



Curador urbano
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

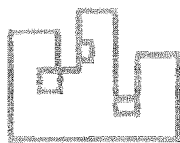
RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022

Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado "RIOMAR" y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto según radicación 08001-1-21-0648

El Curador Urbano No. 1 del Distrito Especial, Industrial y Portuario de Barranquilla en uso de las facultades legales y en especial las conferidas por el artículo 101 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 9° de la Ley 810 de 2003, los artículos 2.2.6.1.1.3 y 2.2.6.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto 2218 de 2015, el Decreto 1783 de 2021, los Decretos Distritales 0212 de 2014 y 156 de 2021

CONSIDERANDO

1. Que mediante radicado 08001-1-21-0648 del 16 de diciembre de 2021 la señora **MARIA FERNANDA ORTIZ GONZALEZ** identificada con cédula de ciudadanía No. 22.656.464, en calidad de apoderada especial de GRUPO ARGOS S.A., identificada con NIT No. 890.900.266-3, actuando en calidad de propietario de los predios identificados con matrícula inmobiliaria No. 040-598685 Y 040-598686, denominados PREDIO PAVAS NORTE y PREDIO PAVAS SUR, respectivamente, ubicados en la Localidad Riomar, solicitó ante el Curador Urbano No.1, Arquitecto Guillermo Enrique Ávila Barragán, la modificación del Proyecto Urbanístico General (PUG) y la aprobación de la licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo para la etapa 3 del Proyecto Urbanístico General denominado "RIOMAR", solicitud radicada en legal y debida forma el día 14 de enero de 2022.
2. Que el Proyecto Urbanístico General denominado "RIOMAR", cuenta con los siguientes antecedentes legales urbanísticos y sus respectivos actos administrativos, en orden así:
 - Decreto Distrital N° 419 del 9 de junio de 2017, expedido por el Alcalde Distrital de Barranquilla, por medio del cual se adoptó el Plan de Recuperación Geomorfológica de la Mina Pavas, y el Plan de Ordenamiento Zonal (POZ) RIOMAR.
 - Decretos 492 del 20 de diciembre de 2018, Decreto 438 del 20 de diciembre de 2019, y el Decreto 818 del 23 de diciembre de 2020, que modifican el Decreto 419 de 2017 y una Adenda modificatoria del Documento Técnico Soporte.
 - Resolución N° 170 del 5 de abril de 2019, por medio de la cual el entonces Curador Urbano N° 1 (P) de Barranquilla, Arq. Jaime Fontanilla, aprobó el Proyecto Urbanístico General denominado "Riomar" y concedió licencia urbanística para la "Etapa I".
 - Resolución N° 419 del 13 de agosto de 2019, por medio de la cual el entonces Curador Urbano N° 1 (P) de Barranquilla, Arq. Jaime Fontanilla, aprobó modificación del Proyecto Urbanístico General denominado "Riomar" y la Licencia de urbanización para la "Etapa I".
 - Resolución N° 523 del 24 de septiembre de 2019, por la cual el entonces Curador Urbano N° 1 (P) de Barranquilla, Arq. Jaime Fontanilla, corrigió el considerando 4 y el párrafo 1 de los artículos primero y segundo de la Resolución N° 419 del 13 de agosto de 2019.



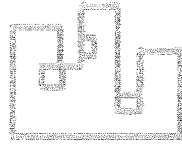
Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

- Resolución N°863 del 23 de noviembre de 2021, por la cual la curadora Urbana N° 2, Arq. Lilia Margarita Amaya Ruiz, aprobó la modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y concedió Licencia urbanística de urbanización en la modalidad de desarrollo para la “Etapa 2”.
- 3. Que la solicitud consiste en modificar el Proyecto General Urbanístico denominada “RIOMAR” con el fin de reconfigurar y ajustar las áreas de las etapas 3, 4 y 5 del Proyecto General Urbanístico denominado “RIOMAR” y aprobar licencia de urbanización para la Etapa 3 del Proyecto General Urbanístico “RIOMAR”, así:
 - a) **Redelimitar el área bruta de la etapa 3**, ampliando el área definida en la resolución 863 de 2021 de 75.659,42 m² a 126.534,36 m² y el área neta urbanizable a 126.534,36; al mismo tiempo incluyendo en dicha etapa la cesión (C13) y un área parcial de la cesión (C35) como zonas de cesión incluidas en dicha etapa, y la manzana (M13) como parte del área útil; se divide la manzana (M21) en (M21.1) y (M21.2) Así mismo se amplía el área de la manzana (M1-VIP) a 11.915,92 m².
 - b) **Ampliar el área útil** de la etapa 3 de un total de 44.420,62 m², aprobada en la resolución 863 de 2021, a un área útil de 71,495.50 m², posterior a esta modificación. Con la modificación del área útil se redistribuye el número de unidades de vivienda pasando de 1.333 a un total de 2.145
 - c) **Ampliar el área del equipamiento EQ1** de la Etapa 3 adoptado por la resolución 863 de 2021 de 3.791,81 m² a 6.326,72 m².
 - d) Como consecuencia de lo anterior, la presente modificación **redelimita y ajusta las áreas de la Etapa 4** en el siguiente sentido: Área bruta se disminuye a 935.913,02 m², el área neta urbanizable disminuye a 855.906,90 m² y el área útil a 502.040,48 m². Igualmente se modifica disminuyendo las áreas de cesión destinadas a equipamientos y el área útil de la manzana M1. Con la disminución del área útil, se redistribuyen las unidades de vivienda y del número aprobado en la resolución 863/2021, de 18.976 se pasa a un total de 18.164 unidades.
 - e) Finalmente, la presente modificación **redelimita y ajusta las áreas de la Etapa 5** en el siguiente sentido: Disminuye el área bruta a 969.843,64 m²; ajusta el área neta urbanizable a 743.940,05 m²; ajusta el área de la cesión adicional C35, manteniendo el área útil aprobada en la resolución 863 de 2021 de 437.319,50 m².
 - f) De conformidad con la reconfiguración de las etapas y redistribución de áreas propuestas, se realizan los siguientes cambios en el cuadro de áreas de las etapas restantes: Se ajusta el área





Curador urbano
Barranquilla

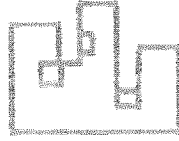
Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

destinada a vías y andenes, se redelimita las áreas destinadas al cumplimiento de la obligación de generación de suelo destinado a Vivienda de Interés Prioritario -VIP-, de conformidad con la presente modificación y, a su vez, se identifica el número de unidades de vivienda asignadas a la Etapa 3 que se adopta con la presente resolución y se indica el remanente, luego de descontar del total las ya utilizadas en las Etapa 3 y en las etapas anteriores, incluyendo las propuestas para las siguientes etapas.

Que las anteriores modificaciones quedan respaldadas por la Adenda al Documento Técnico de Soporte aprobada por el Decreto 0818 de 2020 junto con los planos que a continuación se relacionan: Plano 02 - Estructura Urbana, Plano 05 – Espacio Público, Plano 06- Usos del Suelo, Plano 07 – Edificabilidad, Plano 08 – Sectores Normativos, Plano 09 - Cargas Generales, Plano 10 - Servicios públicos: Acueducto, Plano 11 – Servicios públicos Alcantarillado, Plano 14 – Sectores de ejecución de acciones correctivas.

