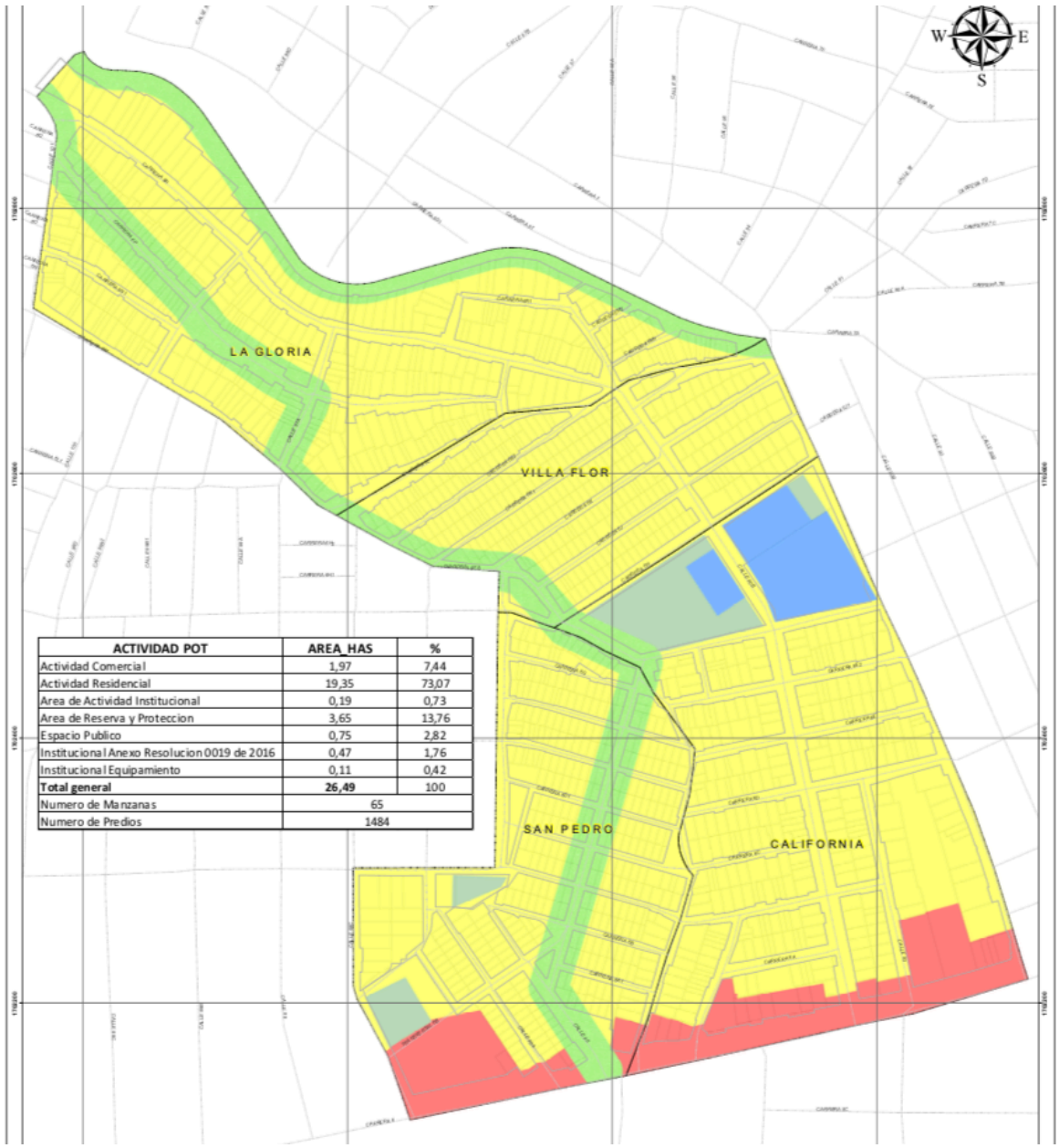
2.5.3.5. Energía Eléctrica

Aunque el sistema no presenta problemas de generación si presenta inconvenientes de prestación del servicio por el estado de las redes, aunque estas cubren el 100% del territorio. En ese sentido, es necesario que la empresa formule su plan director que contemple de manera prioritaria el plan de sustitución o reposición de redes así como la extensión de las mismas hacia las áreas de expansión urbana consideradas dentro de la formulación. Se considera que formulando el Plan Director, la empresa podrá detallar los proyectos de ampliación de la infraestructura para la prestación del servicio tanto en el mediano como en el largo plazo así como determinar las zonas de reserva para la construcción de las redes y demás componentes del sistema. La formulación incorpora de

manera prioritaria determinar cómo áreas de protección por riesgo y amenaza las áreas de protección y reserva para las redes matrices del sistema.

2.5.4. USOS DEL SUELO

Al interior de las agrupaciones de estos asentamientos humanos, predomina el uso residencial con una incipiente actividad comercial, de igual manera existen equipamientos colectivos en que se desarrollan actividades de tipo institucional. Ver plano D-01. **PLANO_GENERAL_DE_LEGALIZACION_URBANISTICA Y USOS DEL SUELO.**



ACTIVIDAD POT	AREA_HAS	%
Actividad Comercial	1,97	7,44
Actividad Residencial	19,35	73,07
Area de Actividad Institucional	0,19	0,73
Area de Reserva y Proteccion	3,65	13,76
Espacio Publico	0,75	2,82
Institucional Anexo Resolucion 0019 de 2016	0,47	1,76
Institucional Equipamiento	0,11	0,42
Total general	**26,49**	100
Numero de Manzanas	65	
Numero de Predios	1484	

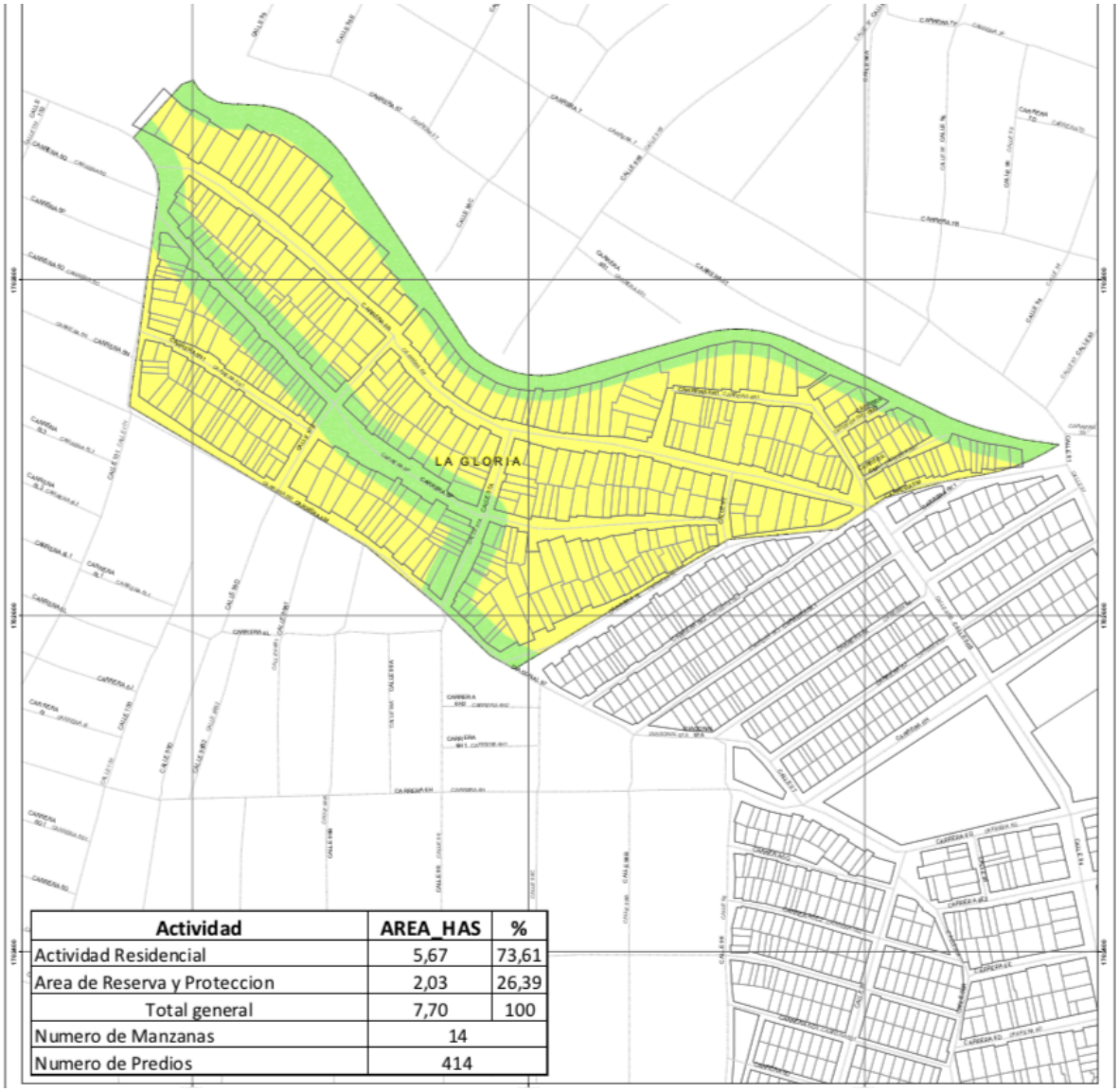
ILUSTRACIÓN 39. PLANO_GENERAL_DE_LEGALIZACION_URBANISTICA Y USOS DEL SUELO

Fuente. Equipo Oficina Hábitat.

TABLA 22. USOS DEL SUELO ACTUAL POR PREDIOS SECTOR DE LEGALIZACIÓN URBANISTICA.

Cuenta de Codigo	Etiquetas de columna				
Etiquetas de fila	**CALIFORNIA**	**LA GLORIA**	**SAN PEDRO**	**VILLA FLOR**	**Total general**
CAE-1	79		5	19	103
EQUIPAMIENTO	2				2
ESPACIO PUBLICO	1		4		5
INTEGRACION INMOBILIARIA	10	33	22	58	123
PROTECCION		5		2	7
RESIDENCIAL	233	375	366	258	1232
VIAS	6	1	5		12
Total general	**331**	**414**	**402**	**337**	**1484**