4. Que dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto 1077 de 2015, para la modificación del Proyecto Urbanístico General y aprobación de licencia de Urbanización para la Etapa 3 en referencia, este Despacho comunicó a los vecinos colindantes del predio, mediante edicto el día 16 de enero y 15 de febrero de 2022 en el diario El Heraldo, sin que a la fecha de expedición del presente acto administrativo haya pronunciamiento alguno.
5. Que en virtud de lo establecido en el parágrafo del artículo 2.2.6.1.2.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, para advertir a terceros sobre la iniciación del trámite administrativo con referencia 08001-1-21-0648, correspondiente a la Modificación del Proyecto General Urbanístico denominado RIOMAR y la aprobación de licencia de urbanización para la Etapa 3 del Proyecto Urbanístico “RIOMAR”, los interesados instalaron una valla en el predio en un lugar visible desde la vía pública y allegaron constancia fotográfica de la fijación de la misma, según radicado del 17 de enero de 2022.
6. Que de conformidad con lo señalado en el artículo 4° del Decreto Distrital 818 del 23 de diciembre de 2020, el área bruta del Plan de Ordenamiento Zonal RIOMAR es de 2. 233.861,00 m2 y el área bruta y el área neta urbanizable de la Etapa 3 según la última modificación del proyecto urbanístico general aprobado por la Resolución 863 del 23 de noviembre de 2021, es de 75.659,42 m2.
7. Que según los planos presentados en este despacho para la aprobación de la licencia de urbanización de la etapa 3 del Proyecto General Urbanístico denominado RIOMAR, el área bruta y el área neta urbanizable de esta etapa es de 126.534,36 m2, de los cuales 124.224, 27 m2 se localizan en el Predio Pavas Norte, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-598685 y referencia catastral 01-03-00-00-0716-1088-0-00-00-000, y 2.310,09 m2 se localizan en el Predio



Curador urbano¹
Barranquilla

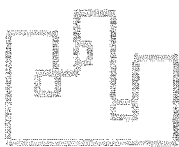
Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

Pavas Sur, identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 040-598686 y referencia catastral 01-03-00-00-0716-0225-0-00-00-0000. Se aclara que esta área de 2.310,09 m², corresponde a una parte de la Cesión C-34 y Cesión C-35, la cual fue entregada anticipadamente al Distrito mediante acta de fecha 20 de noviembre de 2020 y que también se menciona en la Adenda modificatoria al documento técnico de soporte del plan de ordenamiento zonal Riomar que hace parte integral del Decreto 818 del 23 de diciembre de 2020.

8. Que las cesiones obligatorias para la etapa 3 corresponden al 25% del área neta urbanizable, es como lo señala el artículo 356 del Decreto Distrital 0212 de 2014, de los cuales el 20% se destinarán para parques y zonas verdes, y el 5% restante se destinará a equipamiento comunal.
9. Que la sociedad GRUPO ARGOS S.A., realizó entrega anticipada de cesiones al Distrito, lo cual quedó consignado en el Acta de entrega de fecha 20 de noviembre de 2020, en la cual se entregó el área total de la cesión C34 (8.756,03m²) y de la cesión C35 (6.262,56m²).
10. Que, de las anteriores áreas de cesión entregadas anticipadamente, como se señaló en el considerando No. 9 de la Resolución No.863 de 2021, se calculan 1.314,5 m² como remanentes de la Cesión C-34, los cuales serán imputados al porcentaje de cesión obligatoria de la Etapa 3.
11. Que del área total de la cesión C35 (6.262,56m²), entregada anticipadamente al Distrito, según acta de entrega del 20 de noviembre de 2020, 995,52 m² serán imputados al porcentaje de cesión obligatoria de la Etapa 3, quedando un remanente de 5.267,04m² que será imputado al porcentaje de cesión obligatoria de la Etapa 5.
12. Que la obligación del área restante de cesión obligatoria se cumplirá con la cesión de las zonas verdes demarcadas en el plano No. 4 y en el cuadro de áreas de la etapa 3 como C13, C14, C15, y C27.
13. Que en cuanto al porcentaje de la obligación del 5% de cesión destinado a equipamiento comunal público de la Etapa 3 del PUG Riomar, correspondiente a 6.326.72 m², dicha obligación fue cumplida previamente mediante la entrega y cesión anticipada al Distrito de Barranquilla del predio denominado “Lote 1” con destino al equipamiento deportivo denominado “Pista BMX”, tal como consta en la Escritura Pública No. 1328 del 01 de junio de 2018 de la Notaría Primera de Barranquilla. Se aclara que esta cesión obligatoria para equipamiento comunal público de 6.326.72 m² hace parte de un lote de mayor extensión denominado “Lote 1” que tiene un área total de 19.831,54 m², identificado con el folio de matrícula inmobiliaria 040-584672. También debe tenerse en cuenta que de esta área total del Lote 1, un total de 3.418,14 m² fueron imputados como cesión obligatoria para equipamiento comunal público de la Etapa 1 del PUG Riomar como consta en la Resolución No. 170 de 2019 modificada por la Resolución 523 de 2019 expedidas por la Curaduría Urbana No. 1 de Barranquilla y 2.679,73 m² fueron imputados como cesión obligatoria para

φ.



Curador urbano
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 "Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado "RIOMAR" y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648"

equipamiento comunal público de la etapa 2 como consta en la Resolución No. 863 de 2021 expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Barranquilla, por lo cual el remanente de esta área que corresponde a 7.406,95 m2 y será imputado a las demás etapas del Proyecto Urbanístico General "RIOMAR".

14. Que según la adenda modificatoria del DTS aprobada en el Decreto 818 de 2020, el número total de viviendas asignadas al Plan de Ordenamiento Zonal Riomar 44.731 unidades de vivienda, de las cuales 13.563 ubicadas en el tratamiento urbanístico "Desarrollo nivel bajo" y 31.168 en el "Desarrollo nivel medio", las cuales se encuentran distribuidas así:

- De esas 44.731 viviendas, a la "Etapa 1" se le asignaron 1.730 viviendas según el PUG RIOMAR, aprobado mediante la Resolución N° 170 de 5 de abril de 2019, modificado por la Resolución N° 419 de 13 de agosto de 2019 y corregido mediante Resolución N° 523 de 24 de septiembre de 2019, todas de la Curaduría Urbana No. 1 de Barranquilla; en la "Etapa 2" se asignaron 827 unidades de vivienda según la Resolución 863 de 2021 expedida por la Curaduría Urbana No. 2 de Barranquilla; y para la "Etapa 3" se asignarán 2.145 unidades de vivienda para las Manzanas M21, M13 y M1.
- Las demás etapas del POZ Riomar tendrán un remanente de 40.029 unidades de vivienda, distribuidas en 29.623 viviendas en el tratamiento urbanístico "Desarrollo nivel medio" y 10.406 viviendas en nivel de tratamiento urbanístico "Desarrollo nivel bajo", las cuales estarán disponibles para las etapas restantes del Proyecto Urbanístico General "Riomar".

15. Que la referida solicitud de modificación del Proyecto General Urbanístico denominado "RIOMAR" y aprobación de la Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del Proyecto Urbanístico General denominado "RIOMAR", ha sido tramitada de conformidad con las Leyes 388 de 1997 y 810 de 2003, así como el Decreto Distrital 0212 de 2014, el Decreto 818 de 2020 y la Adenda modificatoria del Documento Técnico de Soporte, la cual hace parte integral de dicho Decreto y el Decreto Nacional 1077 de 2015 con sus modificaciones, por lo tanto, es aceptado por este despacho.

16. Que según el plano No. U10, Amenazas por remoción en masa, que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, el predio objeto de la solicitud, no se encuentra en zona de riesgo por fenómenos de remoción en masa.

17. Que según el plano No. U11, Amenazas por inundación, que hace parte integral del Plan de Ordenamiento Territorial, el predio objeto de la solicitud, no se encuentra en zona de riesgo por inundación.

18. Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 356 del Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto 0212 de 2014) los proyectos que sean objeto del proceso de urbanización deberán prever áreas de

4

6



Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

cesión pública para parques y equipamientos, correspondientes como mínimo al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 20% para parques, y el 5% restante para equipamiento comunal público.

19. Que en atención a lo dispuesto en el inciso segundo del artículo 2.2.2.1.5.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y a lo dispuesto en el artículo 368 del POT 0212/2014, se debe prever como mínimo un porcentaje del 20% del área útil residencial del proyecto urbanístico para Vivienda de Interés Prioritario- VIP, el cual se generará en el mismo predio y en el mismo proyecto.
20. Que para efectos de la disponibilidad de servicios a que se refiere el artículo 2° de la Resolución No. 462 de 2017¹, los interesados presentaron copia de los Oficios N° P1102021110092 del 30 de diciembre expedida por la empresa AIR-E de Barranquilla, oficio No. RADICACION 4111609 CUENTA 1083922 del 30 de diciembre de 2021, expedida por la empresa Triple A S.A. E.S.P.; oficio No. 22-240-106003 del 1 de marzo de 2022 expedido por la Empresa de GASES DEL CARIBE SA.SP.
21. Que, para efectos de la expedición de la licencia de la Etapa 3 del PUG Riomar, el artículo 2.2.6.6.8.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, modificado por el artículo 11 del Decreto 2218 de 2015, establece la obligación de acreditar el pago de la plusvalía previamente a la expedición de la licencia correspondiente, si el inmueble o inmuebles objeto de la solicitud se encontrara(n) afectado(s) por ese beneficio.
22. Que no obstante lo anterior, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 181 del Decreto Ley 0019 de 2012, modificadorio del artículo 83 de la Ley 388 de 1997, como quiera a la fecha de expedición del presente acto administrativo, no aparece inscripción alguna sobre la participación de plusvalía para los predios en los Folios de Matricula Inmobiliaria de estos, no es exigible el pago de tal participación para la expedición de la licencia solicitada.

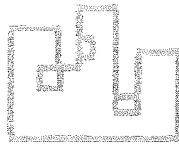
En virtud de lo anterior, el Curador Urbano No. 1 de Barranquilla, D.C., ARQ. GUILLERMO ENRIQUE ÁVILA BARRAGÁN,

RESUELVE

**CAPITULO I
DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL**

ARTÍCULO 1. DE LA MODIFICACIÓN DEL PROYECTO URBANISTICO. Modifíquese el Proyecto

¹ Por medio de la cual se establecen los documentos que deberán acompañar las solicitudes de licencias urbanísticas y de modificación de las licencias urbanísticas vigentes.



Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

Urbanístico General denominado “RIOMAR” aprobado por la Resolución No. 170 del 05 de abril de 2019, modificado por la Resolución No. 419 del 13 de agosto de 2019, corregida por la Resolución No. 523 de 24 de septiembre de 2019 expedidas por el Curador Urbano No. 1 de Barranquilla, modificado por la Resolución 863 del 23 de noviembre de 2021 expedida por el Curador Urbano No. 2 de Barranquilla.

La modificación aprobada recae sobre los predios identificados con matrícula inmobiliaria: 040598685 Y 040598686, con nomenclatura PREDIO PAVAS NORTE y PREDIO PAVAS SUR, de la localidad Riomar, de Barranquilla, DEIP, de acuerdo con lo establecido en los planos siguientes: P. No.2 Estructura Urbana General, P No.3 Configuración de Etapas.

ARTÍCULO 2. CARACTERÍSTICAS DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL. El proyecto urbanístico general PUG Riomar corresponde a un sector en el que se concentrarán ordenadamente zonas de vivienda con usos de comercio y servicios complementarios, organizados en función de una estructura clara y amplia de espacio público con un sistema eficiente de vías y servicios públicos. El PUG Riomar se desarrolla mediante etapas, de las cuales las etapas 1 y 2 han sido licenciadas, y las etapas 3, 4 y 5 se modifican en la presente resolución, las cuales quedarán de la siguiente manera:

ETAPA 3					
AREA BRUTA	126,534.36	%	Unidades de Vivienda	Altura	Obligación VIP
AREA NETA URBANIZABLE	126,534.36	100%			
CESIONES	31,633.59	25%			
Zonas verdes	25,306.87	20%			
C14	11,208.44				
C15	1,414.84				
C27	1,339.83				
C34	1,314.56				
C13	9,033.68				
C35	995.52				
Equipamiento	6,326.72				
EQ1	6,326.72	5%			
VIAS - ANDENES	23,405.27	18%			
AREA UTIL	71,495.50	57%	2,145		11,915.9
M21.1	18,687.54		561	8 pisos	3,737.5
M21.2	18,329.64		550	8 pisos	3,665.9
M13	22,562.40		677	8 pisos	4,512.5
M1-VIP	11,915.92	24%	357	8 pisos	

o.

4



Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

ETAPA 4					
AREA BRUTA	935,913.02	%	Unidades de Vivienda	Altura	Obligación VIP
AFECTACION CRA 75A	53,033.64				
AFECTACION CALLE 100	23,048.4				
AFECTACION CIRCUNVALAR	3,924.04				
AREA NETA URBANIZABLE	855,906.90	100%			
CESIONES	209,096.34	24.4%			
C2	14,467.24				
C3	3,893.34				
C4	8,601.32				
C5	2,981.11				
C6	8,194.19				
C7	6,249.23				
C8	11,620.43				
C9	6,244.00				
C10	7,288.89				
C11	6,803.44				
C12	12,537.43				
C18	49,017.53				
C19	3,316.27				
C20	2,297.98				
C28	6,028.66				
C29	9,633.92				
C30	11,060.33				
EQ1	7,100.35				
EQ2	31,760.68				
VIAS - ANDENES	144,770.08	17%			
AREA UTIL	502,040.48	59%	18,164		100,408.1
M1	11,327.60		340	8 pisos	2,265.5
M4	20,197.76		606	8 pisos	4,039.6
M5	22,029.00		661	8 pisos	4,405.8
M6	15,941.23		478	8 pisos	3,188.2
M7	11,896.57		357	8 pisos	2,379.3
M8	9,569.56		287	8 pisos	1,913.9
M9	19,110.18		573	8 pisos	3,822.0
M10	31,038.26		931	8 pisos	6,207.7
M11	18,287.43		549	8 pisos	3,657.5
M12	16,315.33		489	8 pisos	3,263.1
M14	25,605.36		768	8 pisos	5,121.1
M15	15,856.01		476	8 pisos	3,171.2
M16	28,045.45		841	8 pisos	5,609.1
M17	25,362.74		761	8 pisos	5,072.5
M18	18,283.80		549	8 pisos	3,656.8
M19	10,005.52		300	8 pisos	2,001.1
M20	9,279.77		278	8 pisos	1,856.0
M22	24,145.33		724	8 pisos	4,829.1
M23	14,594.11		438	8 pisos	2,918.8
M27	13,906.79		695	16 pisos	2,781.4
M28	10,917.70		546	16 pisos	2,183.5
M29	16,749.32		837	16 pisos	3,349.9
M30	17,248.34		862	16 pisos	3,449.7
M31	15,210.10		761	16 pisos	3,042.0
M32	24,652.75		1,233	16 pisos	4,930.6
M33	21,171.29		1,059	16 pisos	4,234.3
M34	35,293.18		1,765	16 pisos	7,058.6

6.