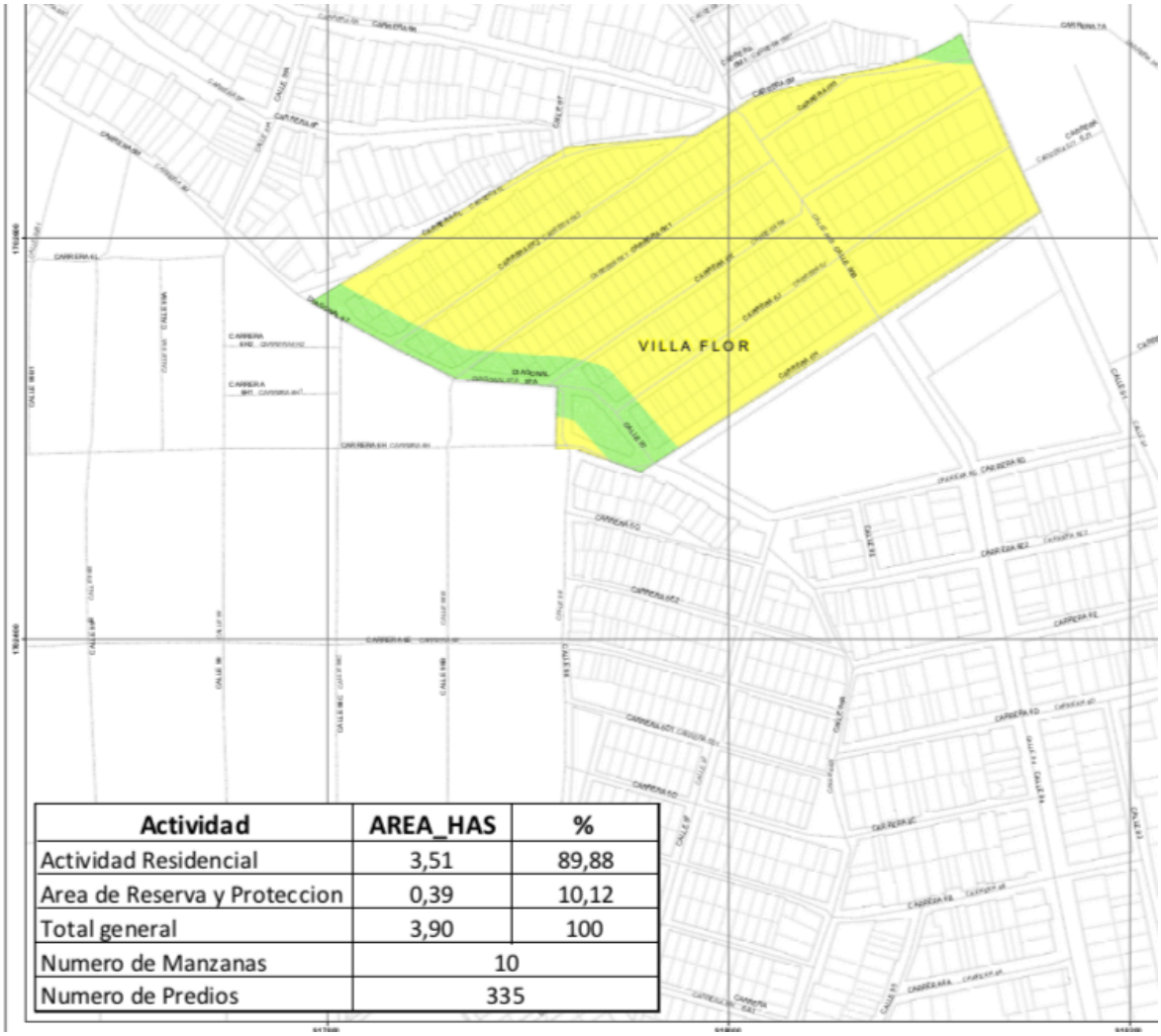
Fuente. Equipo Oficina Hábitat.



Actividad	AREA_HAS	%
Actividad Residencial	5,67	73,61
Area de Reserva y Proteccion	2,03	26,39
Total general	7,70	100
Numero de Manzanas	14	
Numero de Predios	414	

ILUSTRACIÓN 40. USOS DEL SUELO BARRIO LA GLORIA.

Fuente. Equipo Oficina Hábitat.

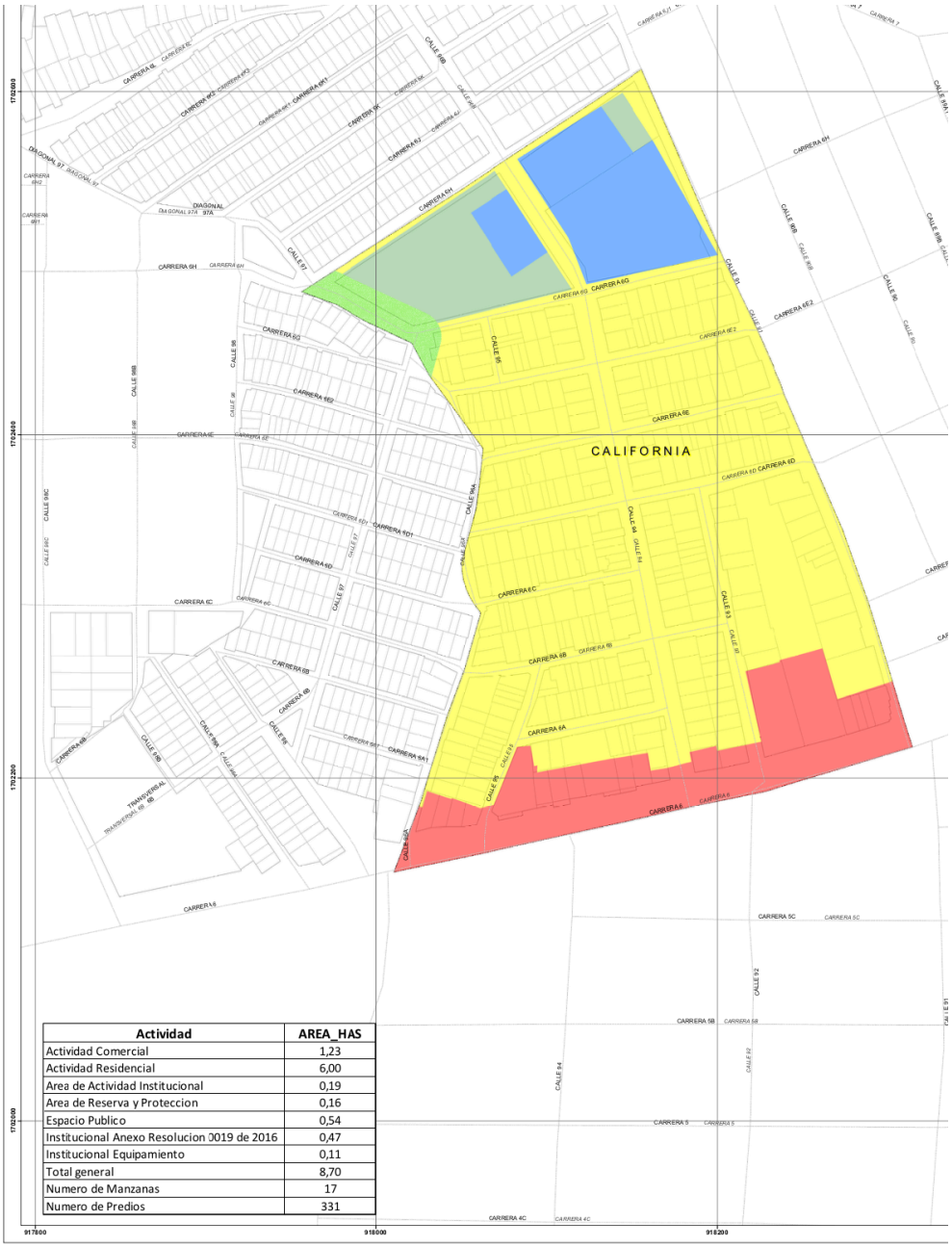


Actividad	AREA_HAS	%
Actividad Residencial	3,51	89,88
Area de Reserva y Proteccion	0,39	10,12
Total general	3,90	100
Numero de Manzanas	10	
Numero de Predios	335	

ILUSTRACIÓN 41. USOS DEL SUELO BARRIO VILLA FLOR.

Fuente : Equipo Hábitat. Planeación Distrital.

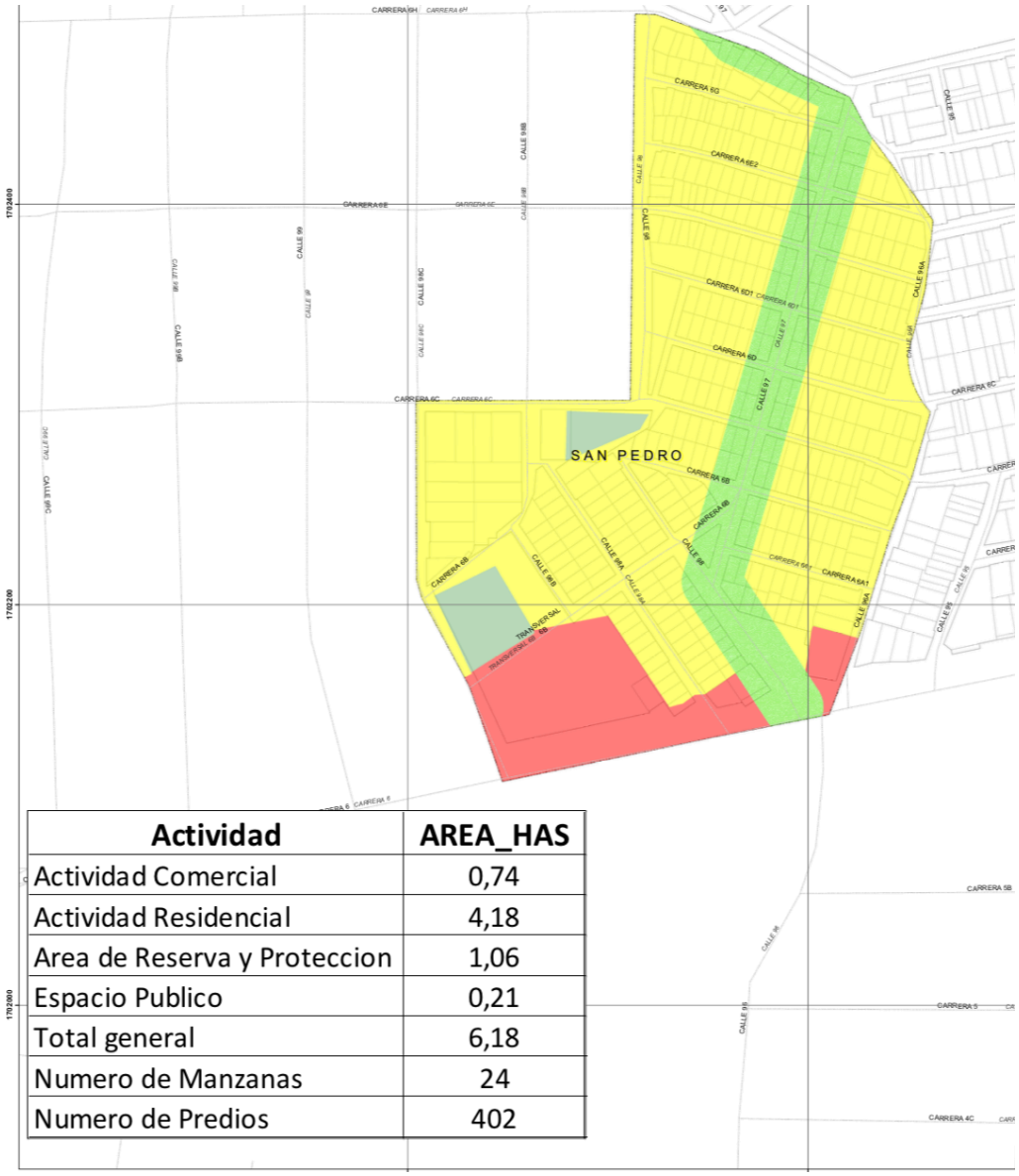
ILUSTRACIÓN 42. USOS DEL SUELO BARRIO CALIFORNIA.



Actividad	AREA_HAS
Actividad Comercial	1,23
Actividad Residencial	6,00
Area de Actividad Institucional	0,19
Area de Reserva y Proteccion	0,16
Espacio Publico	0,54
Institucional Anexo Resolucion 0019 de 2016	0,47
Institucional Equipamiento	0,11
Total general	8,70
Numero de Manzanas	17
Numero de Predios	331

Equipo Oficina Hábitat.

ILUSTRACIÓN 43. USOS DEL SUELO BARRIO SAN PEDRO.



Actividad	AREA_HAS
Actividad Comercial	0,74
Actividad Residencial	4,18
Area de Reserva y Proteccion	1,06
Espacio Publico	0,21
Total general	6,18
Numero de Manzanas	24
Numero de Predios	402

Equipo Oficina Hábitat.

2.6. ASPECTOS SOCIO-ECONOMICOS

Los barrios que componen este polígono de intervención están conformados por La Gloria, Villa Flor, California y San Pedro en el análisis socioeconómico el grupo interdisciplinario de la Oficina de Hábitat llevó a cabo encuestas socioeconómicas de modo aleatorio que muestra los siguientes resultados.