Curador urbano
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 "Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado "RIOMAR" y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648"

ETAPA 5					
AREA BRUTA	969,843.64	%	Unidades de Vivienda	Altura	Obligación VIP
AFECCION CALLE 100	32,884.66				
AFECCION CIRCUNVALAR	11,731.07				
SUELO DE PROTECCIÓN	181,287.9				
AREA NETA URBANIZABLE	743,940.05	100%			
CESIONES	196,236.5	26%			
C21	3,400.85				
C22	124,836.40				
C23	13,391.78				
C24	2,610.00				
C25	2,421.88				
C26	3,192.98				
C35 (Cesión Adicional)	5,267.04				
EQ3	14,565.94				
EQ4	26,549.60				
VIAS - ANDENES	110,384.08	15%			

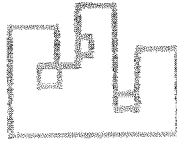
AREA UTIL	437,319.50	59%	21,866		87,463.9
M35	54,499.80		2,725	10 pisos	10,900.0
M36	14,592.33		730	10 pisos	2,918.5
M37	27,979.74		1,399	16 pisos	5,595.9
M38	18,370.58		919	16 pisos	3,674.1
M39	11,039.22		552	16 pisos	2,207.8
M40	10,147.09		507	16 pisos	2,029.4
M41	42,989.35		2,149	16 pisos	8,597.9
M42	27,566.91		1,378	16 pisos	5,513.4
M43	21,310.49		1,066	16 pisos	4,262.1
M44	19,319.93		966	16 pisos	3,864.0
M45	17,213.09		861	16 pisos	3,442.6
M46	20,243.48		1,012	16 pisos	4,048.7
M47	13,444.21		672	16 pisos	2,688.8
M48	16,678.42		834	16 pisos	3,335.7
M49	12,125.13		606	16 pisos	2,425.0
M50	20,271.60		1,014	16 pisos	4,054.3
M51	16,261.32		813	16 pisos	3,252.3
M52	11,237.66		562	16 pisos	2,247.5
M53	13,170.19		659	16 pisos	2,634.0
M54	17,493.45		875	16 pisos	3,498.7
M55	16,347.88		817	16 pisos	3,269.6
M56	15,017.63		751	16 pisos	3,003.5

ARTÍCULO 3. MODIFICACIÓN DEL PLANO URBANÍSTICO. Los planos que se aprueban mediante el presente acto administrativo reemplazan los aprobados en la resolución No.863 de 2021, que describen las características técnicas del PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL (PUG) "RIOMAR", Son estos:

Plano No.2 Estructura Urbana General,
Plano No.3 Configuración de Etapas.

4

o.



Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

PARAGRAFO: Para todos los efectos, en lo concerniente a la aplicación de normas en el P.U.G. Riomar, deberá atenderse a lo dispuesto en el artículo 11 del Decreto 419/2017.

ARTÍCULO 4. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Las normas generales corresponden al Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital 0212 de 2014, y los decretos reglamentarios de adopción del Plan de Ordenamiento Zonal Riomar -POZ Riomar-, a saber, los Decretos Distritales 419/2017, 438/2019, 492/2018 y 818/2020 y las normas que con posterioridad los modifiquen, adicionen o sustituyan. Y son normas específicas del Proyecto Urbanístico Denominado “RIOMAR”, las contenidas en la Resolución N° 170 del 05 de abril de 2019, ejecutoriada el 13 de mayo de 2019 y sus modificaciones, aprobadas mediante Resolución N° 419 del 13 de agosto de 2019, Resolución N° 523 del 24 de septiembre de 2019, y Resolución N°863 del 23 de noviembre de 2021.

ARTICULO 5. TERMINO DE LA VIGENCIA. La vigencia del Proyecto Urbanístico General “RIOMAR” para la fecha de aprobación de la presente modificación, se encuentra determinada por la vigencia de la última licencia de urbanización aprobada que corresponde a la Resolución N° 863 del 23 de noviembre de 2021 “Por la cual se modifica el proyecto urbanístico general denominado “RIOMAR” y se concede licencia urbanística de urbanización en la modalidad de desarrollo para la Etapa 2” .

CAPÍTULO II

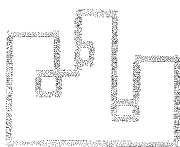
DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN QUE SE CONCEDE Y SU VIGENCIA

ARTÍCULO 6. DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN EN LA MODALIDAD DE DESARROLLO PARA LA ETAPA 3 DEL PROYECTO URBANÍSTICO GENERAL “RIOMAR”

Conceder a la sociedad GRUPO ARGOS S.A., identificada con NIT N° 890900266-3, representada legalmente por el señor CAMILO JOSE ABELLO VIVES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.418.493, sociedad propietaria de los predios identificados con Folios de Matrícula Inmobiliaria 040-598685 y 040-598686 ubicados en Barranquilla, denominados PREDIO PAVAS NORTE y PREDIO PAVAS SUR, respectivamente, Licencia de Urbanización para el desarrollo de la Etapa 3 del proyecto urbanístico general denominado “RIOMAR” la cual se expide en concordancia con los planos urbanísticos, aprobados en el artículo 2° de este acto administrativo, que para todos los efectos se adoptan como parte integral de la presente Resolución.

ARTÍCULO 7. Los planos que se adoptan para la Etapa 3 del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” hacen parte integral de esta resolución y se resumen a continuación:

- P. No.4 Etapa 3
- P. No.5 Linderos Etapa 3,
- P. No.6 Linderos restantes Pavas Norte y Pavas Sur.



Curador urbano
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 "Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado "RIOMAR" y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648"

ARTÍCULO 8. TÉRMINO DE VIGENCIA: El término de la vigencia de la Licencia de urbanización en la modalidad de desarrollo que se adopta mediante la presente resolución, será de treinta y seis (36) meses prorrogables por una sola vez por un plazo adicional de doce (12) meses, contados a partir de la ejecutoria, de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.6.1 .2.4.1, modificado por el artículo 1° del Decreto 1203 de 2017 y el Decreto 1783 de 2021.

La solicitud de prórroga deberá radicarse con la documentación completa a más tardar treinta (30) días hábiles antes de su vencimiento, siempre que el urbanizador responsable manifieste bajo la gravedad del juramento, la iniciación de la obra.

ARTÍCULO 9. DE LOS TITULARES Y PROFESIONALES RESPONSABLES DE LA LICENCIA DE URBANIZACIÓN

Establecer como titular y como profesionales responsables de las licencias otorgadas por el presente acto administrativo a:

- **TITULAR:** GRUPO ARGOS S.A., identificado con NIT N° 890900266-3, representada legalmente por el señor CAMILO JOSE ABELLO VIVES, identificado con Cédula de Ciudadanía No. 80.418.493
- **URBANIZADOR RESPONSABLE:** MARIA FERNANDA ORTIZ GONZALEZ, identificada con cédula de ciudadanía número 22.656.464 y matrícula profesional A08482007-22656464.
- **ARQUITECTO PROYECTISTA:** Nombre, MARIA FERNANDA ORTIZ GONZALEZ, identificada con cédula de ciudadanía número 22.656.464 y matrícula profesional A08482007-22656464.

ARTÍCULO 10. CARACTERÍSTICAS DE LA ETAPA 3 DEL PROYECTO URBANÍSTICO. Para la correcta aplicación de las disposiciones que se establecen en el presente acto administrativo, se tendrá en cuenta la siguiente información:

Clase de licencia	Modalidad	Objeto del Trámite
Urbanización	Desarrollo	Inicial
Titular:	No. De Identificación	Clase de documento
GRUPO ARGOS S.A.	890.900.266-3	NIT

Matricula Inmobiliaria No.	Descripción:	Referencia catastral:
040-598685	Predio Pavas Norte	01.03.0000.0716.1088.000000000
040-598686	Predio Pavas Sur	01.03.0000.0225.1088.000000000



Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

ETAPA 3	M2
AREA BRUTA	126,534.36
AREA NETA URBANIZABLE	126,534.36
CESIONES	31,633.59
Zonas verdes	25,306.87
C14	11,208.44
C15	1,414.84
C27	1,339.83
C34	1,314.56
C13	9,033.68
C35	995.52
Equipamiento	6,326.72
EQ1	6,326.72
VIAS - ANDENES	23,405.27
AREA UTIL	71,495.50
M21.1	18,687.54
M21.2	18,329.64
M13	22,562.40
M1-VIP	11,915.92

ARTICULO 11. NORMAS URBANISTICAS ESPECÍFICAS:

a. ZONIFICACION DE USOS SEGÚN POT Y DECRETOS REGLAMENTARIOS DEL PLAN ZONAL RIOMAR

De conformidad con lo establecido en el artículo 10 del decreto 818/2020

Área de actividad	Polígonos de uso	Descripción
Comercio y Servicios	Polígono Comercial, PC	Son áreas especializadas en el intercambio de bienes y servicios; según su vocación, combinan usos diferentes complementarios a las zonas residenciales o de servicios. Estas áreas de actividad se pueden organizar mediante polígonos comerciales que se concentran en diferentes zonas de la ciudad dependiendo del uso principal en el que se especialice y los corredores de actividad económica o C.A.E., que a través de los
	Corredor de Actividad Económica,	



Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

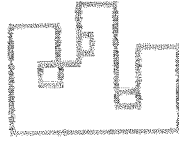
	CAE	años han concentrado diversas actividades comerciales que se extienden a lo largo de vías con gran importancia dentro de la ciudad.
	Actividad Central, AC	Son las zonas destinadas al empleo, servicios e intercambios comerciales en diferentes intensidades y que por su localización estratégica dentro de la ciudad presentan una tendencia de mezcla de usos urbanos de bienes y servicios finales o intermedios, en calidad de comerciales mayoristas o detal.
Residencial	Polígono Residencial, PR	Corresponde a las zonas que están destinadas predominantemente para los usos de vivienda.
Institucional	Nodo de equipamientos:	Son concentraciones de equipamientos urbanos de carácter colectivo con el propósito de generar eficiencias en la utilización de las infraestructuras en la administración y operación de los equipamientos.
	Nodo tipo 3:	Son nodos de gran complejidad, con mayor cobertura y abarcan todos los tipos de equipamientos y por lo general demandan amplias áreas y se convierten en puntos de referencia para la totalidad del territorio.

PARÁGRAFO. Los polígonos de usos aquí señalados se definen en su grupo, subgrupo y categoría, para cada una de las manzanas y etapas del PUG Riomar, que para la etapa 3 se aprueban en los planos descritos en el Artículo 7.

b. DE EDIFICABILIDAD SEGÚN POT Y DECRETOS REGLAMENTARIOS DEL PLAN ZONAL RIOMAR

De acuerdo con el Parágrafo 1. de la Adenda que hace parte integral del Decreto 0818 de 2020 se señala el potencial al máximo de unidades de vivienda permitidas en tratamiento de desarrollo bajo para las manzanas que hacen parte de la Etapa 3 así:

MANZANA	AREA m²	Densidad	Unidades de vivienda
M1	11,915.92	0,03	357
M13	22.562,40	0,03	677
M21.1	18.687,54	0,03	561
M21.2	18.329,64	0,03	550
TOTAL	71.495,50		2.145



Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

c. DEL SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO

La Etapa 3 del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” objeto de esta licencia de urbanización, prevé un área de 31.633,59 M2 de cesión obligatoria para parques y equipamientos, distribuidas así: 25.306,87m2 de zonas verdes correspondientes a las cesiones C14, C15, C27 y C13 que serán segregadas del predio PAVAS NORTE identificado con el folio 040-598685 y a un área parcial de las cesiones C34 Y 35 ubicadas en el predio PAVAS SUR identificado con el folio 040-598686.

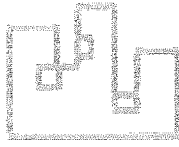
CESIONES	M2
	31,633.59
Zonas verdes	25,306.87
C14	11,208.44
C15	1,414.84
C27	1,339.83
C34	1,314.56
C13	9,033.68
C35	995.52
Equipamiento	6,326.72
EQ1	6,326.72

PARAGRAFO 1. El diseño de las zonas de cesión deberá seguir los parámetros indicados en el título “Normas para espacio público efectivo: Parques, plazas y plazoletas”, correspondientes al artículo 670 y subsiguientes del Plan de Ordenamiento Territorial. Decreto 0212 de 2014

PARAGRAFO 2. La cesión obligatoria denominada C34 cuenta con un área total de 8.756,04m2 como consta en el Acta de Entrega al Distrito suscrita el 20 de noviembre de 2020, de los cuales 1.314,56m2 se encuentran localizados en la Etapa 3 del POZ RIOMAR y se contabilizan dentro del 20% de cesión obligatoria de esta Etapa.

PARÁGRAFO 3. La cesión obligatoria denominada C35 cuenta con un área total de 6.262,56m2 como consta en el Acta de Entrega al Distrito suscrita el 20 de noviembre de 2020, de los cuales 995,52m2 se encuentran localizados en la Etapa 3 del POZ RIOMAR y se contabilizan dentro del 20% de cesión obligatoria de esta Etapa.

PARÁGRAFO 4. La cesión obligatoria para Equipamiento Público EQ1 de la Etapa 3 del PUG Riomar tiene un área de 6.326.72 m2, y fue entregada y cedida anticipadamente al Distrito de Barranquilla con destino al equipamiento deportivo denominado “Pista BMX”, tal como consta en la



Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

Escritura Pública No. 1328 del 01 de junio de 2018 de la Notaría Primera de Barranquilla, debidamente inscrita en el folio de matrícula 040-584672. Se aclara que el área de 6.326,72m² aquí referida hace parte de un lote de mayor extensión denominado “Lote 1” que tiene un área total de 19.831,53 m², identificado con el folio de matrícula 040-584672.

d. DEL SISTEMA VIAL

El Planteamiento Urbanístico de la Etapa 3 aprobado respeta el trazado de las vías adoptadas mediante los planos U1, Subsistema Vial Jerarquía, y U3, Subsistema vial perfiles, ajustándose a las condiciones viales del Proyecto Urbanístico General. El sistema vial intermedio y local, vehicular y peatonal con sus respectivos andenes, debe seguir las condiciones definidas para nuevas urbanizaciones establecidas en el artículo 374 y subsiguientes del POT y las características exigidas en los artículos 155 al 158, 161 y el Anexo No.06, Perfiles Viales, del POT.

PARAGRAFO: Deberá cumplir con lo establecido en el Artículo 287 del decreto 0212/14.

e. DEL SISTEMA DE SERVICIOS PUBLICOS

Los servicios públicos domiciliarios del proyecto Etapa 3 del PUG Riomar corresponde a los subsistemas de acueducto, alcantarillado sanitario, alcantarillado pluvial, gas y energía eléctrica. Los sistemas de servicios públicos domiciliarios del POZ Riomar deben cumplir con las normas urbanísticas y arquitectónicas, los requerimientos, prohibiciones y demás condiciones técnicas que se establecen en el capítulo 2 desde el artículo 209 al 266 del POT.

PARAGRAFO. Para la conexión secundaria a las redes primarias de servicios públicos el urbanizador deberá dar cumplimiento a las condiciones contenidas en los conceptos de las empresas de servicios públicos que se relacionan a continuación:

- Oficios N° P1102021110092 del 30 de diciembre expedida por la empresa AIR-E de Barranquilla.
- Oficio No. RADICACION 4111609 CUENTA 1083922 del 30 de diciembre de 2021, expedida por la empresa Triple A S.A. E.S.P.
- Oficio No. 22-240-106003 del 1 de marzo de 2022 expedido por la Empresa de GASES DEL CARIBE SA.SP.

PARÁGRAFO. De conformidad con el artículo 228 del Decreto 0212 de 2014, las redes para el subsistema de energía deben ser subterráneas.



Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

ARTICULO 12. BENEFICIOS DEL PUG RIOMAR. Corresponde a los metros cuadrados autorizados como aprovechamiento máximo en función del sistema de compensaciones del Distrito de Barranquilla, de conformidad con el decreto 818/2020 y su Adenda, así:

POLIGONOS NORMATIVOS DE USOS	POLIGONO DE EDIFICABILIDAD	ÁREA ÚTIL		INDICE BÁSICO (M2)	INDICE ADICIONAL (M2)	INDICE MÁXIMO TOTAL (M2)			
		M2	HAS						
PR-1	Medio	324,947.5	32.49	1.5	487,421.24	5.5	1,787,211.20	7.0	2,274,632.43
PR-2	Bajo	442,666.1	44.27	1.5	663,999.21	3.5	1,549,331.49	5.0	2,213,330.70
SUBTOTAL		767,613.6	76.76		1,151,420.45		3,336,542.69		4,487,963.13
PC-1	Bajo	34,010.9	3.40	1.5	51,016.29	3.5	119,038.01	5.0	170,054.30
PC-3	Bajo	87,405.9	8.74	1.5	131,108.78	3.5	305,920.48	5.0	437,029.25
CAE-1	Bajo	23,468.3	2.35	1.5	35,202.48	3.5	82,139.12	5.0	117,341.60
CAE-2	Bajo	28,357.6	2.84	1.5	42,536.46	3.5	99,251.74	5.0	141,788.20
CAE-4	Bajo	33,269.7	3.33	1.5	49,904.52	3.5	116,443.88	5.0	166,348.40
C-NORTE	Medio	89,209.0	8.92	1.5	133,813.49	5.5	490,649.45	7.0	624,462.93
NODO 3	Medio	12,125.1	1.21	1.5	18,187.70	5.5	66,688.22	7.0	84,875.91
SUBTOTAL		307,846.5	30.78		461,769.71		1,280,130.89		1,741,900.59
TOTAL		1,075,460.1	107.55		1,613,190.15		4,616,673.57		6,229,863.72

ARTICULO 13. NORMAS URBANISTICAS.

De conformidad con el plano U15, Polígonos normativos, y U16, Edificabilidad densidades, los anexos Tabla normativa de usos urbanos POT 2012, Norma de edificabilidad POT, anexo No.02 Clasificación de usos, anexo No.03 Glosario de términos, las normas urbanísticas específicas para esta urbanización corresponden a las siguientes:

Handwritten signature or mark.



Curador urbano
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 *“Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”*

a. USOS

CUADRO DE USOS				
Manzana	Area	Usos	Principal	Complementario
M21	37,017.18	Polígono Residencial Tipo 2. PR-2	• Residencial: unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.	<ul style="list-style-type: none"> • Uso institucional escala local: educación, seguridad y defensa. • Uso de bienes escala local: Productos para el consumo y mercancías. • Usos industrial escala local: alimenticios, textiles, cueros y similares
		Corredor de Actividad Económica Tipo 1. CAE-1	<ul style="list-style-type: none"> • Uso de comercio de servicios escala local: financiero y seguros, actividades profesionales y similares, información y comunicaciones, servicios de apoyo, mantenimiento y reparación de enseres, comidas bebidas y sitios de reunión, salas de belleza y afines. • Uso de comercio de servicios escala zonal: financiero y seguros, actividades profesionales y similares, información y comunicaciones, servicios de apoyo, alquiler y arrendamiento de artículos diversos, mantenimiento y reparación de enseres, comidas bebidas y sitios de reunión, salas de belleza y afines, juegos de azar apuestas y similares. 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar. • Uso institucional escala local: educación, cultural, culto, seguridad y defensa. • Uso institucional escala zonal: administración cultural, seguridad y defensa. • Uso de comercio de bienes escala local y zonal: productos para el consumo y mercancías. • Uso industrial escala local: alimenticios, textiles, cueros y similares e infraestructura. Uso industrial escala local: alimenticios, textiles, cueros y similares, manufacturas.
M13	22,562.40	Polígono Residencial Tipo 2. PR-2	• Residencial: unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.	<ul style="list-style-type: none"> • Uso institucional escala local: educación, seguridad y defensa. • Uso de bienes escala local: Productos para el consumo y mercancías. • Usos industrial escala local: alimenticios, textiles, cueros y similares
		Corredor de Actividad Económica Tipo 1. CAE-1	<ul style="list-style-type: none"> • Uso de comercio de servicios escala local: financiero y seguros, actividades profesionales y similares, información y comunicaciones, servicios de apoyo, mantenimiento y reparación de enseres, comidas bebidas y sitios de reunión, salas de belleza y afines. • Uso de comercio de servicios escala zonal: financiero y seguros, actividades profesionales y similares, información y comunicaciones, servicios de apoyo, alquiler y arrendamiento de artículos diversos, mantenimiento y reparación de enseres, comidas bebidas y sitios de reunión, salas de belleza y afines, juegos de azar apuestas y similares. 	<ul style="list-style-type: none"> • Residencial: unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar. • Uso institucional escala local: educación, cultural, culto, seguridad y defensa. • Uso institucional escala zonal: administración cultural, seguridad y defensa. • Uso de comercio de bienes escala local y zonal: productos para el consumo y mercancías. • Uso industrial escala local: alimenticios, textiles, cueros y similares e infraestructura. Uso industrial escala local: alimenticios, textiles, cueros y similares, manufacturas.
M1-VIP	11,915.92	Polígono Residencial Tipo 1. PR-1B	• Residencial: unifamiliar, bifamiliar, trifamiliar y multifamiliar.	• Ninguno.

4



Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

b. EDIFICABILIDAD

Edificabilidad Básica, Adicional y Máxima por Manzana de la Etapa 3							
Manzana	Polygono Edificabilidad	Área (m2)	Índice Base	Edificabilidad Básica (m2)	Índice Adicional	Edificabilidad Adicional (m2)	Edificabilidad Máxima Total (Base + Adicional)
M21.1 - Residencial (PR2)	Bajo	16,361.92	1.5	24,542.88	3.50	57,266.72	81,809.60
M21.2 - Residencial (PR2)	Bajo	15,719.77	1.5	23,579.66	3.50	55,019.20	78,598.85
M13 - Residencial (PR2)	Bajo	19,984.24	1.5	29,976.36	3.50	69,944.84	99,921.20
M1-VIP-Residencial (PR2)	Bajo	11,915.92	1.5	17,873.87	3.50	41,705.71	59,579.58
Total		63,981.85		95,972.77		223,936.46	319,909.23
M21.1 - Comercial (CAE1)	Bajo	2,325.62	1.5	3,488.43	3.50	8,139.67	11,628.10
M21.2 - Comercial (CAE1)	Bajo	2,609.87	1.5	3,914.81	3.50	9,134.55	13,049.35
M13 - Comercial (CAE1)	Bajo	2,578.16	1.5	3,867.24	3.50	9,023.56	12,890.80
Total		7,513.65		11,270.48		26,297.78	37,568.25
		71,495.50		107,243.24		250,234.24	357,477.48

PARAGRAFO. La Edificabilidad adicional aprobada en la “Etapa 2” del Proyecto Urbanístico General “Riomar” es de 96.351,06 m2 de acuerdo con lo señalado en la Resolución No. 863 de 2021 expedida por la Curadora Urbana No. 2, Arq. Lilia Margarita Amaya Ruiz. La edificabilidad adicional de la Etapa 3 aprobada en la presente Resolución es de 250,234.24 m2.

⊕



Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

TOTAL DE M2 DE EDIFICABILIDAD ADICIONAL GENERADA POR LA ETAPA 2 y 3 APROBADA PARA LAS MANZANAS DE LAS ETAPAS 2 y 3	
Edificabilidad	m2
Edificabilidad Adicional permitida en la Etapa 2 del PUG Riomar	96.351,06
Edificabilidad Adicional permitida en la Etapa 3 del PUG Riomar	250.234,24

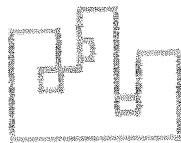
ARTICULO 14. PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP).