TABLA 233. ENCUESTAS REALIZADAS POR BARRIOS.

BARRIO	# DE ENCUESTAS APLICADAS	MANZANAS APLICADAS	# DE PERSONAS ENCUESTADAS
LA GLORIA	11	292	53
VILLA FLOR	101	266,267,268,269,276,279,284,281	408
CALIFORNIA	15	265	54
SAN PEDRO	180	001,241,242,243,244,245,246,247,250,256,257	674
TOTAL	307	21	1189

Equipo Oficina Hábitat.

Lo datos anteriores comparándolos con los datos obtenidos del Censo DANE 2018 no hay correspondencia, se evidencia mayor población por predio, (esto puede ser producto de la pandemia COVID 19 que afectaron las condiciones socioeconómicas de las familias asentadas en la zona). Otro indicador de a resaltar de la muestra aleatoria realizada muestra una conformación del grupo etario donde hay mayor población en el grupo etario de persona de más de 60 años.

En los temas de Déficit cuantitativo y cualitativo el Distrito de Barranquilla presenta el siguiente informe:

El Déficit Cualitativo de vivienda: identifica a los hogares que habitan en viviendas que tienen deficiencias no estructurales, en las cuales es posible hacer intervenciones que corrijan los problemas asociados con el hacinamiento mitigable, el material de los pisos de la vivienda, el lugar en donde se preparan los alimentos del hogar, el agua que se utiliza para prepararlos, el alcantarillado, la conexión a energía eléctrica y la recolección de basuras.

En el Distrito el Déficit cualitativo de vivienda total es de 20,90 %, no hay resultados en la zona de estudio para realizar comparativos.

El Déficit Cuantitativo: identifica a los hogares que habitan en viviendas con deficiencias estructurales, y para los cuales es necesario que se adicione una vivienda adicional al stock de viviendas adecuadas para que puedan habitarla en condiciones estructurales adecuadas.

En el Distrito el Déficit cuantitativo de vivienda total es de 5,13 % déficit de vivienda habitacional: El Déficit Habitacional está compuesto por el Déficit Cuantitativo y el Déficit Cualitativo. Cada una de estas dimensiones tiene sus propios componentes, los cuales identifican a los hogares que habitan en viviendas que tienen deficiencias y para las cuales se requiere adicionar nuevas viviendas al stock de viviendas adecuadas, o hacer intervenciones para que las viviendas se encuentran en las condiciones necesarias para garantizar la habitabilidad por parte de los hogares.

En el Distrito de Barranquilla, el déficit de vivienda habitacional total es de 26,04 % .

PARTE III:

3. FORMULACIÓN DEL PROYECTO DE LEGALIZACIÓN O REGULARIZACION URBANISTICA.

3.1. PRINCIPIOS OBJETIVOS Y ESTRATEGIAS.

3.1.1. PRINCIPIOS.

El proyecto urbano para la legalización urbanística de los asentamientos informales objeto de estudios de los barrios, Villa Flor, California, La Gloria y San Pedro del distrito de Barranquilla, se fundamenta de manera general en las políticas, objetivos y estrategias que traza el Plan de Ordenamiento Territorial:

1. Política De Desarrollo Sostenible y Resiliente. El Distrito ambiciona, en el transcurso del tiempo, una equidad entre las dimensiones social, económica y medioambiental de su territorio; que le apunta al manejo efectivo y eficiente de los recursos existentes, la capacidad de soporte respecto de su aprovechamiento y la calidad de vida y el desarrollo económico y social de sus habitantes.

Los objetivos dentro de esta política destacamos:

a- Generar alta calidad ambiental en toda el área del Distrito y reducir el impacto humano negativo y de los cambios antropogénicos generados por el desarrollo urbano que favorecen el cambio climático.

Las estrategias a saber:

i. Diseñar eficientemente los sistemas urbanos y ocupar racionalmente el territorio.

ii. Desarrollar condiciones urbanísticas para generar mejores prácticas en diseño, construcción, ejecución y operación de las edificaciones.

iii. Plantear herramientas y condiciones para el desarrollo de una movilidad sostenible y la optimización del uso de la infraestructura existente.

iv. Motivar en el tejido social la legalidad como fundamento de la construcción de ciudadanía.

b- Consolidar y potenciar los servicios de los ecosistemas naturales y construidos asegurando la oferta, preservación y el fortalecimiento de la estructura ecológica principal, la recuperación de zonas ambientalmente degradadas y la protección de los ecosistemas naturales amenazados

El cual se desarrolla mediante las siguientes estrategias:

i. Declarar y proteger las áreas de los ecosistemas naturales y cuerpos de agua estratégicos existentes en el territorio del Distrito.

ii. Estructurar los lineamientos de ordenación ambiental del Distrito.

2. **Política De Equidad e Integración.** El Distrito define una plataforma territorial y orienta el modelo de ordenamiento hacia la consolidación de una oferta urbana que potencialice e integre los atributos sociales y espaciales de los servicios urbanos y rurales en todo el ámbito de su jurisdicción para disminuir las diferencias generadas por la segregación y marginalización urbanas producto del desarrollo; mediante la distribución ecuánime y equilibrada de estos atributos como soporte y condición del funcionamiento de las actividades y relaciones sociales que se despliegan en el territorio.

Los objetivos de esta política son:

a) Localizar estratégicamente los servicios colectivos con el fin de maximizar su eficacia y cualificación, y reducir, en lo posible, los costos sociales y económicos de su implementación, para satisfacer las necesidades y favorecer la calidad de vida de los ciudadanos barranquilleros y disminuir la fragmentación social y espacial.

El cual se desarrolla mediante las siguientes estrategias:

i. Definir los criterios espaciales y técnicos para la consolidación del sistema de equipamientos públicos colectivos del Distrito.

ii. Generar una red de infraestructuras que materialicen la prestación de los servicios públicos y privados en salud, educación, cultura, bienestar social, seguridad ciudadana, administración, abastecimiento, culto, servicios funerarios y cementerios, recreación y deporte.

iii. Apuntalar equipamientos sociales y de formación en capital humano para garantizar adecuados niveles de empleo y competitividad frente a la economía nacional y global.

iv. Integrar espacialmente los asentamientos subnormales mediante la implementación de nodos de equipamientos.

b) Propender por la distribución equitativa, efectiva y eficiente de los servicios públicos. El cual se desarrolla mediante las siguientes estrategias:

i. Establecer las servidumbres, afectaciones y/o expropiaciones que se requieran para la prestación de los servicios públicos por parte de las entidades competentes y de conformidad con lo consagrado en la ley y la constitución nacional.

ii. Prever las condiciones y requerimientos para la construcción de redes de servicios públicos en zonas declaradas como de riesgo muy alto o alto por remoción en masa o inundación.

iii. Definir las condiciones a las cuales deben sujetarse los prestadores de servicios públicos referentes a normas generales de planeación urbana, circulación y tránsito, uso del espacio público e impactos sobre el territorio y los ciudadanos.

iv. Articular la prospectiva de las Empresas prestadoras de servicios públicos, con las estrategias de ordenamiento, productividad, competitividad y espacio público con el presente Plan de Ordenamiento Territorial.

b) Disminuir el déficit cualitativo y cuantitativo de la ciudad y facilitar el acceso de la población a una vivienda digna, confortable, segura, que satisfaga las necesidades esenciales y una mejor calidad de vida en general.

El cual se desarrolla mediante las siguientes estrategias:

i. Habilitar las condiciones urbanísticas atractivas para el desarrollo de proyectos de vivienda en suelo urbano, en especial en áreas de estratos bajos y medios para generar una oferta de proyectos con altas calidades urbanas y arquitectónicas.

ii. Mejorar los estándares urbanísticos para el desarrollo de proyectos de vivienda y su integración con usos complementarios en áreas de expansión y suelos en tratamiento de desarrollo y renovación urbana.

iii. Generar suelo en áreas de expansión con adecuadas calidades de prestación de servicios públicos, en especial, saneamiento básico, y, apropiadas condiciones de accesibilidad e integración al tejido urbano existente.

iv. Desarrollar un plan de reasentamiento y relocalización para las viviendas que se encuentran en áreas señaladas como de riesgo alto y muy alto por remoción en masa, inundación, como prioritarios; y, en segunda instancia, aquellas localizadas en áreas señaladas como de riesgos químicos, tecnológicos o eólicos, según estudios elaborados por el Distrito.

v. Elaboración de macroproyectos de vivienda de interés social y prioritaria por iniciativa privada o pública, en concurso con la Nación de acuerdo con los lineamientos establecidos en el presente POT.

vi. Mejorar las condiciones de los asentamientos de origen informal mediante la implementación del programa de mejoramiento integral de barrios.

- Adicionalmente, el Programa de Legalización y/o Regularización urbanística de barrios tiene un objetivo general que es:

Consolidar el mejoramiento integral de los asentamientos humanos denominados Villa Flor, California, La Gloria y San Pedro del Distrito de Barranquilla - Atlántico, reconociendo las particularidades de su proceso de ocupación, privilegiando la generación de espacio público y equipamiento comunitario como generador de ciudadanía a partir de la garantía de escenarios de participación de la comunidad organizada, soporte para el desarrollo sostenible de los proyectos de beneficio colectivo, potencializando un mejor aprovechamiento del suelo, promoviendo la integración inmobiliaria de predios, y una intervención por etapas regida por la protección a los moradores.

- Objetivos específicos.

El proyecto urbano para la legalización urbanística de los barrios, Villa Flor, California, La Gloria y San Pedro del distrito de Barranquilla - Atlántico, apunta a los siguientes objetivos específicos:

Infraestructura vial

- ✓ Mejorar en sentido longitudinal y transversal el sistema vial interno de tipo vehicular y peatonal de los asentamientos para su conexión espacial con los barrios y equipamientos del área de influencia y además articularla al sistema de transporte público.
- ✓ Generar una adecuada red peatonal interna en las áreas de planificación, que facilite el desplazamiento y accesibilidad de la población incluyendo ciclorutas recreodeportivas.

Equipamientos colectivos

- ✓ Dotar de construcciones para equipamiento colectivo de servicio social en especial para la población altamente vulnerable, en las áreas de los barrios que en la propuesta de legalización urbanística se localizaron, para este fin, que coadyuve en la convivencia y mejoramiento de la calidad de vidas de sus habitantes.

3.2. MODELO DE OCUPACIÓN – PLANTEAMIENTO URBANISTICO.

Concepción General del Modelo de ocupación: Este, se dirige al mejoramiento integral de los cuatro (4) asentamientos humanos objeto de legalización urbanística, con mejor calidad ambiental y paisajística, en armonía con el Plan de Ordenamiento Territorial.

Dentro de la política de Equidad e Integración que define el POT Decreto 0212 de 2014, el Distrito define *una plataforma territorial y orienta el modelo de ordenamiento hacia la consolidación de una oferta urbana que potencialice e integre los atributos sociales y espaciales de los servicios urbanos y rurales en todo el ámbito de su jurisdicción para disminuir las diferencias generadas por la segregación y marginalización urbanas producto del desarrollo; mediante la distribución ecuánime y equilibrada de estos atributos como soporte y condición del funcionamiento de las actividades y relaciones sociales que se despliegan en el territorio.*

En ese sentido el programa de legalización y/o regularización urbanística propone una forma de ocupación del suelo, en armonía con los usos del suelo que permitan mejorar la calidad de vida urbana y la integración social. El respeto por el entorno, la integración con un espacio público amable con los ciudadanos y ciudadanas. La incorporación de ejes viales para mejorar la conectividad entre sus habitantes, aumentar los equipamientos colectivos, recuperar espacio público. Lo anterior para el logro de un mejoramiento integral barrial.