La Etapa 3 del Proyecto Urbanístico General “RIOMAR” optó por el cumplimiento del porcentaje mínimo de suelo a destinar para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) en el mismo proyecto, en la manzana M1-VIP. El detalle de la información se presenta en la siguiente tabla:

ETAPA 3				
Manzana	Área Útil	Unidades de Vivienda	Altura	Obligación VIP
Total	71.495,50	2.145		11.915,9
M21.1	18.687,54	561	8 pisos	3.737,5
M21.2	18.329,64	550	8 pisos	3.665,9
M13	22.562,40	677	8 pisos	4.512,5
M1-VIP	11.915,92	357	8 pisos	

PARAGRAFO: Área Mínima de Vivienda. El área mínima de vivienda para los proyectos de construcción que se desarrollen en la Etapa 3, del Proyecto Urbanístico General “Riomar” seguirán las condiciones establecidas en los artículos 577 al 580 del Decreto 0212, referente a las condiciones para el desarrollo de usos residenciales, en el cual se incluye el área mínima de vivienda en función del número total de alcobas a desarrollar por unidad.

ARTICULO 15. ALTURA PERMITIDA La altura máxima permitida corresponderá a la aplicación de los parámetros y condiciones de acceso a la mayor edificabilidad a través del mecanismo de compensaciones, establecidos en el POT para el tratamiento de desarrollo en las modalidades tratamiento nivel bajo, cuya altura máxima es ocho (8) pisos.



Curador urbano
Barranquilla

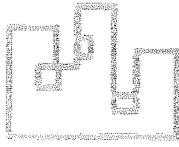
Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

ARTÍCULO 16. NORMAS GENERALES Y ESPECÍFICAS. Las normas generales corresponden al Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital 0212 de 2014, y los decretos reglamentarios de adopción del Plan de Ordenamiento Zonal Riomar -POZ Riomar-, a saber, los Decretos Distritales 419/2017, 438/2019, 492/2018 y 818/2020. Y son normas específicas del Proyecto urbanístico denominado “RIOMAR”, las contenidas en la Resolución N° 170 del 05 de abril de 2019, ejecutoriada el 13 de mayo de 2019 y sus modificaciones, aprobadas mediante Resolución N° 419 del 13 de agosto de 2019, Resolución N° 523 del 24 de septiembre de 2019, y Resolución N°863 del 23 de noviembre de 2021.

ARTICULO 17. OTRAS NORMAS APLICABLES A LOS PROCESOS DE URBANIZACIÓN

1. En los procesos de urbanización se deberá seguir las condiciones del artículo 161 del decreto 0212/14 y ceder en forma gratuita la totalidad del sistema vial local e intermedio y hasta un siete por ciento (7%) del área requerida para la consolidación de los sistemas viales
2. Para todo efecto, la urbanización seguirá las condiciones establecidas para el Tratamiento de Desarrollo en el artículo 354 del POT, en especial, se aplicarán los procedimientos para actuaciones en dicho tratamiento indicados en los artículos 355 al 360, 365, 366, 367, y 368, en relación con las obligaciones de generación de suelo destinado para Vivienda de Interés Prioritario, VIP.
3. Los criterios urbanísticos de las áreas de cesión gratuitas deberán ser cumplidos a cabalidad por los urbanizadores, promotores y proyectistas en función de lo adoptado en el artículo 358 del Decreto 0212/14.
4. Cuando se encuentre dicha situación, se deberá cumplir con la inclusión de una franja de aislamiento ambiental entre polígonos industriales y otros usos, tal como señalan las condiciones del artículo 366 del POT.
5. En las etapas en las que aplique, el urbanizador atenderá lo establecido en el artículo 4 del decreto 419 de 2017, así como lo dispuesto por la Autoridad Nacional de Licencias Ambientales - ANLA en sus actos administrativos Resolución No 1568 de 07 de diciembre de 2015 “Por la cual se modifica un Plan de Manejo Ambiental” y Auto No 05310 de 28 de octubre de 2016. De igual manera deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 12 del decreto 419 de 2017.
6. Los parámetros de diseño para manzanas, vías, andenes, zonas municipales, vehiculares



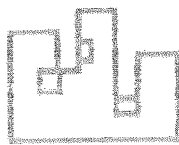
Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

y peatonales se realizarán de conformidad con el artículo 374 en el cual se indican las normas para procesos de urbanización en el decreto 0212/14.

7. En todos los casos, las zonas que hacen parte del espacio público y las edificaciones que se desarrollarán en la urbanización deberán cumplir con las normas nacionales para accesibilidad e integración de las personas en situación de discapacidad desde un punto de vista diferencial, así como lo establecido en el artículo 488 del POT.
8. Será obligatorio en los procesos de urbanización el cumplimiento de siembra y mantenimiento, hasta por tres (3) años cuando se encuentren en zonas cedidas a título gratuito al Distrito, de árboles, arbustos y plantas de acuerdo con lo especificado en el Manual del Espacio Público, el Plan Maestro de Espacio Público y lo señalado en el numeral 2.2.2.3.7.3 del Componente urbano del Documento Técnico de Soporte.
9. En todos los casos, las urbanizaciones y nuevas edificaciones deberán cumplir con la inclusión de los lineamientos medio ambientales, criterios de sustentabilidad del POT, en particular:
 - a) Se deberá respetar el sistema de drenaje natural de la zona, el trazado de las quebradas y cauces naturales que existan o recuperar los que alguna vez existieron. En lo posible incorporarlo a las áreas verdes para ser utilizado como drenaje del lugar, minimizando los impactos de la urbanización sobre el sistema natural.
 - b) Toda urbanización y/o construcción individual será concebida, diseñada y construida incorporando el objetivo general de los Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) en tanto sistema de gestión y control de las escorrentías pluviales (arroyos).
 - c) Las urbanizaciones y las construcciones individuales deberán evitar la generación de escorrentías al exterior de sus predios.
 - d) las nuevas urbanizaciones y construcciones no deben generar mayores caudales máximos que los que se producían antes de urbanizar o impermeabilizar el terreno para las lluvias de diseño, las cuales, en todo caso, se calcularán para períodos de retorno no inferiores a diez (10) años.
 - e) Abordar la solución de los problemas de calidad de las aguas lluvias generadas en la urbanización mediante la captación, el almacenamiento y/o el tratamiento al interior de los límites de la urbanización y/o de la construcción individual.
 - f) Seguir lo definido en el POT como normas mínimas para la gestión sustentable de escorrentías superficiales urbanas del artículo 497 del decreto 0212/14.



Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

10. Se deberá cumplir con la presentación y aprobación por parte de las autoridades competentes de los estudios complementarios indicados en el artículo 667 del decreto 0212/2014.
11. **Facilidad discapacitados:** Deberá dar cumplimiento a las normas Urbanísticas y arquitectónicas de orden distrital y nacional vigentes que la regulen. Ley 361 de 1997, Decreto 1538 de 2005, Decreto 1077 de 2015, y aquellas que los complementen o modifiquen.
12. **Sismo resistencia:** Ley 400 de 1997, el Decreto 926 de 2010 - NSR-10, sus decretos reglamentarios y las demás normas que los modifiquen o complementen.
13. **Microzonificación sísmica:** Decreto 523 de diciembre 16 de 2010.
14. **Buzones e hidrantes:** Decreto 1388 de 1976.
15. **Almacenamiento de basuras:** Se debe implementar un sistema de almacenamiento de basuras, con superficies lisas de fácil limpieza, dotado de un sistema de ventilación, suministro de agua, drenaje y prevención contra incendios, de acuerdo con la normativa vigente sobre el tema de nivel distrital y nacional, y las características que determine la entidad encargada de la administración del aseo de la ciudad. Decretos 2981 de 2013 y 620 de 2007.
16. **Código de la Construcción, anexo al Acuerdo 20 de 1995:** En lo que no le sea contrario a las normas vigentes.
17. **Servicios, seguridad, confort y prevención de incendios:** El diseño y construcción de las instalaciones interiores (servicios contra incendio, seguridad y confort, así como los de los otros servicios públicos de Acueducto y Alcantarillado, Energía, Teléfonos, gas y basuras) son de responsabilidad del constructor, por lo tanto, deberá garantizar en su predio la eficiente prestación interna de estos servicios. Títulos K y J de la Ley 400 de 1997, NSR-10, y demás normas modificatorias o complementarias.
18. **Manejo y disposición de escombros y desechos de construcción:** tener en cuenta los aspectos señalados en el artículo 564 y subsiguientes del Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas referidas a deberes y comportamientos para la convivencia ciudadana de orden nacional.
19. **Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas RETIE, Resolución 90708 de agosto 30 de 2013 del Ministerio de Minas y Energía y las normas que lo complementen y/o**



Curador urbano
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

modifiquen. Normas relacionadas con las distancias de seguridad y zonas de servidumbre, que deben tenerse en cuenta por parte de los proyectistas y de los Curadores Urbanos en la aprobación de proyectos que se diseñen en zonas donde establezcan redes de energía de alta, media y baja tensión.