El planteamiento urbanístico específico para estos asentamientos, se fundamenta en las siguientes particularidades urbanísticas propuestas:

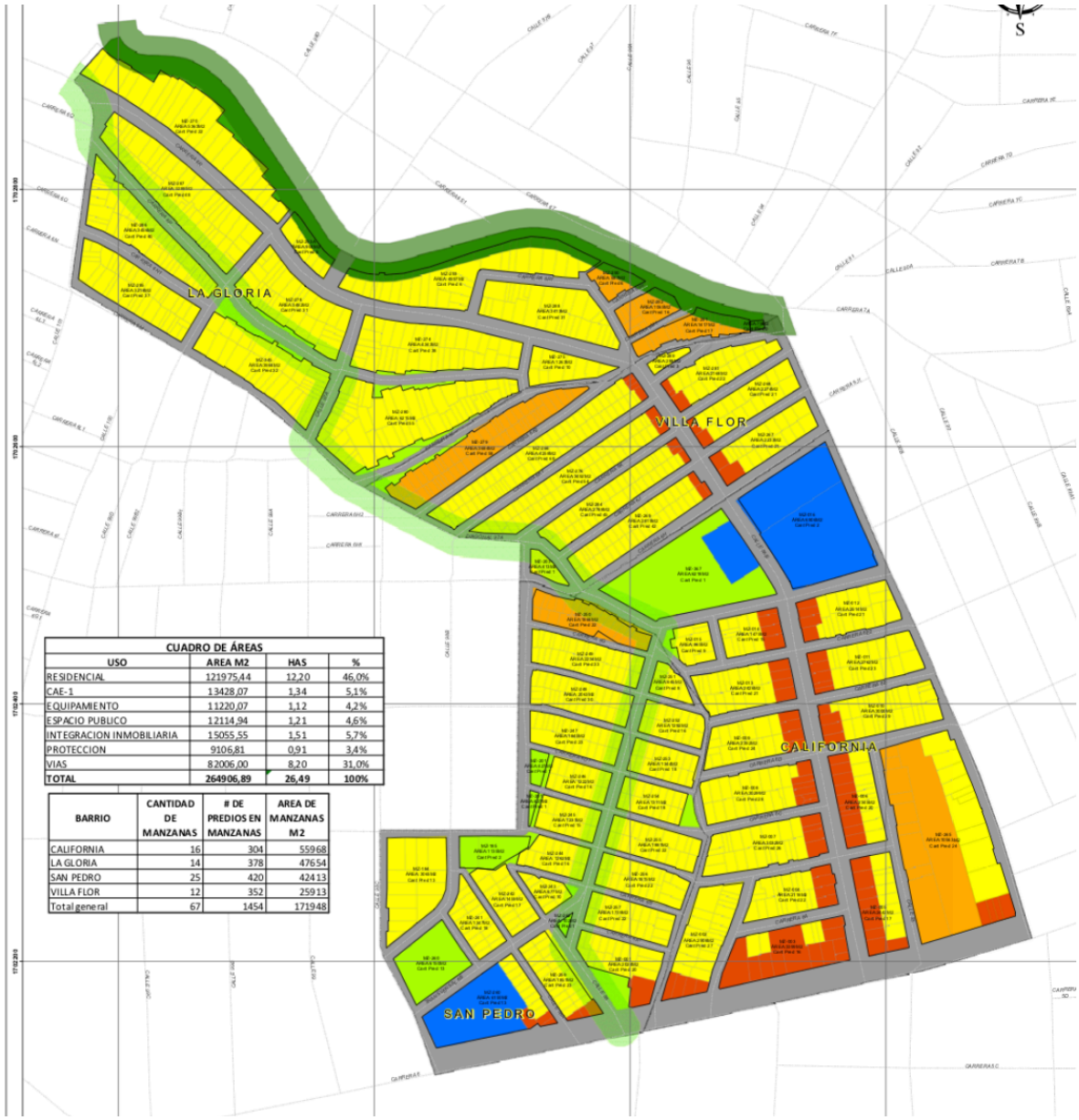
- Conformación de un nodo central ubicado entre calles 91 y 97 con carreras 6G y 6H común a los cuatro asentamientos, como elemento articulador y generador de Espacio Público Efectivo EPE y equipamiento colectivo al que le llamaremos PLAZA.
- Ajuste y regulación de perfiles viales a estándares mínimos y a la estructura actual del trazado de la red vial que se reconoce, como un sistema vial jerarquizado y conformado así:

- ✓ Red vial vehicular principal conectada a la red colectora de su entorno conformando circuito vial.
- ✓ Red vial peatonal predominante para la movilidad peatonal interior a los moradores de los asentamientos, con posibilidades de accesos y circulación de vehículos livianos, en circunstancias especiales.
- ✓ Aumento de área destinada de espacio público a partir de la recuperación de rondas hídricas, lo que implica trabajar en armonía con la política de reasentamiento en la zona de estudio.
- ✓ Áreas para estudio hidrológico, son aquellas identificadas en el planteamiento urbanístico que requieren adelantar los estudios técnicos que determinen la real afectación por desbordamiento de arroyos, siendo así se prevé los retiros reglamentarios o en su defecto se declaran de márgenes con protección arbórea (especies nativas)

- Configuración del loteo del espacio privado, con pocas alteraciones de su morfología y estructura predial actual a reconocer, uso predominante de la actividad residencial, con actividades complementarias de comercio, servicios e institucionales.

En las siguientes gráficas y tablas se presentan el planteamiento urbanístico con sus cuadros generales de áreas, de los asentamientos humanos, correspondiente a los barrios Villa Flor, California, La Gloria y San Pedro.

ILUSTRACIÓN 44. PROPUESTA URBANA GENERAL – POLIGONO 1



Elaboración propia.

TABLA 24. CUADRO GENERAL DE ÁREAS – POLIGONO 1

CUADRO DE ÁREAS			
USO	**AREA M2**	**HAS**	**%**
RESIDENCIAL	121975,44	12,20	46,0%
CAE-1	13428,07	1,34	5,1%
EQUIPAMIENTO	11220,07	1,12	4,2%
ESPACIO PUBLICO	12114,94	1,21	4,6%

INTEGRACION INMOBILIARIA	15055,55	1,51	5,7%
PROTECCION	9106,81	0,91	3,4%
VIAS	82006,00	8,20	31,0%
TOTAL	**264906,89**	**26,49**	**100%**

3.3. SISTEMAS ESTRUCTURANTES DE ESPACIO PÚBLICO

La estructura urbana propuesta de carácter público coherente al modelo de ocupación y el planteamiento urbanístico propuesto para los asentamientos humanos objeto de legalización urbanística, está compuesto por el sistema de Espacio Público conformado por los elementos de tipo natural y construido.

TABLA 15. ÁREAS DE USO PÚBLICO – BARRIO LA GLORIA

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA - Ha	PORCENTAJE SOBRE EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
1	AREA DE PLANIFICACIÓN	7,69	100
2	AREA DE USO PUBLICO: Sistema de espacio público, Sistema Vial y sistema de equipamiento colectivo	3,01	39,14
3	ÁREA OCUPACIÓN PRIVADA	4,68	60,8

TABLA 25. ÁREAS DE USO PÚBLICO – BARRIO VILLA FLOR

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA - Ha	PORCENTAJE SOBRE EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
1	AREA DE PLANIFICACIÓN	3,90	100
2	AREA DE USO PUBLICO: Sistema de espacio público, Sistema Vial y sistema de equipamiento colectivo	1,45	37,17
3	ÁREA OCUPACIÓN PRIVADA	2,45	62,8

TABLA 26. ÁREAS DE USO PÚBLICO – BARRIO CALIFORNIA

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA - Ha	PORCENTAJE SOBRE EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
1	AREA DE PLANIFICACIÓN	8,69	100
2	AREA DE USO PUBLICO: Sistema de espacio público, Sistema Vial y sistema de equipamiento colectivo	4,16	47,8
3	ÁREA OCUPACIÓN PRIVADA	4,53	52,12

TABLA 18. ÁREAS DE USO PÚBLICO – BARRIO SAN PEDRO

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA - Ha	PORCENTAJE SOBRE EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
1	AREA DE PLANIFICACIÓN	6,1	100
2	AREA DE USO PUBLICO: Sistema de espacio público, Sistema Vial y sistema de equipamiento colectivo	2,8	45,9
	ÁREA OCUPACIÓN PRIVADA	3,38	55,4

3.3.1. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.

El sistema de espacio público es el ordenador y soporte para la redefinición de la estructura predial en sus elementos constitutivos naturales y artificiales, para la cualificación de la calidad de vida del asentamiento humano y revertir el proceso crítico de deterioro del hábitat, en concreción del modelo del territorio urbano. Por estas razones el espacio público son referentes esenciales dentro de la propuesta de la legalización urbanística para estos asentamientos, en el cual se plantea las zonas conformadas por los elementos constitutivos del orden natural y construido, para cada una de las áreas de planificación de los asentamientos humanos a legalizar.

En correspondencia a lo anterior, la Ley 9ª de 1989 y el decreto 1504 de 1998 el espacio público se define como el “conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados, destinados por su naturaleza, por su uso o afectación a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden, por tanto, los límites de los intereses individuales de los habitantes” (Artículos 5° y 2°, respectivamente). Según el Decreto 1504 de 1998, el espacio público está integrado por la suma de elementos constitutivos naturales, artificiales y complementarios (ver ilustración).

TABLA 19. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE NATURAL EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN – LA GLORIA

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA - Ha	PORCENTAJE SOBRE EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
1	AREA DE PLANIFICACIÓN	7,69	100
2	Espacio Público - componente natural (ronda de arroyos y protección)	2,03	26,39

TABLA 27. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE NATURAL EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN - VILLA FLOR

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA - Ha	PORCENTAJE SOBRE EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
1	AREA DE PLANIFICACIÓN	3,9	100
2	Espacio Público - componente natural (ronda de arroyos y protección)	0,39	10,1

TABLA 28. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE NATURAL EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN - CALIFORNIA

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA - Ha	PORCENTAJE SOBRE EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
1	AREA DE PLANIFICACIÓN	8,69	100
2	Espacio Público - componente natural (ronda de arroyos)	0,16	1,81

TABLA 29. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE NATURAL EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN - SAN PEDRO

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA - Ha	PORCENTAJE SOBRE EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
1	AREA DE PLANIFICACIÓN	6,1	100
2	Espacio Público - componente natural (ronda de arroyos)	1,06	17,3

3.3.1.1. COMPONENTE ARTIFICIAL O CONSTRUIDO.

Este componente está constituido por los elementos del espacio público efectivo, el cual se define como el espacio público de carácter permanente, conformado por zonas verdes, parques, plazas y plazoletas". Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio. Artículo 2.2.3.2.5. El indicador mide la relación entre los m² de espacio público efectivo y los habitantes.

El planteamiento urbanístico con sus cuadros generales de áreas de Espacio Público Efectivo EPE para las áreas de planificación de los asentamientos humanos a legalizar, se presentan en los siguientes planos y tablas:

TABLA 30. ESPACIO PUBLICO – COMPONENTE ARTIFICIAL EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN BARRIO LA GLORIA.

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA - Ha	PORCENTAJE SOBRE EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
1	AREA DE PLANIFICACIÓN	7,69	100
2	ESPACIO PÚBLICO- COMPONENTE ARTIFICIAL O CONSTRUIDO: parques -plazas -plazoletas-	0,14	1,8

TABLA 24. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE ARTIFICIAL O CONSTRUIDO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN VILLA FLOR

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA - Ha	PORCENTAJE SOBRE EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
1	AREA DE PLANIFICACIÓN	3,9	100
2	ESPACIO PÚBLICO- COMPONENTE ARTIFICIAL O CONSTRUIDO: parques -plazas -plazoletas-	0,04	1,02

TABLA 25. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE ARTIFICIAL O CONSTRUIDO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN CALIFORNIA

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA - Ha	PORCENTAJE SOBRE EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
1	AREA DE PLANIFICACIÓN	8,69	100
2	ESPACIO PÚBLICO- COMPONENTE ARTIFICIAL O CONSTRUID0: parques -plazas -plazoletas-	0,53	6,09

TABLA 26. ESPACIO PÚBLICO – COMPONENTE ARTIFICIAL O CONSTRUIDO EN EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN SAN PEDRO

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA - Ha	PORCENTAJE SOBRE EL ÁREA DE PLANIFICACIÓN
1	AREA DE PLANIFICACIÓN	6,1	100
2	ESPACIO PÚBLICO- COMPONENTE ARTIFICIAL O CONSTRUIDO: parques -plazas -plazoletas-	0,50	8,31

3.3.2. SISTEMA VIAL Y MOVILIDAD.

3.3.2.1. SISTEMA VIAL INTERNO.

Frente a los factores funcionales que enlazaran las áreas de planificación de los asentamientos humanos a legalizar, con los sectores contiguos se destacan los aspectos viales y de movilidad, Del mismo se desprenden dos ámbitos de aplicación para la formulación: las soluciones y medidas en materia de vías y movilidad en el área de planificación y aquellas que se deben efectuar de manera externa a los proyectos de legalización urbanística.

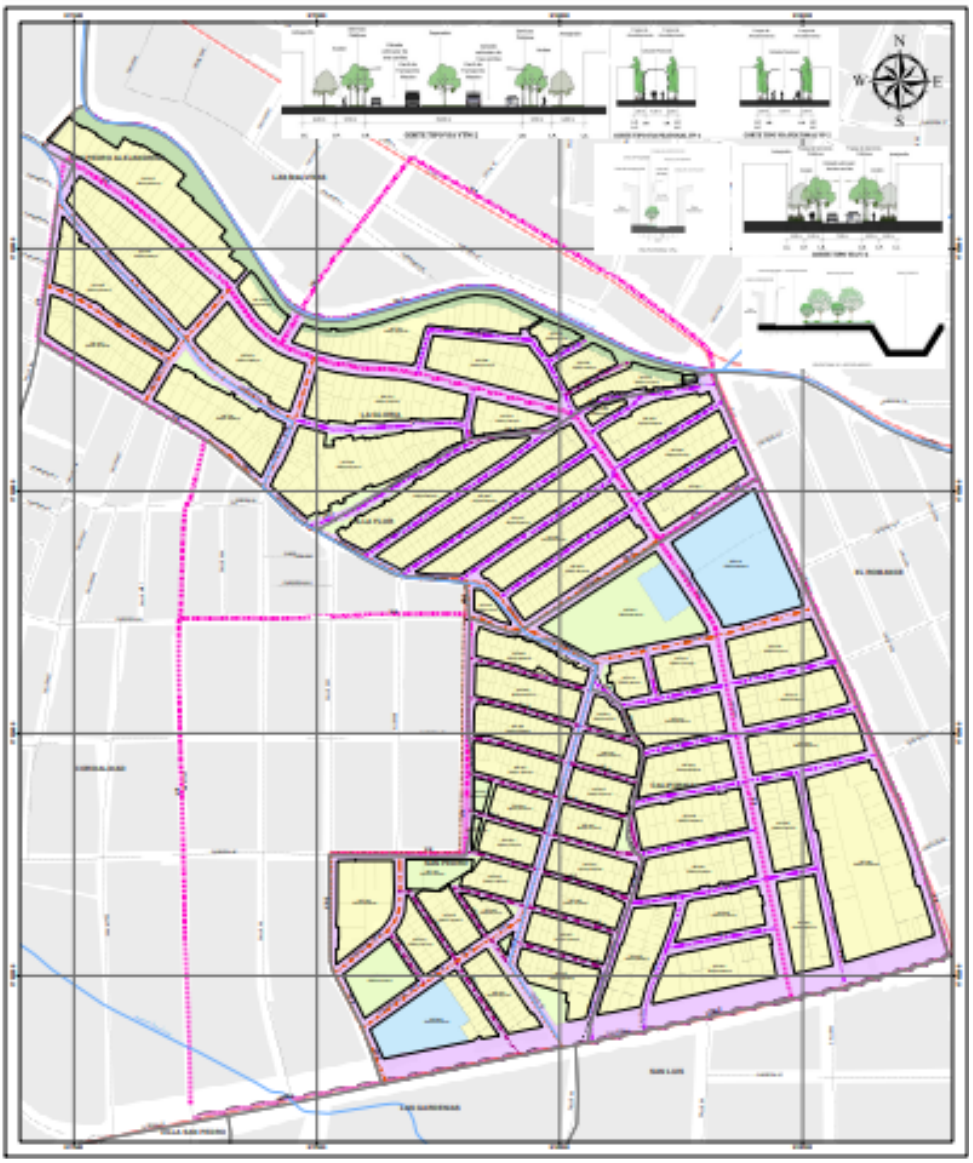
Los proyectos urbanísticos para los asentamientos humanos a legalizar, definen ajustar a los estándares funcionales de vías y las normas en materia de perfiles viales vigentes en el POT del municipio de Barranquilla vías tipo locales o servicios, colectoras y peatonales) la actual trama vial desarrollada en los procesos de urbanización espontanea, para así adaptarla a una malla vial interna eficiente.

Con base en la malla vial existente ajustada a las consideraciones técnicas y normativas expuestas anteriormente, la jerarquización de las diferentes vías dentro de la trama vial de las áreas de planificación de los asentamientos humanos objeto del presente estudio urbanístico, se ha clasificado según los estándares urbanísticos de la normatividad nacional de la siguiente manera:

1. Vía arteria. VTM2 Vehiculares de Servicios o locales:
2. Vía locales V6
3. Vías peatonales

El sistema vial adoptado conformado por las vías de Tipo vehicular y peatonal, con la especificación de perfiles viales, para las áreas de planificación de los asentamientos humanos, objeto de legalización urbanística se presenta a continuación.

ILUSTRACIÓN 45. SISTEMA VIAL – POLIGONO 1



Elaboración propia

ILUSTRACIÓN 46.- PERFIL VIAL VEHICULAR V-6

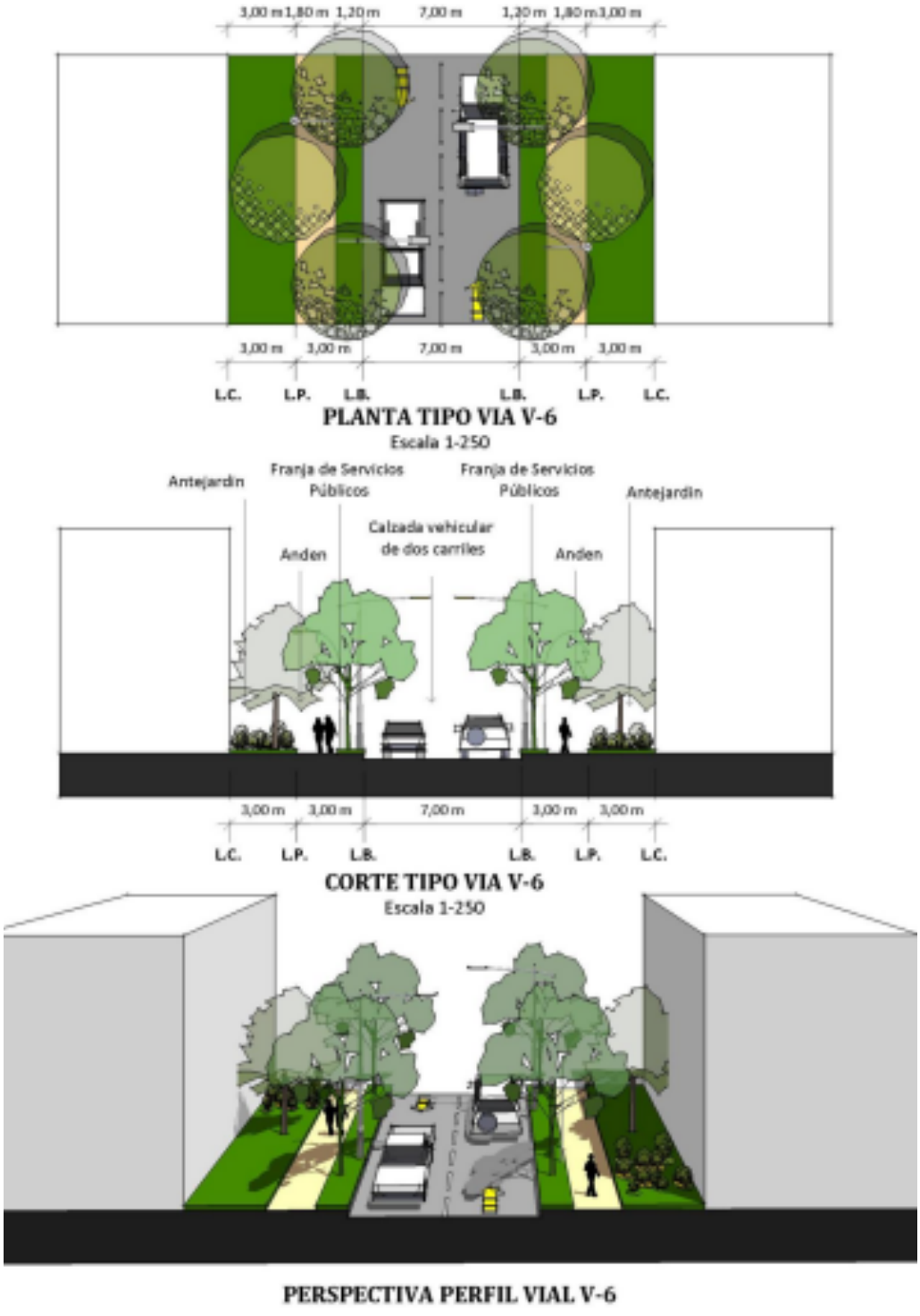
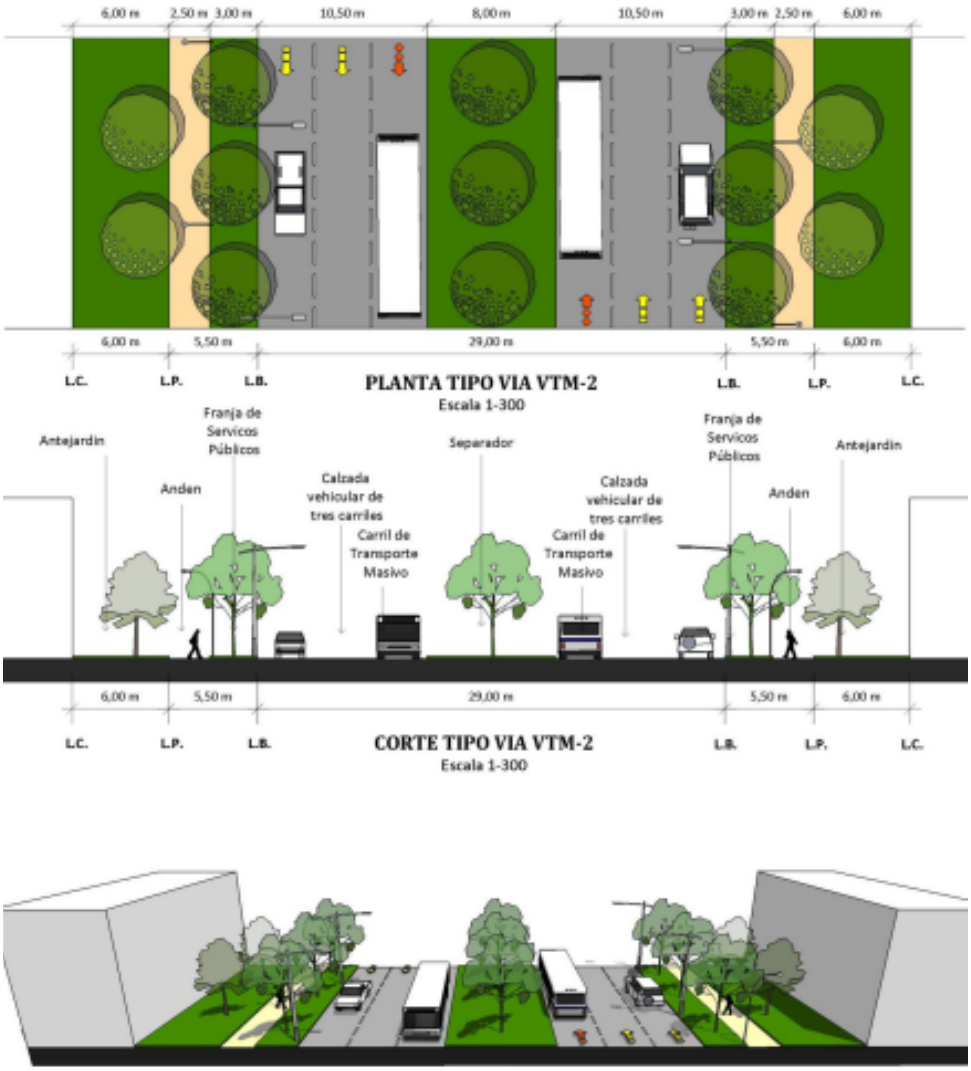
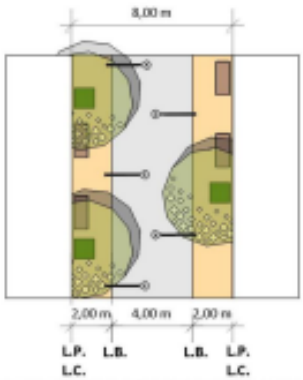


ILUSTRACIÓN 47. PERFIL VIAL VEHICULAR VTM- 2

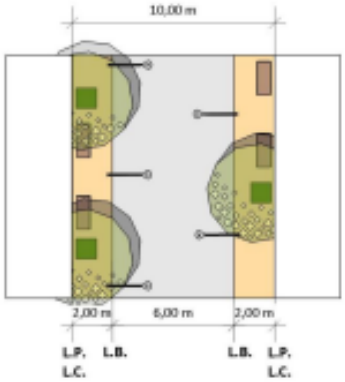


PERSPECTIVA PERFIL VIA VTM-2

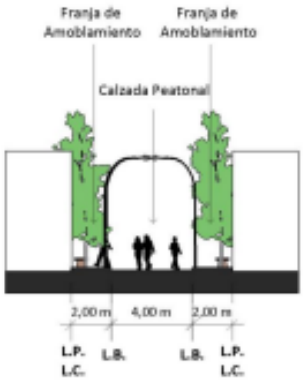
ILUSTRACIÓN 48. PERFIL VIA PEATONAL VP-1 Y VP-2



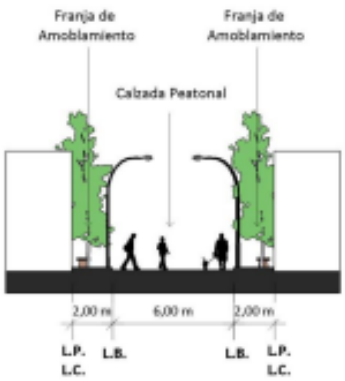
PLANTA TIPO VIA PEATONAL VP-1
Escala 1-250



PLANTA TIPO VIA PEATONAL VP-2
Escala 1-250



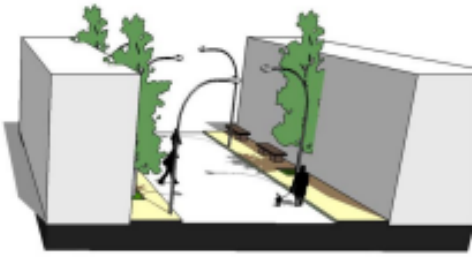
CORTE TIPO VIA PEATONAL VP-1
Escala 1-250



CORTE TIPO VIA PEATONAL VP-2
Escala 1-250



PERSPECTIVA PERFIL VIAL VP-1



PERSPECTIVA PERFIL VIAL VP-2

ILUSTRACIÓN 49. PERFIL VIA PEATONAL VP-3

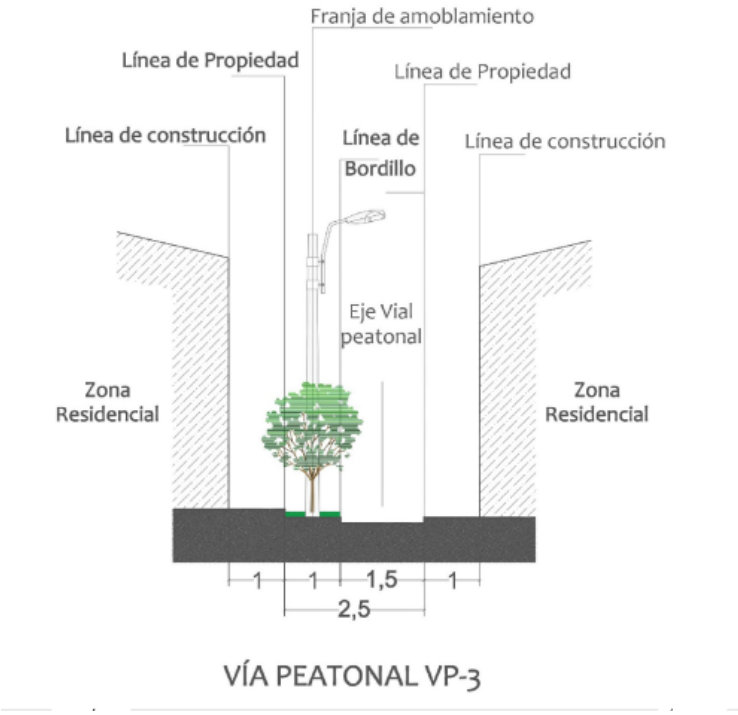
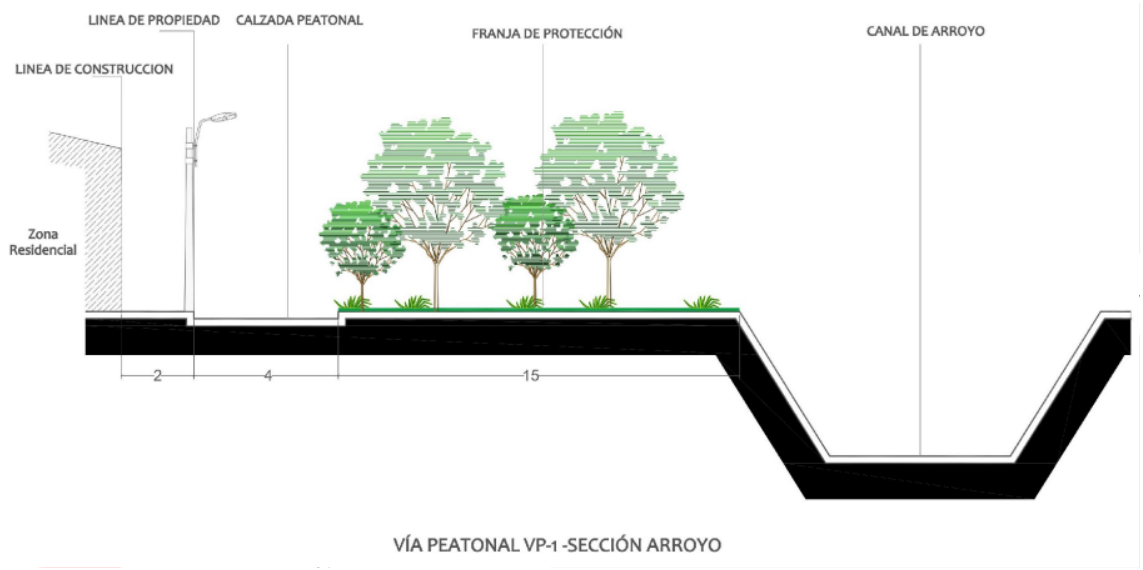


ILUSTRACIÓN 50. PERFIL VIAL PEATONAL VP-1 SECCION ARROYO



3.3.3. SISTEMA DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO.

Con el fin de estimular la participación comunitaria se generará para estos barrios equipamientos comunitarios que servirá de escenario de discusión sobre las decisiones que afecten a la comunidad.

El diseño de estos equipamientos será acorde a los estándares técnicos establecidos en las normas técnicas de construcción NTC y demás expedidas en el territorio nacional en materia de equipamiento colectivo social.

3.3.4. SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS DOMICILIARIOS.

De conformidad con lo dispuesto en el numeral 4 del artículo 19 de la ley 388 de 1997, los servicios públicos domiciliarios, se prestarán de acuerdo a las disposiciones de ley y los criterios establecidos en la reglamentación municipal y demás reglamentaciones vigentes establecidas para el efecto.

Las redes de los servicios públicos domiciliarios se ajustarán en sus diseños a estructura urbanística propuesta para la legalización urbanística de estos asentamientos humanos, considerando las especificaciones técnicas exigibles conforme a la normatividad vigente.

Se optimizará la prestación de los servicios públicos domiciliarios, dotando con redes de servicios públicos las áreas localizadas en suelo apto que aún no cuentan con dicho servicio, articulándolo con la programación de la empresa de servicios públicos TRIPLE A.

La alcaldía Distrital de Barranquilla a través de la Secretaria de Planeación gestionará acciones para desarrollar en el área de planificación objeto de la presente legalización Esquemas diferenciales en áreas de difícil gestión en donde no se pueden alcanzar los estándares de eficiencia, cobertura o calidad para la prestación de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado o aseo, en los plazos y condiciones establecidas en la regulación expedida por la Comisión de Regulación de Agua Potable y Saneamiento Básico. Para tales efectos se atenderá lo dispuesto en la materia dentro de las normas legales vigentes.

3.4. SISTEMA DE OCUPACIÓN DEL ESPACIO PRIVADO

El proyecto urbano de legalización urbanística de los asentamientos humanos de los barrios La Gloria, Villa Flor, California y San Pedro, dirigido al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y la protección a los moradores, pretende garantizar el derecho a vivienda digna, salud pública y medio ambiente sano, con un desarrollo sistémico y por etapas, para

que las administraciones futuras consideren la focalización territorial y poblacional de las inversiones públicas.

La gestión afronta el reto de optimizar el recurso suelo que relacione en forma armónica población actual y futura con sistemas de espacios públicos y privados, para lograr el equilibrio funcional del territorio con usos del suelo compatibles a la vocación residencial y actividades productivas consolidando el asentamiento a partir del mejoramiento de las viviendas existentes.

El mejoramiento integral asegurará el patrimonio barrial de la ciudad, los patrimonios familiares y colectivos, por medio de la regularización de los usos del suelo, la legalización de los derechos de propiedad, el reconocimiento de la existencia de las edificaciones y de los reglamentos de propiedad horizontal, con su actual morfología de secciones de vías y servidumbres.

TABLA 27. CUADRO DE AREAS GENERAL

(Aplicada las afectaciones correspondientes a la definición de perfiles viales)

BARRIO	RESIDENCIAL	%	INTEGRACION INMOBILIARIA	%	CAE	%	EQUIPAMIENTO	%
CALIFORNIA	27517,28	22,6%	6816,34	45,3%	11018,12	82,1%	8109,37	72,3%
LA GLORIA	44416,10	36,4%	2430,87	16,1%		0,0%		0,0%
SAN PEDRO	30796,04	25,2%	2093,54	13,9%	877,55	6,5%	3110,70	27,7%
VILLA FLOR	19241,35	15,8%	3714,79	24,7%	1532,40	11,4%		0,0%
TOTAL	**121970,77**		**15055,55**		**13428,07**		**11220,07**	

BARRIO	ESPACIO PUBLICO	%	VIAS	%	PROTECCION	%	TOTAL
CALIFORNIA	5290,48	43,7%	28175,42	34,4%		0,0%	86927,00
LA GLORIA	1436,77	11,9%	19698,80	24,0%	8948,29	99,7%	76930,83
SAN PEDRO	5034,15	41,6%	19899,25	24,3%		0,0%	61811,23
VILLA FLOR	353,55	2,9%	14138,96	17,3%	24,90	0,3%	39005,96
TOTAL	**12114,94**		**81912,42**		**8973,20**		**264675,02**

TABLA 28. ÁREAS DE ESPACIO PRIVADO EN EL BARRIO LA GLORIA (SIN INCLUIR AFECTACIONES DE PERFILES VIALES)

ESPACIO PRIVADO – LA GLORIA	
MANZANA	AREA/M2
285	3.218
286	3.456
287	5.288
270	5.363
345	3.964
278	3.482
293	5.897
280	6.215
274	4.343
275	1.623
288	3.413
290	687
292	1.065
291	1.417
TOTAL	**49.431**
4,94 has	

TABLA 29. ÁREAS DE ESPACIO PRIVADO EN EL BARRIO VILLA FLOR (SIN INCLUIR AFECTACIONES VIALES)

ESPACIO PRIVADO – VILLA FLOR	
MANZANA	AREA/M2
279	3.684
266	4.258
276	3.492
284	2.788
269	2.819
267	2.233
268	2.274
281	2.168
289	288
203	413
TOTAL	24.417
2,44 has	

TABLA 30. ÁREA DE ESPACIO PRIVADO EN EL BARRIO CALIFORNIA (SIN INCLUIR AFECTACIONES VIALES)

ESPACIO PRIVADO - CALIFORNIA	
MANZANA	AREA/M2
15	865
14	1.475
13	2.426
11	2.762
9	2.392
10	3.000

ESPACIO PRIVADO - CALIFORNIA	
MANZANA	AREA/M2
8	3.029
7	3.032
6	2.345
5	2.442
4	2.118
3	3.399
265	10.563
2	2.908
12	2.514
TOTAL	45.270
4.52 has	

TABLA 31. ÁREA DE ESPACIO PRIVADO EN EL BARRIO SAN PEDRO (SIN INCLUIR AFECTACIONES VIALES)

ESPACIO PRIVADO – SAN PEDRO	
MANZANA	AREA/M2
250	1.866
249	2.234
248	2.063
247	1.845
246	1.222
245	1.231
244	1.262
243	677
242	1.459
241	1.347
184	3.065
259	1.851
1	2.024
257	1.739
256	1.815
255	**1.881**
254	1.311
253	1.344
252	1.292
251	645
TOTAL	**32.173**
3,21 has	

3.4.1. USOS DEL SUELO.

3.4.1.1. CATEGORÍA GENERAL DE USOS.

CATEGORÍAS GENERALES DE USO. En correspondencia a lo determinado en el Decreto 0212 del 2014, por medio del cual entra en vigencia el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito de Barranquilla, en las áreas de planificación de los asentamientos objeto de

legalización urbanística, se adopta las siguientes actividades principales permitidas por barrios así:

En concordancia con el Pan de Ordenamiento Territorial, su clasificación será:

Uso Residencial- PR3

Uso Comercial -CAE 1

Suelo de Protección-P

Espacio Publico

Institucional

TIPOS DE EDIFICABILIDAD APLICABLE AL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL:
En todos los casos será la resultante de aplicar los siguientes parámetros:

1. Edificabilidad Básica. Es la edificabilidad permitida sin que se requiera aplicar compensaciones urbanísticas por intercambio de edificabilidad.
2. Edificabilidad Máxima. Es la edificabilidad máxima permitida expresada en índices de construcción o números de pisos. 3. Edificabilidad Adicional. Es la edificabilidad a la que se pueda acceder mediante la compensación para suelo y construcción de espacio público y para infraestructura vial, por intercambio de edificabilidad adicional, sin superar la edificabilidad máxima.
3. Cuando se desarrollen Asociaciones Público Privadas de que trata la ley 1508 de 2012, para la construcción y mantenimiento de estructura vial y de espacio público en suelo urbano y de expansión urbana en el Distrito de Barranquilla, en su estructuración financiera, se podrán condicionar y estructurar modelos masivos y públicos de adquisición de derechos de edificabilidad de las zonas de impacto del proyecto con un intercambio y valor propio para la zona por el mayor aprovechamiento, que podrán ser usados como compensación por intercambio de edificabilidad para acceder a

TABLA 32. EDIFICABILIDAD BASE PARA EL TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
MEJORAMIENTO INTEGRAL	Nivel 1	Hasta 600 M2	0,012	5
		Mayor a 601 M2	0,040	
	Nivel 2	Hasta 600 M2	0,010	5
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,012	
		Mayor a 801 M2	0,020	

4. edificabilidad adicional en todos los tratamientos, cuyo destino será la financiación de la infraestructura vial arterial.

Tabla 33. EDIFICABILIDAD MAXIMA EN TRATAMIENTO DE MEJORAMIENTO INTEGRAL

TRATAMIENTO	NIVEL DE TRATAMIENTO	RANGO DEL AREA DEL PREDIO (M2)	DENSIDAD MAX. (Viv/M2 Area Predio)	ALTURA MAXIMA (Pisos)
MEJORAMIENTO INTEGRAL	Nivel 1	Hasta 600 M2	0,012	5
		Mayor a 601 M2	0,040	
	Nivel 2	Hasta 600 M2	0,012	5
		Entre 601 M2 y 800 M2	0,040	
		Mayor a 801 M2	0,050	8

Para el Barrio La Gloria, aplicará las siguientes normas urbanas:

Suelo de Protección: -P- Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo de que trata la Ley 388 de 1997 y que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse debido a la importancia estratégica para la designación o ampliación de áreas protegidas públicas o privadas, que permitan la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad, de importancia municipal, regional o nacional. De acuerdo a las categorías establecidas para el área en estudio corresponde a la afectada por arroyos y sus posibles incidencias en inundación de áreas urbanas.

El suelo de protección que señala las zonas de amenaza alta y muy alta por remoción en masa e inundación puede ser ajustado o realinderado mediante decreto del Alcalde sin necesidad de adelantar un proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial con base en estudios detallados de riesgos y amenazas de escala 1:500 que desarrolle la administración distrital y que así lo ameriten.

ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DEL BARRIO LA GLORIA. Corresponde a las zonas que están destinadas predominantemente para los usos de vivienda; según sus características los cuales de acuerdo con el tipo de usos complementarios permitidos de forma integrada con la vivienda atiende a esta clasificación:

TABLA 34. USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS PARA EL POLÍGONO RESIDENCIAL NIVEL 3.

Polígono Normativo	Uso Asignado	Actividad General	Grupos/Actividades Especificas	Escala de Uso			
				Loc	Zon	Dis	Met/Reg
PR-3	Principal	Residencial	Unifamiliar	x			
			Bifamiliar				
			Trifamiliar				
			Multifamiliar				
	Compatible.	Institucional.	Educación	x			

			Bienestar social	x			
			Seguridad y defensa	x			
	Compatible.	Uso Comercio de Bienes.	Productos para el consumo y mercancías	x	x		
	Compatible.	Uso Comercio de Servicios.	Financieros y seguros	x			
			Actividades profesionales y similares	x	x		
			Información y comunicaciones	x			
			Servicios de apoyo	x			
			Comidas, bebidas y sitios de reunión	x			
			Salas de belleza y afines	x			
	Compatible.	Uso industrial.	Alimenticias	x			
			Textiles, cueros y similares	x			
	Observaciones:	Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido (D. 4065/2008, art. 2º).					

Para el Barrio Villa Flor, aplicará las siguientes normas urbanas:

Suelo de Protección: -P- Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo de que trata la Ley 388 de 1997 y que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse debido a la importancia estratégica para la designación o ampliación de áreas protegidas públicas o privadas, que permitan la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad, de importancia municipal, regional o nacional. De acuerdo a las categorías establecidas para el área en estudio corresponde a la afectada por arroyos y sus posibles incidencias en inundación de áreas urbanas

El suelo de protección que señala las zonas de amenaza alta y muy alta por remoción en masa e inundación puede ser ajustado o realinderado mediante decreto del alcalde sin necesidad de adelantar un proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial con base en estudios detallados de riesgos y amenazas de escala 1:500 que desarrolle la administración distrital y que así lo ameriten.

Para la zona afectada como suelo de protección dentro del sector de Villa Flor se hace necesario adelantar estudios hidrológicos para determinar el grado de incidencia en temas de riesgo por inundación que implique ejecutar acciones de mitigación o reasentamiento.

ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DEL BARRIO VILLA FLOR Corresponde a las zonas que están destinadas predominantemente para los usos de vivienda; según sus características los cuales de acuerdo con el tipo de usos complementarios permitidos de forma integrada con la vivienda atiende a esta clasificación:

TABLA 31. USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS PARA EL POLÍGONO RESIDENCIAL NIVEL 3.

Polígono Normativo	Uso Asignado	Actividad General	Grupos/Actividades Especificas	Escala de Uso			
				Loc	Zon	Dis	Met/Reg
PR-3	Principal	Residencial	Unifamiliar	x			
			Bifamiliar				
			Trifamiliar				
			Multifamiliar				
	Compatible.	Institucional.	Educación	x			
			Bienestar social	x			
			Seguridad y defensa	x			
	Compatible.	Uso Comercio de Bienes.	Productos para el consumo y mercancías	x	x		
	Compatible.	Uso Comercio de Servicios.	Financieros y seguros	x			
			Actividades profesionales y similares	x	x		
			Información y comunicaciones	x			
			Servicios de apoyo	x			
			Comidas, bebidas y sitios de reunión	x			
			Salas de belleza y afines	x			
	Compatible.	Uso industrial.	Alimenticias	x			
			Textiles, cueros y similares	x			
	Observaciones:	Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido (D. 4065/2008, art. 2º).					

Para el Barrio California, aplicará las siguientes normas urbanas:

Suelo de Protección: -P- Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo de que trata la Ley 388 de 1997 y que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse debido a la importancia estratégica para la designación o ampliación de áreas protegidas públicas o privadas, que permitan la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad, de importancia municipal, regional o nacional. De acuerdo a las categorías establecidas para el área en estudio corresponde a la afectada por arroyos y sus posibles incidencias en inundación de áreas urbanas

El suelo de protección que señala las zonas de amenaza alta y muy alta por remoción en masa e inundación puede ser ajustado o realinderado mediante decreto del alcalde sin necesidad de adelantar un proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial con base en estudios detallados de riesgos y amenazas de escala 1:500 que desarrolle la administración distrital y que así lo ameriten.

Para la zona afectada como suelo de protección dentro del sector de California se hace necesario adelantar estudios hidrológicos para determinar el grado de incidencia en temas de riesgo por inundación que implique ejecutar acciones de mitigación o reasentamiento.

ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DEL BARRIO CALIFORNIA Corresponde a las zonas que están destinadas predominantemente para los usos de vivienda; según sus características los cuales de acuerdo con el tipo de usos complementarios permitidos de forma integrada con la vivienda atiende a esta clasificación:

TABLA 36.USOS Y ACTIVIDADES PERMITIDAS PARA EL POLÍGONO RESIDENCIAL NIVEL 3.

Polígono Normativo	Uso Asignado	Actividad General	Grupos/Actividades Especificas	Escala de Uso			
				Loc	Zon	Dis	Met/Reg
PR-3	Principal	Residencial	Unifamiliar	x			
			Bifamiliar				
			Trifamiliar				
			Multifamiliar				
	Compatible.	Institucional.	Educación	x			
			Bienestar social	x			
			Seguridad y defensa	x			
	Compatible.	Uso Comercio de Bienes.	Productos para el consumo y mercancías	x	x		
	Compatible.	Uso Comercio de Servicios.	Financieros y seguros	x			
			Actividades profesionales y similares	x	x		

			Información y comunicaciones	x			
			Servicios de apoyo	x			
			Comidas, bebidas y sitios de reunión	x			
			Salas de belleza y afines	x			
	Compatible.	Uso industrial.	Alimenticias	x			
			Textiles, cueros y similares	x			
	Observaciones:	Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido (D. 4065/2008, art. 2º).					

CLASIFICACIÓN DE CORREDORES DE ACTIVIDAD ECONÓMICA

C.A.E. De acuerdo con los polígonos con los cuales se relacionan, su escala y tipo de usos permitidos, se clasifican en:

Tabla 37. CLACIFICACION DE CORREDORES DE ACTIVIDAD ECONOMICA

TIPO DE POLIGONO	POLIGONO NORMATIVO DE USO		USO RESIDENCIAL				ESCALA DEL USO	USO COMERCIO DE BIENES								USO COMERCIO DE SERVICIOS															USO INDUSTRIAL								
								8	9	10	1	2	3	4	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	1	2	3	4	5	6	7	8	9
	NOMBRE	SIMBOLO	UNIFAMILIAR	BIFAMILIAR	TRIFAMILIAR	MULTIFAMILIAR		CEMENTERIO Y SERVICIOS	ABASTECIMIENTO DE ALIMENTOS	SEGURIDAD Y DEFENSA	PRODUCTOS PARA EL CONSUMO Y MERCANCÍAS	COMBUSTIBLES	AUTOMOTORES	ESTABLECIMIENTOS DE ESPARCIMIENTO	FINANCIEROS Y SEGUROS	ACTIVIDADES PROFESIONALES Y SIMILARES	INFORMACION Y COMUNICACIONES	SERVICIOS DE APOYO	ALQUILER Y ARRENDAMIENTO DE ARTICULOS DIVERSOS	TRANSPORTE	ALMACENAMIENTO Y BODEGAJE	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE MAQUINARIA Y EQUIPO	MANTENIMIENTO Y REPARACION DE VEHICULOS	COMIDAS, BEBIDAS Y SITIOS DE REUNION	SALAS DE BELLEZA Y AFINES	JUEGOS DE AZAR, APUESTAS Y SIMILARES	ALOJAMIENTO	OTRAS ACTIVIDADES	ALIMENTICIAS	ACEITES, DESTILERIAS Y TABACO	TEXTILES, CUEROS Y SIMILARES	MADERAS Y MUEBLES	PAPEL Y CARTON	EDICION E IMPRESIÓN	PRODUCTOS COMBUSTIBLES, QUIMICOS, EXPLOSIVOS Y DE ALTA PELIGROSIDAD	CEMENTERAS, VIDRIOS Y SIMILARES	METALMECANICA, ARMAS, MAQUINARIA Y EQUIPO
REDORES DE ACTIVIDAD ECONOMICA (CAE)	Corredor de Actividad Económica Tipo 1	CAE - 1	C	C	C	C	LOCAL			C	C				P	P	P	P				P		P	P			C		C						
							ZONAL			C	C				P	P	P	P	P			P		P	P	P											
							DISTRITAL																															
							METROPOLITANA/REGIONAL																																
	Corredor de Actividad Económica Tipo 2	CAE - 2	C	C	C	C	LOCAL			C	C				P	P	P					P		P	P			C		C						
							ZONAL			C	C	C	C		P	P	P	P	P	P		P		P	P	P	P	C		C						
							DISTRITAL				C		C		P	P	P	P	P			P		P			P										
							METROPOLITANA/REGIONAL																																
	Corredor de Actividad Económica Tipo 3	CAE - 3	C	C	C	C	LOCAL			C	C				P	P	P								P	P			C		C						
							ZONAL	C		C	C	C	C		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	C		C	C		C			
							DISTRITAL			C	C	C	C		P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P	P									
							METROPOLITANA/REGIONAL																	P														

Cae tipo 1 Corredor de escala zonal donde se concentran comercio de bienes y servicios complementarios al uso de la vivienda.

Cae tipo 3 Corredor de alcance distrital con equipamientos, comercio de bienes y servicios con presencia de industria de mediano impacto complementarios a la vivienda.

Para el Barrio San Pedro, aplicará las siguientes normas urbanas:

Suelo de Protección: -P- Está constituido por las zonas y áreas de terrenos localizados dentro de cualquiera de las clases de suelo de que trata la Ley 388 de 1997 y que tiene restringida la posibilidad de urbanizarse debido a la importancia estratégica para la

designación o ampliación de áreas protegidas públicas o privadas, que permitan la preservación, restauración o uso sostenible de la biodiversidad, de importancia municipal, regional o nacional. De acuerdo a las categorías establecidas para el área en estudio corresponde a la afectada por arroyos y sus posibles incidencias en inundación de áreas urbanas

El suelo de protección que señala las zonas de amenaza alta y muy alta por remoción en masa e inundación puede ser ajustado o realinderado mediante decreto del alcalde sin necesidad de adelantar un proceso de revisión del Plan de Ordenamiento Territorial con base en estudios detallados de riesgos y amenazas de escala 1:500 que desarrolle la administración distrital y que así lo ameriten.

Para la zona afectada como suelo de protección dentro del sector de California se hace necesario adelantar estudios hidrológicos para determinar el grado de incidencia en temas de riesgo por inundación que implique ejecutar acciones de mitigación o reasentamiento.

TABLA 38. ÁREAS DE ACTIVIDAD RESIDENCIAL DEL BARRIO SAN PEDRO

Polígono Normativo	Uso Asignado	Actividad General	Grupos/Actividades Especificas	Escala de Uso			
				Loc	Zon	Dis	Met/Reg
PR-3	Principal	Residencial	Unifamiliar	X			
			Bifamiliar				
			Trifamiliar				
			Multifamiliar				
	Compatible.	Institucional.	Educación	x			
			Bienestar social	x			
			Seguridad y defensa	x			
	Compatible.	Uso Comercio de Bienes.	Productos para el consumo y mercancías	x	x		
	Compatible.	Uso Comercio de Servicios.	Financieros y seguros	x			
			Actividades profesionales y similares	x	x		
			Información y comunicaciones	x			
			Servicios de apoyo	x			
			Comidas, bebidas y sitios de reunión	x			
			Salas de belleza y afines	x			
	Compatible.	Uso industrial.	Alimenticias	x			
			Textiles, cueros y similares	x			

	Observaciones:	Cuando un uso no haya sido clasificado como principal, compatible, complementario o restringido se entenderá prohibido (D. 4065/2008, art. 2º).

3.5. MECANISMOS Y PROCEDIMIENTOS DE GESTIÓN, PROYECTOS

3.5.1. GESTIÓN DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA.

La formulación y presentación de la Resolución de Legalización y Regularización Urbanística es de iniciativa pública. En desarrollo de la gestión, las administraciones municipales podrán delegarlas en particulares o constituir una entidad que tenga la responsabilidad de ejecutar las obras y proyectos en los términos previstos en la resolución de legalización urbanística.

La ejecución de los proyectos se realizará atendiendo las prioridades establecidas en cada Plan de Desarrollo y las metas previstas por cada administración municipal. También se podrá decidir su ejecución atendiendo las prioridades que se establezcan en la actuación urbana integral, cuando se presente este mecanismo de gestión. Para la ejecución de estos proyectos se requerirá de su correspondiente radicación ante el Banco de Programas y Proyectos Las administraciones establecerán un Plan de Acompañamiento Social a la comunidad para el desarrollo de los proyectos previstos.

3.5.2. PROYECTO DE TITULACIÓN DE PREDIOS.

Se adelantará la titulación de inmuebles, en los bienes de propiedad municipal, de modo directo, o mediante la entidad municipal competente, quien establecerá los mecanismos y trámites legales que considere pertinentes, siempre que los inmuebles no se encuentren comprometidos por normas estructurantes del Plan de Ordenamiento Territorial. Para este efecto se tendrá en cuenta lo previsto en las disposiciones que permitan la transferencia del derecho de dominio.

3.5.3. ADQUISICIÓN DE PREDIOS POR ENAJENACIÓN VOLUNTARIA O POR EXPROPIACIÓN ADMINISTRATIVA.

Corresponderá a la Administración Municipal, adelantar los procesos de adquisición de los predios necesarios para la ejecución de la regularización urbanística, prevista en la resolución que legalice cada asentamiento humano informal, mediante la enajenación voluntaria o la expropiación por la vía administrativa.

3.5.4. IDENTIFICACIÓN DE INSTANCIAS DE APOYO Y PROGRAMAS PARA EL DESARROLLO DE LA LEGALIZACIÓN Y REGULARIZACIÓN URBANÍSTICA.

La Administración Distrital establecerá un Plan de Acompañamiento Social a la comunidad, para el desarrollo de lo previsto para la legalización urbanística en lo relacionado a la ejecución de los proyectos. Para tal efecto se escuchará las observaciones de las Juntas de Acción Comunal por sus distintos sectores.

La Administración Distrital, a través de la Secretaria de Planeación , Oficina de Hábitat le corresponde realizar el seguimiento y apoyo institucional al desarrollo adecuado de las actuaciones de Legalización y Regularización Urbanística y para tal efecto será la responsable de velar por el cumplimiento de las normas en ella contenidas.

3.5.5. ACCIONES DE EJECUCIÓN.

A continuación, se proponen los proyectos a ejecutar en el corto y mediano plazo en los sectores objeto de legalización urbanística:

TABLA 39. ACCIONES DE EJECUCIÓN ASENTAMIENTO HUMANOS

COMPONENTE		ACCIONES
VIVIENDA	1	Programa de mejoramiento de vivienda de los barrios
	2	Reasentamiento y relocalización de viviendas que se encuentran en áreas señaladas como áreas de protección en los barrios La Gloria y San Pedro
ESPACIO PUBLICO	4	Construcción de franjas paisajísticas en los barrios La Gloria, Villa Flor y San Pedro
	5	Construcción de parques y zonas verdes en los barrios
	6	Recuperación y adecuación de espacio público ocupado en las franjas de andenes de los barrios
EQUIPAMIENTO COLECTIVO	7	Construcciones de equipamientos sociales de educación, seguridad y salud para los barrios
LEGALIZACIÓN	8	Programa de titulación de predios barrio San Pedro
INFRAESTRUCTURA VIAL	9	Pavimentación de las vías en mal estado identificadas en los barrios La Gloria, Villa Flor, California y San Pedro
SERVICIOS PUBLICOS	10	Instalación de alumbrado público eficiente para los sectores que demandan iluminación.
	11	Establecer esquemas diferenciales de difícil gestión en temas de alcantarillado, acueducto y aseo.

	12	Instalación de redes de acueducto y alcantarillado para dar cobertura total a los barrios
GAS	13	Proyecto de gasificación para los cuatro barrios.
REASENTAMIENTO	14	Integración inmobiliaria o Unidades de Gestión Urbanística para promover vivienda en alianza con el sector privado. A través de compra de manzanas, identificadas en la Propuesta General Urbanística.

ANEXOS: ESTUDIOS TÉCNICOS Y CARTOGRAFÍA DE SOPORTE

1. CARTOGRAFÍA DE DIAGNOSTICO Y FORMULACIÓN DE LEGALIZACIÓN URBANISTICA DE ASENTAMIENTOS HUMANOS DE LOS BARRIOS.