20. **Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones –RITEL.** Se deberá dar cumplimiento a la Resolución CRC 4262 del 2013 del 30 de marzo de 2010, emitido por la Comisión de Regulación de Comunicaciones “Por la cual se expide el Reglamento Técnico para Redes Internas de Telecomunicaciones -RITEL-, que establece las medidas relacionadas con el diseño, construcción y puesta en servicio de las redes internas de telecomunicaciones en la República de Colombia y se dictan otras disposiciones”.

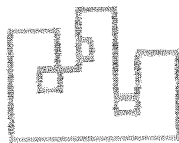
ARTICULO 18. ENTREGA MATERIAL DE LAS AREAS DE CESION. El urbanizador deberá proceder de conformidad con lo establecido en el Decreto 1077 artículo 2.2.6.1.4.8.

ARTICULO 19. DOCUMENTOS. Para todos los fines legales las obligaciones del titular de la Licencia y del urbanizador responsable, enumeradas en los artículos 11 y subsiguientes del presente Acto Administrativo, están referidas a los siguientes documentos, los cuales hacen parte integral del mismo:

- La solicitud del interesado de aprobación de la Licencia de Urbanización en la modalidad de Desarrollo, radicada bajo la referencia 08001-1-21-0648 del 16 de diciembre de 2021 y radicada en legal y debida forma el día 14 de enero de 2022..
- Las fotografías de la valla de información a terceros interesados, fijadas en el predio.
- Planos del Proyecto Urbanístico General RIOMAR y plano del Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado “**ETAPA 3**”, aprobado bajo los números Plano N° 4, Plano N° 5 y Plano N° 6 y el CD correspondiente a su archivo digital.
- Los proyectos de redes que aprueben las diferentes empresas de servicios públicos y las cartas de compromisos respectivas, los diseños de vías y la nomenclatura que asignen las entidades competentes.
- Las pólizas de garantía exigidas por el Decreto 845 de 2019.
- Los demás documentos que hagan parte del Proyecto Urbanístico que se aprueba y de la Licencia de urbanización que se concede para el desarrollo de la ETAPA III del Proyecto Urbanístico RIOMAR, mediante el presente Acto Administrativo.

ARTICULO 20. CAUSALES DE PÉRDIDA DE FUERZA EJECUTORIA DE LA LICENCIA. Son causales de pérdida de fuerza ejecutoria de la licencia las siguientes:

1. Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el presente Acto Administrativo y las demás



Curador urbano¹
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

que se deriven del proceso de desarrollo por urbanización, de acuerdo con lo establecido en las disposiciones vigentes.

2. Toda Licencia de Urbanización se entiende condicionada al pago de las obligaciones fiscales y tributarias que pesen sobre los inmuebles objeto de la solicitud, o que figuren a cargo del propietario y urbanizador. Así mismo se entiende condicionada a que el urbanizador constituya las pólizas y garantías de cumplimiento de sus obligaciones, dentro de los plazos señalados en la licencia conforme a los reglamentos que se expidan para el efecto.

3. Si los plazos se vencieren sin que se hubieren cancelado las obligaciones de que trata el inciso anterior y constituido las garantías, la condición se considerará fallida y la licencia otorgada pierde fuerza de ejecutoria. En este caso, si el solicitante insiste en adelantar el proceso de desarrollo deberá iniciar de nuevo las gestiones para obtener la licencia de urbanización, sin que se pueda tener en cuenta la actuación surtida anteriormente.

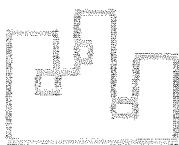
4. Bajo ningún pretexto, ni siquiera cuando el interesado o urbanizador invoca o acredita la calidad de organización popular de vivienda, podrá exceptuarse a ninguna entidad o persona del cumplimiento de los requisitos y exigencia contenidas en el presente Acto Administrativo y en particular en este artículo, ya que lo aquí estatuido tiene como finalidad la defensa de los intereses de Barranquilla Distrito Especial Industrial y Portuario y de las personas que adquieren los inmuebles que se segreguen y produzcan como resultado del proceso de urbanización.

ARTICULO 21. LOS DERECHOS DEL TITULAR DE LA LICENCIA. Son derechos del titular de la licencia los siguientes:

1. El derecho a subdividir el PREDIO PAVAS NORTE con matrícula 040-598685 y predio PAVAS SUR con matrícula inmobiliaria No. 040-598686, en la forma prevista en el plano urbanístico No. 5 de 6, aprobado mediante la presente resolución para el área correspondiente a la licencia urbanística de urbanización del Proyecto Urbanístico General Riomar Etapa 3, y el derecho a lotear los globos de terreno resultantes de la subdivisión en la forma prevista en el plano No.5 de 6 aprobado en esta resolución.

2. Una vez registrada la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Barranquilla, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las aras privadas, por su localización y linderos, el derecho a iniciar ventas del proyecto respectivo, previo cumplimiento de la radicación de los documentos que se refiere el artículo 120 de la Ley 388 de 1997.

3. El derecho a gestionar la aprobación de los reglamentos de copropiedad o de propiedad horizontal conforme a las normas sobre la materia.



Curador urbano
Barranquilla

Guillermo Enrique Ávila Barragán

Continuación de la RESOLUCIÓN No. 08001-1-21-0161 del 14 de marzo de 2022 “Por medio de la cual se aprueba la Modificación del Proyecto Urbanístico General denominado “RIOMAR” y se aprueba Licencia de Urbanización para la Etapa 3 del mismo proyecto, según radicación 08001-1-21-0648”

4. El derecho a solicitar y gestionar licencias de construcción de las edificaciones que pueden ser levantadas, con sujeción a las normas específicas sobre la materia y los reglamentos de que trata el numeral anterior, a fin de que sean destinadas a los usos urbanos permitidos por las mismas normas.
5. El derecho a cambio de Titular de la licencia de urbanismo y del traslado de las obligaciones del urbanizador responsable.
6. Los demás que se desprendan de las normas y reglamentos vigentes.

CAPÍTULO V DE LA EJECUTORÍA

ARTÍCULO 22. NOTIFICACIÓN. La presente resolución debe notificarse en los términos del artículo 2.2.6.1.2.3.7 del Decreto 1077 de 2015, en concordancia con la Ley 1437 de 2011, y contra ella proceden los recursos de reposición ante el Curador Urbano No. 1 de Barranquilla D.E.I.P y el de apelación ante la Secretaría de Planeación Distrital, los cuales deben interponerse por escrito en el acto de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a su notificación, con el lleno de los requisitos establecidos en el Código de procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Se expide en Barranquilla D.E.I.P, hoy 14 de marzo de 2022.

ARQ. GUILLERMO ENRIQUE ÁVILA BARRAGÁN

Curador Urbano No. 1 de Barranquilla.

Fecha de Ejecutoria:

31 MAR 2022

Arquitecto:

Abogada:

Reviso: