

DECRETOS DE 2015

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

Decreto Número 073 (Febrero 26 de 2015)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”, ubicado en la Localidad de Los Mártires y se dictan otras disposiciones”.

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.
En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, artículo 16 del Decreto Nacional 2181 de 2006, subrogado por el artículo 4 del Decreto Nacional 4300 de 2007 y modificado por el artículo 8 del Decreto Nacional 1478 de 2013, los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto - Ley 1421 de 1993, y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 39° de la Ley 9ª de 1989 establece que *“Son planes de renovación urbana aquéllos dirigidos a introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad.(...)”*

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, *“Los planes parciales son los*

instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley”.

Que el artículo 38 de la Ley 388 de 1997 prescribe que *“(...)En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito. (...)”.*

Que el artículo 39 ibídem, establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por los Decretos Nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013, reglamentan el procedimiento de adopción de los planes parciales.

Que el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, se definen los planes parciales como: *“(...) los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, aseguran-*

do condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial”.

Que el numeral 3 del artículo 32 ibídem establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, “para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo”.

Que el Plano No. 27 del Decreto ibídem, denominado “Tratamientos Urbanísticos”, asignó el Tratamiento de Renovación Urbana al sector localizado entre la Calle 16 y la Avenida Calle 13 y entre la Carrera 17 y la Av. Mariscal Sucre de esta ciudad.

Que los literales e) y f) del numeral 9 del artículo 33 del Decreto Distrital 492 de 2007 *“Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del centro –PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal –UPZ-91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo”* definen entre otros criterios de ordenamiento para la UPZ La Sabana, los siguientes: “e) *–aprovechar la construcción de la Avenida Mariscal Sucre para generar procesos de renovación urbana en sus bordes; f) Incentivar proyectos de inversión urbana en las áreas de influencia del Cementerio Central y de La Estación de La Sabana, de forma tal que se consoliden servicios complementarios que permitan la competitividad de estos usos dotacionales”.*

Que de acuerdo con el Artículo 2 del Decreto Distrital 187 de 2002, el área del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” está incluido en el sector normativo No. 19 de la UPZ 102 – La Sabana en la modalidad de Redesarrollo, siendo obligatoria la adopción de un Plan Parcial para definir los aprovechamientos y usos aplicables a los predios que se localizan en dicho sector normativo, el cual quedará sujeto al reparto de cargas y beneficios que se determine en el proceso de formulación y se rige por las disposiciones de las fichas reglamentarias, según lo dispuesto en los artículos 305, 308, 374, 375 y 376 del Decreto Distrital 190 de 2004. La condición normativa aplicable a ese subsector fue complementada mediante Resolución No. 2296 de 2010 de la Secretaría Distrital de Planeación, la cual le asignó la modalidad de reactivación, edificabilidad y usos.

Que el Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”, dada su localización se configura como un proyecto que responde a lo planteado en el citado programa de revitalización del Centro Ampliado y a partir de la vinculación de la Secretaría Distrital de Hábitat se

configura como un proyecto asociativo, donde el sector público facilita la gestión del plan parcial y apoya la construcción de Vivienda de Interés Prioritario, acompañando la vinculación de algunos propietarios en una perspectiva de participación equitativa del proyecto.

Que la Secretaría Distrital de Planeación, mediante Resolución No. 1075 de mayo 29 de 2009 excluyó del inventario de Bienes de Interés Cultural del Decreto Distrital 606 de julio 26 de 2001, los predios identificados con nomenclatura Avenida Calle 13 No. 17-50/52/54, Avenida Calle 13 No. 17-60/64/66 y/o Avenida Calle 13 No. 17-58/60/64/66 ubicados en el área de delimitación del plan parcial, debido al alto deterioro de los dos predios por lo cual exigir su restitución en el marco del plan parcial estaría fuera de contexto.

Que los artículos 280 y 377 del citado Decreto Distrital determinan que en los proyectos de renovación urbana, que se definan mediante Planes Parciales que sean ejecutados a través de unidades de actuación por el sistema de integración inmobiliaria, se podrá redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para las nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes o superiores a las anteriores.

Que el presente acto administrativo determina las condiciones aplicables para la redefinición de la localización y las características del espacio público existente en el Plan Parcial, respetando el área de las zonas públicas existentes y generando nuevas zonas de cesión para espacio público a partir de la propuesta urbanística aprobada.

Que mediante la Resolución No. 0447 del 13 de junio de 2007, la Subsecretaria de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, viabilizó el trazado correspondiente al par vial de la Avenida Mariscal Sucre.

Que dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente Decreto, se surtieron las siguientes actuaciones relacionadas con la primera formulación del Plan Parcial:

- a) *Expedición de determinantes.* El 28 de diciembre de 2007, mediante Resolución No. 1051 de 2007, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, se adoptaron las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” ubicado en la Localidad de Los Mártires.
- b) *Radicación de la formulación.* El 16 de septiembre de 2008, mediante radicación No. 1-2008-39636 se radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación

la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”.

- c) *La fase informativa:* consistió en dar a conocer a propietarios y vecinos colindantes del plan parcial “La Sabana”, el proyecto radicado en la Secretaría Distrital de Planeación. La información y socialización se llevo a cabo mediante las siguientes estrategias:

1. *Jornada Informativa:* Se adelantó la jornada informativa con la comunidad el día 2 de abril de 2009 en la Calle 13 No 17–10 de la ciudad de Bogotá, D.C. en el horario de atención de 8 am a 12 m.
2. *Atención en la Secretaría Distrital de Planeación:* Se abrió un canal de atención personalizada a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, en las instalaciones de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, ubicada en la Carrera 30 No. 24-90 piso 5 los días 6, 7 y 13 de abril de 2009 de 8 a.m. a 12 m y de 2 a 4 p.m.
3. *Información pública, citación a propietarios y vecinos.* Mediante aviso de prensa, el día 31 de marzo de 2014 se publicó el aviso de prensa en el diario “La República”, página 13, sección de asuntos legales y judiciales, invitando a la comunidad a conocer, presentar observaciones y/o recomendaciones al Plan Parcial “La Sabana” en la jornada informativa y de atención personal en la Secretaría Distrital de Planeación.

- d) *Viabilidad:* El 25 de junio de 2009, mediante Resolución No. 1332 de 2009, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la SDP, emitió concepto de viabilidad al proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”.

Que para continuar con el proceso de adopción del Plan Parcial, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana solicito mediante oficio 2-2010-37212 concepto del Ministerio de Cultura respecto a las condiciones necesarias para la articulación del proyecto con el Bien de Interés Cultural del ámbito nacional denominado “Estación de la Sabana”, teniendo en cuenta el numeral 7 del literal b del artículo 14 del Decreto Distrital 492 de 2007.

Que el Ministerio de Cultura mediante comunicación con número de radicado SDP 1-2010-52397 del 29 de diciembre de 2010, emitió concepto favorable sobre los

aspectos e incidencias del Plan Especial de Manejo y Protección sobre el proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial, mediante comunicación 2-2011-39263 del 13 de octubre de 2011, informó al promotor del Plan Parcial los aspectos relacionados con la protección del patrimonio cultural y la provisión de servicios públicos que debían considerarse para continuar con el proceso de adopción del proyecto.

Que la Secretaría Distrital de Planeación a través del oficio 2-2012-22388 del 28 de mayo de 2012, remitió al Ministerio de Cultura los documentos de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”, recibándose las observaciones respectivas contenidas en el documento radicado SDP 1-2012-39507 del 7 de septiembre de 2012.

Que una vez enterado de las observaciones del Ministerio de Cultura, el promotor del Plan Parcial dio respuesta a las observaciones presentadas a la formulación del proyecto por parte del Ministerio de Cultura, según consta en la comunicación 1-2013-40582 del 5 de junio de 2013, siendo radicada la Documentación Técnica el 19 de julio de 2013 ante la Secretaría Distrital de Planeación con radicación 1-2013-49442.

Que mediante radicación 2-2013-61520 del 9 de octubre de 2013, la Secretaría Distrital de Planeación remitió al Ministerio de Cultura el documento de formulación ajustado del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”, al cual se dio respuesta por parte de esa entidad el 18 de octubre de 2013, mediante comunicación con número de radicación SDP 1-2013-65733, en la que presentó nuevas observaciones y formuló algunos interrogantes, los cuales fueron resueltos por la SDP mediante oficio No. 2-2013-66807.

Al respecto, el Ministerio de Cultura se pronunció mediante radicado SDP 1-2013-76265 del 24 de diciembre de 2013, señalando los aspectos concertados respecto al manejo de alturas, retrocesos y aislamientos, cargas patrimoniales y forma de pago de las mismas.

Que la Secretaría Distrital de Movilidad remitió copia del oficio SM-DSVCT-137421-13 del 3 de diciembre de 2013, por medio del cual emite concepto favorable a la actualización del estudio de tránsito para el Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”, incorporando los cambios realizados al componente vial y de movilidad, de acuerdo con la formulación ajustada y se firma una nueva acta de compromisos entre la Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento de Tránsito de la SDM y el apoderado del promotor del plan parcial La Sabana.

Que con la finalidad de continuar con el proceso de adopción del Plan Parcial, de conformidad con lo establecido en los artículos 4 de la Ley 388 de 1997 y 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, se realizaron las siguientes actuaciones con el objetivo que los propietarios y vecinos conocieran las actuaciones adelantadas ante el Ministerio de Cultura, las modificaciones realizadas al proyecto y manifestaran sus observaciones, sugerencias e inquietudes en cuanto al Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”:

1. *Fase de convocatoria:* consistió en invitar a propietarios de los inmuebles contenidos en el Plan Parcial a las jornadas informativas o para acudir directamente a la Secretaría Distrital de Planeación para conocer el proyecto y adelantar las recomendaciones y observaciones del caso, la convocatoria se adelantó a través de los siguientes medios:
 - 1.1. *Mediante correo especializado:* A través de la empresa “Enlace Service” se envió invitación a propietarios de los inmuebles incluidos en el Plan Parcial, para conocer, presentar observaciones y/o recomendaciones al Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”, además de informarse sobre la fecha de la reunión informativa y de atención personal en la Secretaría Distrital de Planeación.
 - 1.2. *Mediante publicación:* en la página 13C del Diario el Nuevo Siglo del día 11 de febrero de 2014, en donde se informó que la documentación de soporte podría consultarse en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación y en la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la misma Secretaría.
 - 1.3. Mediante publicación en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación, se puso a disposición la información del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” desde el 9 de enero de 2014, e igualmente se invitó a la jornada de socialización del día 14 de enero de 2014.
2. *Fase informativa:* consistió en participar a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” sobre el proyecto radicado en la Secretaría Distrital de Planeación. La información y socialización se adelantó mediante las siguientes estrategias:
 - 2.1. *Reunión Informativa:* se realizó una reunión en el SUPERCADÉ, localizado en la Carrera 30 No. 24-90, el 14 de enero de 2014 de 8:00 AM a 10:00 AM.
 - 2.2. *Atención en la Secretaría Distrital de Planeación:* se abrió un canal de atención personalizada a

propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, en las instalaciones de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 No. 25-90 los días de atención al público.

Que la decisión frente la viabilidad de la propuesta de Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” fue puesta en consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el día 31 de enero de 2014 y dicha instancia conceptuó favorablemente sobre el particular, como consta en el Acta No. 01 de 2014.

Que mediante oficio 1-2014-12996 del 17 de marzo de 2014, el señor Pablo Echeverri Jaramillo, representante de la Constructora Capital, propietaria de los predios identificados con las matrículas inmobiliarias 50C-1210440, 50C-1220034, 50C-264016, 50C-47118, 50C-3667, habiendo revisado y analizado la información publicada en la página web de la SDP y luego de la atención personalizada en la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la misma, solicitó ajustes a la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística y por consiguiente al reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial, con el objeto de facilitar la implementación del mismo en el corto plazo.

Que como consecuencia de lo anterior, los señores Ricardo Iván Villareal en calidad de promotor del Plan Parcial, Pablo Echeverri Jaramillo como apoderado especial de la Fiduciaria Bogotá -Fidecomiso Estación de La Sabana UAU No. 1; Ramón Enrique Peña González como apoderado especial de Inversiones MABA S.A.S. y Carlos Julio Mahecha e Inventor Iluminación Colombia S.A., propietarios y Juan Carlos Bohorquez Camacho, representante legal de Concreta Gestión Urbana, radicaron el Documento de Formulación ajustado del Plan Parcial “La Sabana”, según consta en la comunicación 1-2014-29786 del 25 de junio de 2014.

Que una vez evaluado el documento de formulación ajustado, presentado por el promotor del Plan Parcial, las Direcciones del Taller del Espacio Público y de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP, el 11 de agosto de 2014 conceptuaron que el documento presentado se “(...) ajusta a la Resolución de Determinantes 1051 de diciembre de 2007 y a los oficios 3-2014-01251 del 30 de enero de 2014 emitido por la Dirección Taller del Espacio Público y el 3-2014-01283 de la Dirección de Vías, (sic) Servicios Públicos y Transporte de fecha 31 de enero de 2014, en los cuales se realizaron observaciones a la propuesta ajustada del plan parcial”, decisión que reposa en el expediente administrativo, en el documento denominado “ACTA PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA “LA SABANA”

Que la Secretaría Distrital de Planeación realizó las siguientes actuaciones con la finalidad de dar a conocer a propietarios y vecinos los cambios realizados al documento de formulación presentado mediante radicación 1-2014-29786 y para que estos manifestaran sus observaciones, sugerencias e inquietudes en cuanto al Plan Parcial:

1. *Fase de convocatoria:* consistió en invitar a propietarios de los inmuebles contenidos en el Plan Parcial a las jornadas informativas o a acudir directamente a la Secretaría Distrital de Planeación para conocer el proyecto y adelantar las recomendaciones y observaciones del caso, la convocatoria se adelantó a través de los siguientes medios:
 - 1.1. *Mediante correo especializado:* A través de la empresa “Servipostal logística Nacional” se envió invitación a propietarios de los inmuebles incluidos en el Plan Parcial, para conocer, presentar observaciones y/o recomendaciones al Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”, señalando el 14 de agosto de 2014 como la fecha para la reunión informativa.
 - 1.2. *Mediante publicación en la página Web* de la Secretaría Distrital de Planeación, se puso a disposición la información del Plan parcial desde el 14 de agosto de 2014, e igualmente se invitó a la jornada de socialización del mismo día.
2. *La fase informativa:* consistió en participar a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” sobre el proyecto radicado en la Secretaría Distrital de Planeación, la información y socialización se adelantó mediante las siguientes estrategias:
 - 2.1. *Reunión Informativa:* se realizó una reunión en Fundación Escuela Taller de Bogotá, localizada en la Calle 13 No. 18-90, el 14 de agosto de 2014, en el horario de 7:30 AM a 10:00 AM.
 - 2.2. *Atención en la Secretaría Distrital de Planeación:* se abrió un canal de atención personalizada a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, en las instalaciones de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 No. 25-90 los días de atención al público.
3. De conformidad a lo establecido en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, durante las reuniones informativas se presentaron varias inquietudes, las cuales fueron resueltas en las mencionadas reuniones y de manera general en la Resolución No. 1276 del 16 de octubre de 2014.

Que la propuesta ajustada del plan parcial fue puesta en consideración del Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión realizada el día 15 de agosto de 2014. Dicha instancia conceptuó favorablemente sobre el particular, como consta en el Acta No. 02 de 2014, solicitando la Secretaría Distrital del Hábitat algunos ajustes al componente de gestión del proyecto, sin que ello modificara las condiciones que fueron objeto del proceso de información pública y sobre las cuales el mencionado Comité emitió su concepto.

Que el promotor del Plan Parcial mediante radicación 1-2014-48665 del 15 de octubre de 2014, radicó los ajustes al Documento Técnico de Soporte, incluyendo los solicitados por la Secretaría Distrital del Hábitat en el marco del Comité de Renovación Urbana del día 15 de agosto de 2014.

Que mediante Resolución No. 1276 del 16 de octubre de 2014 de la Subsecretaria de Planeación Territorial, se modificó la Resolución No. 1332 de 25 de junio de 2009 que dio viabilidad a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”, incorporando en el Documento Técnico de Soporte y en general en la formulación del Plan Parcial los aspectos sobre los cuales el Ministerio de Cultura había formulado recomendaciones, así como la delimitación de las U.A.U. y el reparto de cargas y beneficios, solicitados por los propietarios mediante las raditaciones 1-2014-29786 y 1-2014-48665.

Que de conformidad con lo dispuesto en el artículo 10 del Decreto Nacional 2181 de 2006, el Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” no es objeto de concertación ambiental, ya que la propuesta urbana no se enmarca en ninguna de las causales determinadas por el mismo.

Que en aplicación del parágrafo 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, el Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” define y resuelve los impactos urbanísticos para la implantación de los usos de comercio y servicios que se pretenden desarrollar dentro de su área de planificación, a partir de la propuesta urbanística presentada y de las condiciones de movilidad que fueron estudiadas y aprobadas por la Secretaría Distrital de Movilidad, por lo cual los predios que desarrollen dichas actividades no requieren la formulación y adopción de planes complementarios.

Que el procedimiento para la adopción de planes parciales se rige por las normas y etapas dispuestas en los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, modificado el segundo por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, en los cuales se establece que los planes parciales desarrollan y complementan los Planes de

Ordenamiento y que serán elaborados de acuerdo con los parámetros que éstos determinen, definiendo la normativa para la aprobación del proyecto por la autoridad de planeación antes de la aprobación final por decreto del Alcalde.

Que el numeral 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, prevé que: “(...) 2. *La oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas tenidas en cuenta para la formulación del plan. (...)*”.

Que las determinantes para la formulación del presente plan parcial son las contenidas en la Resolución 1051 de 2007, cuya fundamentación normativa es el Decreto 190 de 2004-POT.

Que con el fin de determinar si para el Plan Parcial de Renovación Urbana “*La Sabana*” se configura algún hecho generador de plusvalía, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró el estudio técnico y análisis comparativo de norma, en virtud del cual concluyó que este plan parcial tiene hecho generador de plusvalía por el cambio en la zonificación de usos del suelo y asignación de una mayor edificabilidad.

Que el artículo 22 del Plan de Desarrollo “*Bogotá Humana*” (Acuerdo Distrital 489 de 2012), contempla como uno de sus programas, la revitalización del Centro Ampliado, en el marco del cual se plantea el proyecto piloto Mártires, como una de las intervenciones priorizadas, en tanto la vivienda es uno de los usos que mayor vitalidad imprime a nivel urbano.

Que Metrovivienda como Banco de Tierras del Distrito, en uso de las facultades legales establecida en el artículo 73 de la Ley 9 de 1989, se encuentra facultada para declarar en favor de los Bancos de Tierras el derecho de preferencia en la enajenación de los inmuebles para los fines establecidos en los literales b), d), e), m), n) y o) del artículo 10 de la misma norma, modificada por el artículo 58 de la Ley 388 de 1997.

Que según el Acuerdo 65 del 25 de junio de 2012 de la Junta Directiva de Metrovivienda, Empresa Industrial y Comercial del Estado del Distrito Capital, da visto bueno a la declaratoria de derecho de preferencia a favor de Metrovivienda en la enajenación de los bienes inmuebles privados que se encuentran ubicados dentro de los sectores comprendidos en los proyectos del programa de revitalización del centro ampliado determinados en el Acuerdo 489 de 2012 “*Por medio del cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2012-2016 “Bogotá Humana*”.

Que en vista que el procedimiento previsto en la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, y el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial, fue surtido ante la Secretaría Distrital de Planeación, se procede a adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana “*La Sabana*”.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º- ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana “*La Sabana*” ubicado en el barrio San Victorino de la Localidad de Los Mártires, del sector normativo 19 de la UPZ No. 102 “*La Sabana*”, según los términos establecidos en el presente decreto.

ARTÍCULO 2º- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del Plan Parcial los siguientes:

1) Objetivo General

Aportar a la transformación del sector de la Estación de La Sabana mediante la configuración de un sistema de espacios públicos que, principalmente, privilegie y valore la presencia de los Bienes de Interés Cultural (BIC) y equipamientos de ciudad presentes en el sector; el desarrollo de un modelo de ocupación que incorpore nuevos usos de comercio y servicios que atiendan las demandas originadas por la recuperación de la Estación de La Sabana como nodo de integración intermodal, generando oferta de vivienda de diferentes perfiles socioeconómicos en el marco de las políticas de repoblamiento del centro establecidas en el Decreto Distrital 492 de 2007 y del Plan de Desarrollo “*Bogotá Humana*”.

2) Objetivos urbanísticos:

- 2.1. Generar las condiciones urbanísticas óptimas para convertir el área del plan parcial en un hito importante de desarrollo local y regional en el centro de la capital colombiana.
- 2.2. Generar un sistema de espacio público que fortalezca y facilite la movilidad en el sector, respondiendo a los flujos peatonales generados por la estación de Transmilenio “*La Sabana*” y el sistema de transporte masivo proyectado en la Estación de la Sabana, de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 398 de 2009, “*Mediante el cual se informa a la ciudadanía de Bogotá D.C., el resultado de la consultoría “Diseño conceptual de la Red de Transporte Masivo Metro*

y dimensionamiento y estructuración técnica, legal y financiera de la primera línea del metro”, en el marco del SITP para la ciudad” y se ordenan unas actuaciones administrativas y urbanísticas”.

- 2.3. Generar un sistema de espacio público que permita jerarquizar los valores arquitectónicos y urbanos de los Bienes de Interés Cultural (BIC) del ámbito distrital y nacional, que se encuentran en el área de influencia del plan.
- 2.4. Contribuir al mejoramiento de la movilidad y accesibilidad vehicular para el sector, mitigando el impacto de la futura demanda de vehículos.
- 2.5. Permitir la reactivación física y económica del lugar y de los equipamientos existentes en el área de influencia del plan a través de la asignación de nuevos usos al sector y la restricción de aquellos que se establezcan como incompatibles.
- 2.6. Facilitar nuevos desarrollos inmobiliarios y mejorar las condiciones urbanísticas y productivas del sector que actualmente presenta bajo aprovechamiento del suelo, mediante el aumento de la edificabilidad, promoviendo así la iniciativa de inversión privada.
- 2.7. Reactivar el uso residencial con el fin de establecer un equilibrio de actividades en la zona y así contribuir a la recuperación integral del sector.

3) Objetivos sociales

- 3.1. Garantizar la oferta de Vivienda de Interés Prioritario en este importante sector del centro de la ciudad y así contribuir con el repoblamiento del centro tal como lo dispone el Plan de Desarrollo Bogotá Humana.
- 3.2. Diseñar intervenciones urbanas integrales que frenen el deterioro físico, social y económico del sector, mejorando las condiciones de seguridad, convivencia y productividad de la misma.
- 3.3. Generar una estrategia de protección a moradores y usuarios del sector, de manera que sean los primeros beneficiarios de las operaciones urbanas propuestas dentro de un esquema de concertación y participación.
- 3.4. Contener el traslado de la población residente, fortaleciendo su identidad y sentido de pertenencia con el fin de vincularlos a los nuevos desarrollos inmobiliarios para preservar su arraigo cultural con el sector.
- 3.5. Promover con la Administración Distrital, acciones complementarias orientadas a la inclusión social de grupos marginados presentes en el sector, para contribuir con el mejoramiento de sus condiciones de habitabilidad.

4) Objetivos económicos y financieros

- 4.1. Propiciar el desarrollo de negocios inmobiliarios dentro de un esquema de cooperación público – privado, donde el Estado asuma el rol de orientador y facilitador para asegurar las posibilidades reales de la renovación.
- 4.2. Fortalecer y renovar las actividades económicas del sector mediante la generación de clusters o cadenas productivas.
- 4.3. Promover la participación de los arrendatarios y usuarios del sector como los potenciales clientes de los negocios inmobiliarios y promotores de la renovación económica.

ARTÍCULO 3º- DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo denominado La Sabana se encuentra delimitado así:

DELIMITACIÓN	LÍMITE
Norte	Calle 16
Oriente	Carrera 17
Sur	Avenida Calle 13
Occidente	Avenida Mariscal Sucre – par vial

PARÁGRAFO 1. La precitada delimitación y ámbito de aplicación se encuentra contenida en el Plano No. 1 “*Delimitación del Área de Planificación*”, que hace parte integral del presente Decreto.

PARÁGRAFO 2. Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas derivadas del presente Decreto recaen sobre cada uno de los inmuebles del ámbito de aplicación, en los términos y condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio. Los predios sujetos al ámbito de aplicación se identifican en el Plano No. 1 “*Delimitación del Área de Planificación*” y en el Anexo 1 denominado “*Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial*”.

ARTÍCULO 4º- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” está integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN
Plano No. 1/3	Delimitación del Área de Planificación
Plano No. 2/3	Espacio Público, Alturas y Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión
Plano No. 3/3	Proyecto Urbanístico
Anexo No. 1	Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial
Anexo No. 2	Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial

Anexo No. 3	Oficio No. SM-DSVCT-137421-13 del 3 de diciembre de 2013 de la Secretaría Distrital de Movilidad por el cual se aprueba el Estudio de Tránsito, con radicado SDP 1-2013-76265.
Anexo No. 4	Oficio No. SDM-DSVCT-173953-14, del 24 de diciembre de 2014, por el cual se da un alcance al estudio de tránsito al Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana
Anexo No. 5	Oficio con radicado SDP 1-2013-76265 del 24 de diciembre de 2013 del Ministerio de Cultura, por el cual se expide concepto favorable a la formulación del Plan Parcial.

PARÁGRAFO. Constituyen soportes del presente Plan Parcial, el Documento Técnico de Soporte y sus anexos.

ARTÍCULO 5º- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del presente Plan Parcial se encuentra definido en el Plano No. 3/3 “*Proyecto urbanístico*” el cual establece y determina las áreas de cesiones públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos. Las áreas generales se describen a continuación:

ÁREAS GENERALES		
NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA BRUTA
ÁREA BRUTA	29.258,10	100,00%
MALLA VIAL ARTERIAL	2.864,93	9,80%
Av. Mariscal Sucre - AK 18 - Reserva Vial (calzada y andén)	2.255,00	
Av. Calle 13 – Reserva vial (Andén)	609,93	
MALLA VIAL LOCAL	3.831,65	13,09%
No redefinida	3.613,39	12,35%
Andén Carrera 17	1.434,99	
Andén Calle 15	655,06	
Andén Calle 16	384,73	
Calle 14 entre carreras 17 y 18	214,63	
Calle 15 entre carreras 17 y 18	923,98	
Redefinida	62,31	0,21%
Andén Calle 15	51,84	
Andén Calle 16	10,47	
Propuesta	155,95	0,53%
Andén Calle 15	145,93	
Andén Calle 16	10,01	
CONTROL AMBIENTAL	3.031,80	10,36%
No redefinida	941,14	
Costado Occidental Av. Mariscal Sucre	99,01	
Av. Calle 13	842,13	
Redefinida	237,67	
Av. Mariscal Sucre - AK 18	237,67	
Propuesta	1.852,99	
Av. Mariscal Sucre - AK 18	1.806,37	
Av. Calle 13	46,62	

ESPACIO PÚBLICO (Plazoletas y Sobreanchos)		3.808,43	13,00%
Redefinida		350,73	1,20%
	Área Redefinida (b) para Sobreancho Andén Carrera 17	350,73	
Propuesta		3.457,70	11,81%
	Cesión para Plazoleta "La Sabana"	1.265,51	
	Cesión para Sobreancho Andén Carrera 17	1.601,07	
	Cesión para Sobreancho Andén Calle 16	591,12	
ÁREA RESULTANTE PARA CALCULO DE INDICE (Área Bruta – (Malla Vial Arterial + Malla vial local no redefinida + Malla Vial local redefinida + C.A. No Redefinido + C.A. Redefinido + Espacio Público Redefinido))		21.187,93	72,41%
ÁREA UTIL		15.721,30	53,73%
	U.A.U. y/o Gestión No. 1	4.944,44	
	U.A.U. y/o Gestión No. 2	1.296,54	
	U.A.U. y/o Gestión No. 3	2.764,21	
	U.A.U. y/o Gestión No. 4	1.772,81	
	U.A.U. y/o Gestión No. 5	3.951,59	
	U.A.U. y/o Gestión No. 6	991,71	
ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO		1.191,14	4,07%
	U.A.U. y/o Gestión No. 1	349,28	
	U.A.U. y/o Gestión No. 2	-	
	U.A.U. y/o Gestión No. 3	586,09	
	U.A.U. y/o Gestión No. 4	179,38	
	U.A.U. y/o Gestión No. 5	76,39	
	U.A.U. y/o Gestión No. 6	-	

PARÁGRAFO 1. El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser ajustado por incorporaciones topográficas y precisión de diseños definitivos, siempre conservando las características de localización y geometría en las licencias urbanísticas respectivas. Estos ajustes corresponderán a precisiones mínimas y en cualquier caso, para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador(a) Urbano, de conformidad con lo señalado en los artículos 3º, 73, 74 y 75 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique o sustituya.

PARÁGRAFO 2. Los referidos ajustes no podrán modificar las áreas de cesiones públicas obligatorias ni las áreas privadas afectas al uso público identificadas en el cuadro anterior y en el Plano No. 2/3 “*Espacio Público, Alturas y Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión*”.

TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGOS

ARTÍCULO 6º- ESTRUCTURA ECOLÓGICA

PRINCIPAL. En el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana”, la estructura ecológica principal está constituida por los Corredores Ecológicos Viales de la Av. Calle 13 y Av. Mariscal Sucre.

ARTÍCULO 7º- CONDICIONES PARA EL MANEJO DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Se deberá asegurar la continuidad de los controles ambientales sobre las vías descritas con un ancho de diez (10) metros.

ARTÍCULO 8º- ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS. El polígono del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” no presenta factores de riesgo de amenaza o riesgo, según lo establecido por el Dirección de Prevención y Atención de Emergencias de Bogotá, DPAE (hoy Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático, IDIGER), en oficio SDP No. 1-2008-00046 del 2 de enero de 2008.

VÍA	TIPOLOGÍA	ANCHO MÍNIMO	TRAMO	
			Desde	Hasta
Calle 13	V2-d	42 metros	Carrera 17	Carrera 18
Carrera 18 – Av. Mariscal Sucre	V3 Resolución 0447 del 13 de junio de 2007 de la SDP	20,35 metros	Calle 13	Calle 16

PARÁGRAFO 1. Los anchos establecidos en el presente Plan Parcial y definidos en el Plano 3/3 “Proyecto Urbanístico”, corresponden a las condiciones sustentadas por el estudio de tránsito de acuerdo con la función de las vías en la ciudad y serán los que deben ser atendidos en el momento de su construcción.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con lo previsto en el artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004, las vías pertenecientes a la malla vial arterial identificadas en este artículo deberán prever las áreas de control ambiental o de aislamientos, como franjas de cesión gratuita y no edificables en un ancho de diez (10) metros cada lado de las vías.

PARÁGRAFO 3. El trazado de la Avenida Mariscal Sucre es el determinado en la Resolución No. 0447 de 2007 de la Secretaría Distrital de Planeación, donde se contempla un perfil de 20.35 metros a la Avenida Carrera 18, correspondiente a un par vial que contiene franja para ciclo ruta. Este perfil se complementa con un control ambiental de diez (10) metros.

PARÁGRAFO 4. Todos los accesos vehiculares como los peatonales deben garantizar la continuidad del nivel de andén y ser tratados como zona dura de uso público. Tales áreas deben adecuarse a las normas sobre accesos y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecida por las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009

CAPÍTULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 9º- SUBSISTEMA VIAL. Las vías de la malla vial arterial, intermedia y local comprendidas en el presente plan parcial, se identifican en el plano No. 3/3 “Proyecto Urbanístico”.

ARTÍCULO 10º SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. La malla vial arterial que delimita el plan parcial está contemplada en el Decreto Distrital 190 de 2004 y son las siguientes:

y en el Decreto Nacional 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida. Se debe garantizar el libre tránsito peatonal, tal como lo establece el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

ARTÍCULO 11º- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL. Las vías de la malla vial local del área objeto del presente Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano No. 3/3 “Proyecto Urbanístico”, y se describen de la siguiente manera:

VÍA	TIPOLOGIA	ANCHO MINIMO	TRAMO	
			Desde	Hasta
Carrera 17	V7	13 metros	Calle 13	Calle 16
Calle 15	V5	18 metros	Carrera 17	Carrera 18
Calle 16	V4-a	22 metros	Carrera 17	Carrera 18

PARÁGRAFO 1. Los anchos establecidos en el presente Plan Parcial y definidos en el plano 3/3 “Proyecto Urbanístico”, corresponden a las condiciones sustentadas por el estudio de tránsito de acuerdo con la función de las vías en la ciudad y en la zona, respetan estos perfiles mínimos y serán los que deben ser atendidos en el momento de su construcción.

PARÁGRAFO 2. De conformidad con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Nacional 4300 de 2007, la información señalada en los numerales 4, 5 y 6 del artículo 24 del Decreto 2181 de 2006 está contenida en los planos topográficos y normativos de los predios que

hacen parte de este plan parcial y deberá incorporarse de oficio en la cartografía oficial del Distrito. El trámite de licencias de urbanización no requerirá de actualización vial y cartográfica incorporada en la cartografía distrital y las solicitudes de licencia se resolverán de acuerdo con la cartografía adoptada con el plan parcial.

ARTÍCULO 12º- REDEFINICIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO De conformidad con el artículo 280 del Decreto Distrital 190 del 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial, el proyecto urbano del Plan Parcial redefine la localización y características de los siguientes espacios públicos:

ÁREAS A REDEFINIR	Área (M2)
Anden Calle 15	51,84
Anden Calle 16	10,47
Calle 14 entre carreras 17 y 18	588,40
TOTAL	650,71

El nuevo proyecto urbano del plan parcial redefine la localización y características de las vías locales señaladas en las áreas que regularizan y amplían los nuevos perfiles viales locales. Para hacer efectiva la redefinición de estas áreas el urbanizador deberá tener en cuenta lo siguiente:

1. El Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público –DADEP- y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital –UAECD- realizarán las acciones de su competencia para la precisión cartográfica definición jurídica de las áreas redefinidas e incorporación topográfica al Inventario de Bienes Públicos del Distrito.
2. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, a solicitud de los interesados, realizará las gestiones administrativas e interadministrativas necesarias para concurrir en la integración inmobiliaria y en la solicitud de las Licencias de Urbanización para las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión del Plan

Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” y garantizar el cumplimiento de las condiciones de relocalización establecidas en el presente artículo.

El espacio público redefinido deberá hacerse efectivo en la misma Unidad de Actuación Urbanística o de Gestión del Plan Parcial, garantizando su entrega legal, real y material al Distrito Capital.

3. Si para formalizar los actos requeridos para la integración inmobiliaria de las respectivas unidades de actuación y/o gestión urbanística, no se cuenta con los títulos ni con la información necesaria para incluir en el englobe las zonas de uso público, se deberá adelantar el procedimiento definido en el artículo 280 del Decreto Distrital 190 de 2004.

ARTÍCULO 13º- DISEÑOS Y OBRAS CIVILES PARA LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS EN LA MOVILIDAD DE LA ZONA. La ejecución y entrada en operación del Plan Parcial deberán armonizarse con el desarrollo de los estudios, diseños y obras civiles, requeridas por la Secretaría Distrital de Movilidad en el marco del oficio aprobatorio del estudio de tránsito y su acta de compromiso fijada en el oficio SM-DS-VCT-137421-13 del 3 de diciembre de 2013 y el alcance emitido mediante oficio SDM-DSVCT-173953-14 del 24 de diciembre de 2014.

La proyección de los desarrollos urbanísticos del plan parcial está prevista para diez (10) años, en dos etapas de cinco (5) años cada una, así:

ETAPA	U.A.U. / U.G.
No. 1	3, 4, 5 y 6
No. 2	1 y 2

No obstante la distribución por etapas, las U.A.U. / U.G. se podrán ejecutar independientemente una de la otra, y su desarrollo no necesariamente deberá ser cronológico con el número de las etapas, siempre y cuando se cumplan las acciones y compromisos establecidos en el acta de compromisos del estudio de tránsito, los cuales se resumen a continuación:

ACTIVIDADES	ACCIONES	TIEMPO
Adecuación y Construcción	Adecuación de andenes al interior del plan parcial	Hasta 5 años a partir de la aprobación del presente decreto para la etapa 1 y hasta 10 para la etapa 2
	Construcción de plazoletas propuestas	
Diseños de señalización	Elaboración de estudios y diseños de señalización	Deberán ser presentados para la revisión y aprobación de la Dirección de Control y vigilancia de la SDM dentro de los 3 meses siguientes a la aprobación del presente decreto
	Suministro e instalación de señalización vertical y demarcación horizontal requerida para la adecuada circulación vehicular y peatonal, para revisión y aprobación por parte de la SDM.	Hasta 5 años a partir de la aprobación del presente decreto para la etapa 1 y hasta 10 para la etapa 2
	Implementación de las propuesta de señalización y demarcación en las vías del área de influencia directa del proyecto	Hasta 5 años a partir de la aprobación del presente decreto

Consideraciones operativas	Suministro e instalación de cámaras para detección remota de infracciones asociadas al uso comercial propuesto.	Hasta 5 años a partir de la aprobación del presente decreto para la etapa 1 y hasta 10 para la etapa 2
	Adoptar un protocolo de operación y manejo de vehículos de carga generados en la etapa de construcción del proyecto de acuerdo con el decreto 520 de 2013.	Hasta 5 años a partir de la aprobación del presente decreto
	Implementación del sistema de control de acceso de las zonas de parqueo.	Hasta 5 años a partir de la aprobación del presente decreto
	Suscripción de un convenio en el cual se incluye el protocolo para la transmisión de información de placas vehiculares y suministro en instalación de cámaras para detección remota de infracciones.	Hasta 5 años a partir de la aprobación del presente decreto
	Elaborar Manual de buenas prácticas para definir y hacer cumplir las zonas previstas para estacionamientos, zona de ascensos y descensos de pasajeros, recomendaciones de seguridad vial para los residentes, usuarios y visitantes.	Hasta 5 años a partir de la aprobación del presente decreto

PARÁGRAFO 1. El urbanizador del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” está obligado a la construcción e implementación de las obras contenidas en los citados documentos, antes de la entrada en operación de cada Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión.

PARÁGRAFO 2. El urbanizador o la entidad gestora que se constituya para el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística respectiva, deberá realizar seguimiento al estudio de Tránsito, su actualización y alcance una vez entre en operación el proyecto con el fin de evaluar la efectividad de las medidas de gestión de tráfico propuestas e implementadas por el proyecto, evaluar el desempeño de red y los puntos críticos con el fin de buscar medidas adicionales, en caso de que estas sean requeridas.

De evidenciar que las medidas propuestas e implementadas no presentan los resultados esperados o se generan impactos no previstos en la actualización del estudio de tránsito, se deberá proponer e implementar por parte del urbanizador y/o de la Entidad Gestora otras soluciones a la situación presentada.

PARÁGRAFO 3. El Instituto de Desarrollo Urbano – IDU-, en el ámbito de sus competencias, adelantará las acciones que le correspondan para que el urbanizador cumpla con los compromisos establecidos en el estudio de tránsito que hace parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 14º- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - CICLORRUTA. En el ámbito del presente Plan parcial se encuentra planteada la ciclo-ruta de la Avenida Mariscal Sucre, la cual se encuentra definida en el Plano No. 3/3 “Proyecto Urbanístico”. Es deber de los propietarios del suelo del plan parcial prever la reserva de suelo para su futura construcción.

SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

ARTÍCULO 15º- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Se deberá dar cumplimiento a los lineamientos y recomendaciones presentadas por las empresas prestadoras de servicios públicos mediante los conceptos que se relacionan a continuación:

Oficio No.	Entidad	Fecha
1-2011-42081	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	23/09/11
1-2013-65250		16/10/2013
1-2014-06079		10/02/2014
1-2013-40639	Codensa	05/06/2013
1-2013-41906	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá	13/06/2013
1-2014-32799	Gas Natural Fenosa	15/07/2014

PARÁGRAFO 1. En el evento que se modifiquen las condiciones para la prestación de los servicios públicos, se deberán observar las nuevas condiciones, las cuales se establecerán por parte de las Empresas de Servicios Públicos respectivas.

PARÁGRAFO 2. Para la adecuación del sistema de servicios públicos se deberán atender las condiciones establecidas en la Resolución No. 011 de 2010 de la Secretaría Distrital de Planeación, “Por la cual se adoptan normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información y las comunicaciones, ubicados en el espacio público de Bogotá Distrito Capital”

SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

ARTÍCULO 16º- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el Plano No. 2/3 “Espacio Público, Alturas y Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión” se

identifican los espacios públicos peatonales producto del espacio público existente, de las nuevas cesiones obligatorias para espacio público y para malla vial local definidas por el proyecto urbanístico del presente plan parcial.

ARTÍCULO 17º- CESIÓN DE SUELO PARA ESPACIO PÚBLICO. En el desarrollo del Plan Parcial se identifican las cesiones obligatorias para espacio público, que conforman la plazoleta “La Sabana” y los sobre anchos de andén de la Carrera 17 y la Calle 16, las cuales corresponden a 3.220,03 m2. Estas se encuentran identificadas en el Plano No. 2/3 “Espacio Público, Alturas y Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión” para cada Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión, así:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
Cesión para Plazoleta “La Sabana”	1.265,51
Cesión para Sobreancho Andén Carrera 17	1.601,07
Cesión para Sobreancho Andén Calle 16	591,12
TOTAL	3.457,70

El área de cesión para cada Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión, la siguiente:

DESCRIPCIÓN	ÁREA (M2)
U.A.U. y/o Gestión No. 1	621,59
U.A.U. y/o Gestión No. 2	678,58
U.A.U. y/o Gestión No. 4	449,90
U.A.U. y/o Gestión No. 5	987,93
U.A.U. y/o Gestión No. 6	719,70
TOTAL	3.457,70

ARTÍCULO 18º- ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO. El Plan Parcial “La Sabana” establece mínimo las siguientes áreas privadas afectas al uso público localizadas en las unidades de actuación y/o gestión, como se puede verificar en el Plano No. 2/3 “Espacio Público, Alturas y Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión” y según el siguiente cuadro:

DESCRIPCIÓN	M2
U.A.U. y/o Gestión No. 1	349,28
U.A.U. y/o Gestión No. 3	586,09
U.A.U. y/o Gestión No. 4	179,38
U.A.U. y/o Gestión No. 5	76,39
TOTAL	1.191,14

PARÁGRAFO. Las áreas privadas afectas al uso público deberán ser delimitadas en las licencias de construcción que se expidan para el ámbito de aplicación, así como en los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes.

ARTÍCULO 19º- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público construido:

- a. El diseño y construcción de espacio público debe cumplir con las normas generales de diseño y construcción que rigen la materia.

- b. El diseño de la red de andenes debe ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004– Plan de Ordenamiento Territorial, la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007) y la Cartilla del Mobiliario Urbano (Decreto Distrital 603 de 2007) o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en los respectivos planos que son parte integral del presente decreto.
- c. El tratamiento de arborización de los andenes, control ambiental y aislamientos debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá, D.C. Adicionalmente, se deberá tener en cuenta el manejo de inter-distancias para la ubicación de la arborización, tal como se define en la Cartilla de Andenes.
- d. Para la protección peatonal en la zona se deben generar pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe respetar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004.
- e. No se permiten cerramientos de los espacios públicos y áreas privadas afectas al uso público.
- f. El plan debe incorporar en el diseño lo señalado en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y en el Decreto Nacional 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida. Se debe garantizar el libre tránsito peatonal, tal como lo establece el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

PARÁGRAFO. Las vías, andenes, espacios públicos y redes de servicios públicos que determina el presente Decreto se sujetarán a lo establecido en la normativa aplicable para el efecto.

ARTÍCULO 20º- REGLAS Y CONDICIONES PARA LOS ESPACIOS PRIVADOS AFECTOS AL USO PÚBLICO. El Plan Parcial debe dar cumplimiento a las siguientes condiciones para el manejo de las áreas privadas afectas al uso público:

- a. Deberán integrarse a la red de andenes, debiendo dar continuidad al diseño de material y manejo de los espacios peatonales, mediante un proyecto integral que garantice la homogeneidad en materiales y acabados, atendiendo las normas de espacio público establecidas en el presente acto administrativo y en las demás disposiciones vigentes.
- b. Será responsabilidad del propietario su construcción, mantenimiento y adecuación.
- c. Se permite la restricción de acceso a las áreas privadas afectas al uso público por motivos de seguridad y en horarios establecidos por fuera de la operación de la actividad comercial, así como también las perimetrales pero que se conformen por retrocesos del paramento de las construcciones.
- d. Estas áreas no podrán ser cubiertas, excepto en el sector donde se localice el equipamiento cultural exigido en el concepto No. SDP 1-2013-76265 del 24 de diciembre de 2013 del Ministerio de Cultura, y en los retrocesos perimetrales de primer piso en las plataformas.

PARÁGRAFO. Las áreas privadas afectas al uso público deberán ser delimitadas en las licencias de construcción que se expidan para el ámbito de aplicación, así como en los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes.

SUBCAPÍTULO IV SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

ARTÍCULO 21º- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. Se establece como cesión para equipamiento comunal público con uso cultural, 450 metros cuadrados construidos en cumplimiento a las siguientes condiciones:

- a. Este equipamiento estará localizado sobre área privada afecta al uso público de la U.A.U. 1 / U.G. 1. Deberá implantarse a una altura mínima de 5 metros sobre el nivel del primer piso, generando planta libre al nivel de suelo que deberá ser colindante con espacio público y no podrá tener cerramientos.
- b. El equipamiento comunal público será entregado material y jurídicamente al Distrito Capital, para lo cual el constructor como parte de sus obligaciones deberá realizar todas las actuaciones que sean necesarias para lograr dicha tradición, al igual que realizar la adecuada integración con la propiedad horizontal del equipamiento comunal público.
- c. El área construida será entregada con el cableado necesario para su óptimo funcionamiento, con las conexiones de gas, energía, acueducto y aire acondicionado, griferías, sanitarios, lavamanos y lavaplatos, puesta de muros y ventanas, revoque de las superficies, nivelación de pisos e instalación de cielo rasos.
- d. El área destinada al equipamiento no será contabilizada dentro de los índices de construcción ni ocupación de la U.A.U. 1 / U.G. 1.
- e. El equipamiento comunal conservará su naturaleza de bien de uso público.

TÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I USOS

ARTÍCULO 22º- NORMAS DE USO. Los usos permitidos para el Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” son los siguientes:

ÁREAS DE ACTIVIDAD	USOS	TIPO	ESCALA
RESIDENCIAL	VIVIENDA		N.A.
COMERCIO Y SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios Financieros	Metropolitana
			Urbana
			Zonal
		Servicios a Empresas e Inmobiliarios	Urbana
	SERVICIOS PERSONALES	Servicios de Logística	Urbana
		Servicios Alimentarios	Zonal
		Servicios Profesionales, técnicos especializados	Zonal
		Servicios de Comunicación masivos y entretenimiento	Vecinal
			Urbana
			Zonal
DOTACIONAL	EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS	Cultural	Vecinal
			Metropolitana
			Urbana
			Zonal
			Vecinal
			Urbana

PARÁGRAFO 1. Conforme a lo establecido en el numeral 2 del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, los usos dotacionales de escala vecinal se permiten en la totalidad del área del Plan Parcial.

PARÁGRAFO 2. Las edificaciones que tengan frente sobre espacio público deberán localizar usos que generen actividad hacia el espacio público.

PARÁGRAFO 3. El Plan Parcial define y resuelve los impactos urbanísticos para la implantación de los usos de comercio y servicios que se pretenden desarrollar dentro de su área de planificación, a partir de la propuesta urbanística presentada y de las condiciones de movilidad que fueron estudiadas y aprobadas por la Secretaría Distrital de Movilidad, por lo cual, para los

predios que desarrollen dichas actividades no deben formularse ni adoptarse planes complementarios.

CAPÍTULO II NORMAS DE EDIFICABILIDAD Y VOLUMÉTRICAS

ARTÍCULO 23º- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para todo el Plan Parcial es la siguiente:

EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA PARA TODO EL PLAN PARCIAL	
Área máxima construible	Resultante
Índice de Ocupación sobre área resultante para cálculo del índice	0,70

La edificabilidad identificada en el cuadro anterior se distribuye por UAU/UG de la siguiente manera:

Producto inmobiliario	UAU / UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3	UAU / UG 4	UAU / UG 5	UAU / UG 6
	M2	M2	M2	M2	M2	M2
Vivienda VIP	-	5.338,64	-	7.547,73	-	-
Vivienda multifamiliar E3	41.064,72	-	19.223,67	-	34.831,74	-
Comercio Esc Vecinal hasta 500	-	184,62	-	-	-	-
Comercio Esc Zonal para VIP	-	-	-	646,15	-	-
Comercio Esc Zonal 500 - 2000	-	-	1.825,44	-	-	1.572,83
Comercio Esc Urbana 2000 - 6000	3.186,00	-	-	-	5.423,97	-
Servicios personales	5.223,60	-	1.825,44	-	1.949,75	1.723,85
Servicios empresariales	-	-	-	-	3.907,35	-
TOTAL	49.474,32	5.523,25	22.874,55	8.193,88	46.112,81	3.296,68

PARÁGRAFO 1. La edificabilidad máxima autorizada para el Plan Parcial es la resultante de la sumatoria de las áreas identificadas en el cuadro anterior. La edificabilidad asignada a cada U.A.U. / U.G. podrá aumentar en un cinco por ciento (5%), teniendo en cuenta los factores de conversión de usos establecidos en el Anexo No. 2 *“Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial”*.

PARÁGRAFO 2. El área máxima construible es el área que corresponde a los metros cuadrados cubiertos por uso. Se excluyen las azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, las áreas de instalaciones mecánicas y puntos fijos, equipamiento comunal privado mínimo exigido, así como el área requerida para los estacionamientos definidos en el presente decreto, sin importar su ubicación.

La exigencia mínima para equipamiento comunal privado exigido para proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales o dotacionales (salvo los proyectos con uso dotacional educativo) con más de 800 M2 de área construida, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda, es la siguiente:

- Proyectos de vivienda, VIS subsidiables:
 - Hasta 150 viviendas: 6 m2 por cada unidad de vivienda.
 - Más de 150 viviendas: 8.5 m2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que exceda 150 viviendas.
- Proyectos de vivienda, no VIS: 10 mts2 por cada 80 mts 2 construcción neta en vivienda.
- Para usos diferentes a vivienda: 10 m2 por cada 120 m2 de construcción neta en el uso.

La destinación de estas áreas de equipamientos comunal privado será la siguiente:

Destinación	Porcentaje Mínimo
a. Zonas verdes y recreativas en áreas libres	40%
b. Servicios comunales en áreas construidas	15%

PARÁGRAFO 3. El área construida de 450 m2 destinada al equipamiento comunal público, que hace parte de las cargas patrimoniales establecidas en el presente decreto, no será contabilizada dentro del área máxima construible, ni dentro del área vendible de la U.A.U. / U.G. 1.

PARÁGRAFO 4. En todo caso las Unidades de Actuación y/o Gestión 1, 3 y 5 deberán garantizar que mínimo el 50% del área máxima construible se destine al uso residencial y que mínimo 15% de la misma área se destine a los demás usos autorizados en el presente decreto.

CAPÍTULO III NORMAS VOLUMÉTRICAS

ARTÍCULO 24º- ALTURAS MÁXIMAS. Para las nuevas edificaciones de cada unidad de actuación urbanística y/o gestión, la altura deberá ser escalona-

da entre las Av. Calles 13 y la Calle 16, garantizando que toda la fachada sobre la Av. Calle 13 tenga una altura de 17,50 mts; la altura de las edificaciones no podrá superar un ángulo de 25° a partir de los 17,50 mts, teniendo como altura máxima 120 mts como se explica en el Plano Anexo 2/3 “Espacio Público, Alturas y Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión”.

ARTÍCULO 25º- NORMAS VOLUMÉTRICAS.

Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil de las Unidades de Actuación o Gestión Urbanística son las siguientes:

COMPONENTE	CONDICIONES								
Tipologías edificatorias	Plataforma con edificaciones aisladas: La plataforma deberá ser continua con una altura de 17.5 metros a partir de la cual se debe generar edificaciones aisladas. La tipología de plataforma será obligatoria para el desarrollo de las construcciones en las UAU y/o UG 1, 3, 5 y 6 Aislada: La tipología aislada podrá aplicarse para el desarrollo de las construcciones en las UAU y/o UG 2 y 4								
Aislamientos entre las edificaciones contra linderos de las unidades de actuación y/o gestión a partir de las cubierta de las plataformas	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Altura Edificación (M)</th><th>Aislamiento a partir de la cubierta de la Plataforma (M)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>De 0 hasta 40 m</td><td>5</td></tr> <tr> <td>Mayor de 40 hasta 80 m</td><td>7</td></tr> <tr> <td>Mayor a 80 m</td><td>12</td></tr> </tbody> </table>	Altura Edificación (M)	Aislamiento a partir de la cubierta de la Plataforma (M)	De 0 hasta 40 m	5	Mayor de 40 hasta 80 m	7	Mayor a 80 m	12
Altura Edificación (M)	Aislamiento a partir de la cubierta de la Plataforma (M)								
De 0 hasta 40 m	5								
Mayor de 40 hasta 80 m	7								
Mayor a 80 m	12								
Aislamientos entre edificaciones	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Altura Edificación (M)</th><th>Aislamiento (M)</th></tr> </thead> <tbody> <tr> <td>De 0 hasta 40 m</td><td>10</td></tr> <tr> <td>Mayor de 40 hasta 80 m</td><td>14</td></tr> <tr> <td>Mayor a 80</td><td>24</td></tr> </tbody> </table> Los aislamientos entre edificaciones para tipología aislada, se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir del nivel de piso. Los aislamientos entre edificaciones sobre plataforma, se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir de la cubierta de la plataforma	Altura Edificación (M)	Aislamiento (M)	De 0 hasta 40 m	10	Mayor de 40 hasta 80 m	14	Mayor a 80	24
Altura Edificación (M)	Aislamiento (M)								
De 0 hasta 40 m	10								
Mayor de 40 hasta 80 m	14								
Mayor a 80	24								
Voladizos	No se permiten voladizos sobre los espacio públicos								
Antejardines	No se exigen.								

Las edificaciones que tengan frente sobre espacio público deberán localizar usos que generen actividad hacia el espacio público.

ARTÍCULO 26º- NORMAS SOBRE SÓTANOS, RAMPAS Y ESCALERAS. Las normas aplicables al Plan Parcial serán las siguientes:

- a. Sótanos: La placa superior del sótano deberá estar a nivel con el andén. No se permiten construcciones bajo las áreas del sistema de espacio público
- b. Semisótanos: No se permiten.
- c. Rampas y escaleras: No podrán ocupar los andenes ni el sobreancho de andén.

Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente. Las rampas deben iniciar a mínimo 5 mts hacia el interior del área privada.

PARÁGRAFO 1. Las áreas construidas en sótano no contarán dentro del índice de construcción independientemente de su destinación.

PARÁGRAFO 2. En sótano se admiten los usos permitidos establecidos por el plan parcial a excepción de la vivienda.

CAPÍTULO IV NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS

ARTÍCULO 27º- CONDICIONES GENERALES PARA ESTACIONAMIENTOS. Las condiciones para los estacionamientos son las siguientes:

- a. Para los usos de comercio de escala Urbana y Metropolitana, se tendrá que garantizar como mínimo los cupos de estacionamientos que resulten de aplicar las condiciones normativas establecidas en el cuadro anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004. Para los usos de comercio de escala metropolitana y urbana, se deberán reservar áreas de cargue y descargue en una proporción mínima de un cupo de 3,00 metros por 10,00 metros por cada 500 m2, sobre el área destinada a estacionamientos privados, los cuales serán contabilizados dentro de estos.
- b. Para los demás usos, se podrán distribuir los cupos de parqueaderos sin que en ningún caso la suma de los mismos, incluyendo los destinados a comercio de escala Urbana y Metropolitana, supere el número total establecido en el presente decreto.
- c. Se debe destinar un (1) estacionamiento para usuarios con movilidad reducida por cada 30 cupos exigidos, con dimensiones mínimas de 4,50 m x 3,80 m para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales. La localización de cada uno de los cupos de estacionamientos para usuarios con movilidad reducida, deberán ser presentados en cada uno de los proyectos a desarrollar por unidad de actuación.

- d. Se debe proveer un (1) cupo para estacionamiento de bicicletas por cada dos (2) estacionamientos exigidos (privados y visitantes) para todos los usos, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín, en este caso, se puede considerar la instalación de estructuras especiales, para el parqueo de las bicicletas. La localización de cada uno de los cupos de estacionamientos de bicicletas, deberán ser presentados en cada uno de los proyectos a desarrollar por unidad de actuación.

PARÁGRAFO 1. El área requerida por el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad para estacionamientos podrá construirse en sótanos o edificaciones en altura, en la medida en que se asegure que las edificaciones localicen usos que generen actividad en primeros pisos sobre espacio público.

PARÁGRAFO 2. El área destinada a los estacionamientos definidos por el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, no será contabilizada dentro del índice de construcción.

ARTÍCULO 28º- DISTRIBUCIÓN DE ESTACIONAMIENTOS. El número máximo de cupos de estacionamientos exigidos en el plan parcial será el resultado de aplicar el cuadro anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004 a los usos y edificabilidad respectiva, siempre y cuando no sobrepasen los cupos establecidos en el concepto favorable del Estudio de Tránsito del Plan Parcial por parte de la SDM, y el cupo máximo que le corresponde a cada Unidad de Actuación o de Gestión, según la siguiente tabla:

DISTRIBUCION DE ESTACIONAMIENTOS							
UAU / UG	1	2	3	4	5	6	TOTAL
Estacionamientos por UAU y/o Gestión	656	28	303	50	653	65	1.755

ARTÍCULO 29º- ACCESOS VEHICULARES. Los accesos a sótanos para vehículos privados y taxis se realizarán únicamente por vías de la malla vial intermedia y local, es decir por la Calle 15, Calle 16 y la Carrera 17.

CAPÍTULO V VIVIENDA

ARTÍCULO 30º- UNIDADES DE VIVIENDA POR UNIDAD DE ACTUACIÓN O GESTIÓN URBANÍSTICA. Se permite la construcción de las siguientes unidades de vivienda por U.A.U./U.G.:

DISTRIBUCIÓN DE VIVIENDAS							
UAU/UG	1	2	3	4	5	6	TOTAL
No. de viviendas	408	116	286	164	319	26	1319

PARÁGRAFO. Por cada 5 m2 adicional de área privada afecta al uso público, se podrá hacer una (1) vivienda adicional al número de viviendas definido en el cuadro anterior. La identificación de estas áreas se hará en la licencia urbanística respectiva y deberá ser incorporada en los reglamentos de propiedad horizontal

ARTÍCULO 31º- VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO (VIP). En las Unidades de Actuación y/o Gestión 2 y 4 se deberá destinar mínimo el 85% del área máxima construible para vivienda VIP y esta deberá garantizar un área mínima de 42 Mt2 por vivienda.

PARÁGRAFO. Las Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión 2 y 4 son zonas receptoras de transferencias de vivienda de interés prioritario por ubicarse dentro del área delimitada en el Plan Zonal del Centro de la Ciudad.

CAPÍTULO VI COMPONENTE PATRIMONIAL

ARTÍCULO 32º- DESTINACION DE LAS CARGAS PATRIMONIALES. Se define la destinación de las cargas patrimoniales de la siguiente manera:

Prioridades de inversión	Porcentaje de distribución de las cargas patrimoniales	Cifra en dinero (en pesos colombianos de 2013)	Equivalencia en m2 construidos
Pago en dinero para el concurso de anteproyecto arquitectónico del proyecto	42%	\$ 1.000'000.000	
Pago en dinero para contribuir al desarrollo de la fase II del P.E.M.P. de la Estación de la Sabana.	21%	\$ 500'000.000	
Pago en especie para la destinación de m2 de construcción en el proyecto para un equipamiento comunal público de nivel distrital con uso cultural	37%		450 m2

PARÁGRAFO 1. Los valores a pagar deberán actualizarse con IPC al momento del pago.

PARÁGRAFO 2. Los anteriores porcentajes son indicativos y estimados con base en información secundaria y podrán ser ajustados con los costos reales en el momento de la ejecución del proyecto, siempre y cuando no sobrepasen el monto máximo de las cargas patrimoniales actualizado según el Índices de Precios al Consumidor vigente al momento del pago, en los términos definidos en este artículo.

PARÁGRAFO 3. Por localizarse en el área de influencia del BIC del ámbito nacional denominado “*Estación de la Sabana*” y de conformidad con el subnumeral viii, del numeral 1.2 del artículo 4 del Decreto Nacional 763 de 2009 y el artículo 9 del Decreto Nacional 1469 de 2010, los propietarios del suelo deberán presentar al Ministerio de Cultura el anteproyecto de intervención respectivo, cumpliendo con las obligaciones y cargas urbanísticas establecidas en el presente decreto y en el concepto MC-019287-EE-2013 del citado Ministerio.

ARTÍCULO 33º- FORMA DE PAGO DE LAS CARGAS PATRIMONIALES. Las cargas patrimoniales tendrán las siguientes formas de pago:

1. Pago en dinero:

Las cargas en dinero se pagarán al patrimonio autónomo responsable de destinar los recursos con base en un contrato fiduciario donde se establecerán los términos de contratación del concurso de anteproyecto, así como de la formulación de la fase 2 del PEMP de la Estación de la Sabana, teniendo en cuenta lo siguiente:

- a. Realización del concurso de anteproyecto arquitectónico. El concurso de anteproyecto arquitectónico que se efectue deberá prever la realización de una invitación pública cuya convocatoria permita igualdad de oportunidades para todos los participantes. Las bases del concurso del anteproyecto deberán realizarse por parte de la entidad gestora con la asesoría del Ministerio de Cultura. No obstante, en el desarrollo del mismo podrán confluir otras entidades públicas o privadas que se considere necesarias. Se deberá garantizar el cumplimiento de esta obligación previo a la expedición de la primera licencia de urbanización para el Plan Parcial.
- b. Contratación del equipo de trabajo para la formulación de la fase II del PEMP de la Estación de la Sabana. Los recursos para la contratación del equipo consultor para la formulación de la fase II del PEMP Estación de la Sabana, se deberán garantizar previo a la expedición de la primera licencia de urbanización para el Plan Parcial. La entidad gestora deberá garantizar que el proceso de formulación se culmine en su totalidad para ser presentado al Consejo Nacional de Patrimonio Cultural para su aprobación y que corresponda con la metodología establecida por la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura para la formulación de los PEMP.

2. Pago en especie

El pago se entenderá cumplido con la entrega material al DADEP de un área construida de 450 m2 de construcción destinada a un centro cultural público del nivel distrital.

TÍTULO IV SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

ARTÍCULO 34º- CRITERIO PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS. En cumplimiento del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, los predios incluidos en el presente Plan Parcial deberán asegurar la financiación y ejecución de la extensión o ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, dotación de equipamientos y generación y recuperación de espacio público.

La participación de los propietarios de los terrenos en las cargas y los beneficios se definió de acuerdo con la metodología establecida de manera específica en el presente Plan Parcial la cual contempla lo siguientes criterios:

1. De acuerdo con el porcentaje correspondiente , la participación inicial en área privada de cada unidad de actuación urbanística, todos los propietarios de terrenos localizados en las unidades de actuación y/o gestión urbanística, tendrán derecho a participar proporcionalmente en la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos (beneficios) de acuerdo con los usos y así mismo, deberán asumir proporcionalmente a dichos beneficios, los costos derivados de las cargas definidas.
2. Tenido en cuenta que las condiciones normativas generan tanto cargas físicas como beneficios diferenciales ente UAU/UG, el reparto debe garantizar un equilibrio a través de compensaciones y pago de cargas. De este modo las unidades deficitarias deben recibir de las superavitarias, las compensaciones y asumir mayores cargas a las físicas localizadas en su propia Unidad.

PARÁGRAFO. El procedimiento del reparto de cargas y beneficios se detalla en el Anexo No. 2 “*Reparto Equitativo de Cargas y Beneficios*”, el cual hace parte integral del presente Decreto.

ARTÍCULO 35º- MECANISMOS PARA ASEGURAR EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. Se establecen los siguientes mecanismos de ejecución para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios:

1. Unidad de Actuación Urbanística (U.A.U.).

Es el área del presente Plan Parcial conformada por uno o varios inmuebles pre-delimitada en el Plano No. 2/3 “*Espacio Público, Alturas y Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión*”, la cual se concibe como mecanismo de gestión del suelo requerido para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios, la cual debe obtener una única licencia de urbanización luego del acto administrativo que la delimite como U.A.U.

2. Unidad de Gestión (U.G.).

No obstante lo dispuesto en el numeral anterior, si la totalidad de los propietarios de los inmuebles incluidos en la pre-delimitación de las unidades de actuación urbanística o de gestión identificadas en el Plano No. 2/3 “*Espacio Público, Alturas y Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión*” están de acuerdo, podrán solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial.

PARÁGRAFO. Las Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión deberán garantizar las compensaciones de acuerdo con lo establecido en los artículos 42 y 43, del presente plan parcial.

ARTÍCULO 36º- BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios por producto inmobiliario propuestos en el presente Plan Parcial de Renovación Urbana equivalen a las siguientes áreas vendibles, que no incluyen circulaciones:

PRODUCTOS INMOBILIARIOS	TOTAL (M2)
Vivienda VIP	12.600,00
Vivienda multifamiliar E3	92.742,12
Comercio escala vecinal hasta 500	180,00
Comercio escala zonal para VIP	630,00
Comercio escala zonal 500 - 2000	2.831,89
Comercio escala urbana 2000 - 6000	7.174,98
Servicios personales	8.935,54
Servicios empresariales	3.809,66
TOTAL	128.904,19

PARÁGRAFO 1. La distribución de usos del modelo presentado utilizada para el reparto de cargas y beneficios en el presente decreto es indicativa, por tanto, los promotores inmobiliarios podrán realizar las combinaciones de oferta inmobiliaria que respondan a los comportamientos o a las demandas del mercado

en el momento de la ejecución de los proyectos aplicando la “Metodología para la conversión entre usos” contenida en el anexo No. 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial”.

PARÁGRAFO 2. El área destinada a estacionamientos no podrá ser objeto de equivalencia entre usos.

ARTÍCULO 37º- CARGAS DEL PLAN PARCIAL. Las cargas del presente Plan Parcial son las obligaciones que deben asumir los propietarios y/o urbanizadores de construir las obras definidas a continuación y demás cargas y costos, para adquirir el derecho a los beneficios que les otorga la norma adoptada en el presente Decreto, así:

CARGAS FÍSICAS DEL PLAN PARCIAL EN UNIDADES		
NOMBRE	UNIDAD	CANTIDAD
MALLA VIAL ARTERIAL	M2	2.864,93
Av. Mariscal Sucre - AK 18 - Reserva Vial (calzada y andén)	M2	2.255,00
Av. Calle 13 – Reserva vial (Andén)	M2	609,93
MALLA VIAL LOCAL	M2	3.675,70
No redefinida	M2	3.613,39
Anden Carrera 17	M2	1.434,99
Anden Calle 15	M2	655,06
Anden Calle 16	M2	384,73
Calle 14 entre carreras 17 y 18	M2	214,63
Calle 15 entre carreras 17 y 18	M2	923,98
Redefinida	M2	62,31
Anden Calle 15	M2	51,84
Anden Calle 16	M2	10,47
Propuesta	M2	155,95
Anden Calle 15	M2	145,93
Anden Calle 16	M2	10,01
REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS	M2	
Redes de acueducto	M2	1
Redes de alcantarillado (sanitario y pluvial)	M2	1835
Red subcuenca calle 22		Según oficio S-2011-627160 de E.A.B.
CONTROL AMBIENTAL		3.031,80
No redefinida		941,14
Costado Occidental Av. Mariscal Sucre		99,01
Av. Calle 13		842,13
Redefinida		237,67
Av. Mariscal Sucre - AK 18		237,67
Propuesta		1.852,99
Av. Mariscal Sucre - AK 18		1.806,37
Av. Calle 13		46,62
ESPACIO PÚBLICO (Plazoletas y Sobreanchos)		3.808,43
Redefinida		350,73
Área Redefinida (b) para Sobreancho Anden Carrera 17		350,73
Propuesta		3.457,70
Cesión para Plazoleta "La Sabana"		1.265,51
Cesión para Sobreancho Andén Carrera 17		1.601,07
Cesión para Sobreancho Andén Calle 16		591,12
EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	M2	450,00
Construcción equipamiento	M2	450,00

La siguiente tabla muestra las cargas físicas por unidad de actuación y/o gestión urbanística, las cuales conforman el componente público del plan parcial y garantizan el correcto funcionamiento del mismo.

CARGAS FÍSICAS	UAU / UG 1 M2	UAU / UG 2 M2	UAU / UG 3 M2	UAU / UG 4 M2	UAU / UG 5 M2	UAU / UG 6 M2	TOTAL M2
Adecuación Cesión de Espacio Público - Plazoleas y Sobreancho	618,87	671,31	0,00	449,90	987,93	719,70	3.447,71
Adecuación Cesión Espacio Público Redefinido	37,11	0,77	23,30	0,00	350,73	0,00	411,91
Adecuación Cesión Andenes Malla Vial Local	39,05	1,38	14,92	54,60	0,00	0,00	109,95
Adecuación Vía Malla Vial Local	923,97	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	923,97
Adecuación Control Ambiental (Nuevo)	1.033,90	0,00	311,08	0,00	604,34	18,07	1.967,39
Adecuación Control Ambiental (Espacio Público redefinido)	0,00	0,00	237,67	0,00	0,00	0,00	237,67
Adecuación Espacio Público Existente	928,10	796,06	274,87	468,36	1.023,28	705,26	4.195,93
Adecuación Provisional Malla Vial Arterial - Anden	1.060,40	0,00	231,37	0,00	246,11	0,00	1.537,88
Adecuación Provisional Malla Vial Arterial - Prado	619,65	0,00	154,89	0,00	41,58	0,00	816,12
TOTAL	5.261,05	1.469,52	1.248,10	972,86	3.253,97	1.443,03	13.648,53

PARÁGRAFO 1. Las cargas que le corresponden a cada unidad de actuación urbanística, para la configuración del urbanismo del plan, se deben garantizar independientemente de la cantidad de metros cuadrados de edificabilidad que se desarrollen.

PARÁGRAFO 2. Las cargas de formulación, gestión, mitigación de impactos, patrimoniales y los costos asociados a estas, se describen en detalle en el Anexo No. 2 “*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial*”.

PARÁGRAFO 3. El presupuesto de costos presentados en el Anexo No. 2, es indicativo y deberá ser precisado entre los propietarios al momento de la ejecución del plan, garantizando el cumplimiento de las obras y objetos correspondientes a las cargas físicas, de formulación, gestión y mitigación, y los rubros destinados al cumplimiento de las cargas patrimoniales.

ARTÍCULO 38º- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN URBANÍSTICA. De acuerdo con los criterios definidos en el presente acto administrativo y con el reparto de cargas y beneficios contenido en el Anexo No. 2 “*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial*”, todos los propietarios de los inmuebles localizados en las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, tendrán el derecho a participar equitativamente en la totalidad de los beneficios urbanísticos de acuerdo con los usos y el deber de participar en los costos derivados de las cargas definidas.

Para lograr el equilibrio del reparto de cargas y beneficios, las unidades 1, 3 y 5 deben asumir además del costo asociado a la construcción de sus cargas físicas, las transferencias por compensaciones para las unidades 2, 4 y 6 y el costo asociado a las otras cargas y las unidades 2, 4 y 6 reciben las compensaciones por transferencias y asumen sólo sus cargas físicas. A continuación se muestra el reparto:

Unidad de Actuación Urbanística o Gestión	Cargas físicas	Transferencias	
	% de los costos de las carga física por UAU/UG	% del valor económico de las transferencias correspondientes a las compensaciones de las UAU/UG 2-4-6, más el valor del total de costo asociado a las otras cargas	% del valor de las transferencias que reciben las UAU/UG como compensación
1	39,83%	29,98%	
2	10,00%	-	40,54%
3	9,44%	17,21%	-
4	6,67%		40,08%
5	24,12%	52,81%	-
6	9,94%	-	19,38%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%

ARTÍCULO 39º- VIVIENDAS DE REEMPLAZO. Como medida para facilitar la permanencia de los propietarios de las unidades de actuación y/o gestión 2, 4 y 6, estos podrán recibir como restitución de sus

aportes en inmuebles originales, unidades de vivienda construidas y localizadas en la Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión 1, 3 y 5. El valor

del inmueble nuevo será el establecido en el Anexo No. 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial”, actualizado con IPC al momento de la restitución del aporte.

TÍTULO V GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 40º- GESTIÓN ASOCIADA. La ejecución del presente plan parcial requiere de la participación de los propietarios de los inmuebles, los inversionistas y el Distrito Capital. La gestión asociada implica la definición de un solo proyecto urbanístico y la definición de reglas en la gestión que hagan posible su realización.

ARTÍCULO 41º- PARTICIPACIÓN DEL DISTRITO EN LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. La participación de la Administración en el presente plan parcial de renovación urbana se realizará a través de Metrovivienda y se orientará a:

1. Actuar en el ejercicio de la función pública del urbanismo.
2. Facilitar el desarrollo de los proyectos de renovación, promoviendo los programas, agilizando su gestión ante las entidades distritales y, en general, poniendo a disposición de los interesados una estructura de gestión que tenga capacidad de respuesta.
3. Actualizar el estudio socioeconómico y formular e implementar el Plan de Gestión social en las UAU/UG 2, 4 y 6.

PARÁGRAFO. Los costos requeridos para la participación de Metrovivienda se obtendrán de las cargas de gestión determinadas en el anexo No 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial” del presente decreto.

ARTÍCULO 42º- MECANISMO PARA PAGO DE CARGAS. Los propietarios que se localizan en el ámbito de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 1, 3 y 5, deben establecer en el marco de la autonomía privada, instancias de coordinación y concertación al interior del Plan Parcial, que garanticen la articulación entre las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión para la ejecución general del proyecto y el pago de las cargas del Plan Parcial, en especial las siguientes:

1. Las cargas patrimoniales identificadas en el artículo 32 de este Decreto.

2. Las cargas de mitigación de impactos, identificadas en el anexo No. 2 del presente plan parcial
3. Las cargas relacionadas con el diseño, presupuesto y construcción de las redes hidráulicas para todo el ámbito de delimitación del Plan Parcial.

Las compensaciones que deben transferirse por parte de las UAU/UG 1, 3 y 5 a las UAU/UG 2, 4 y 6.

El esquema que escojan los propietarios deberá constituirse una vez se adopte el Plan Parcial y deberá:

1. Celebrar y supervisar el contrato de fiducia mercantil cuando los proyectos urbanísticos se vayan a realizar por este mecanismo.
2. Adelantar los trámites correspondientes para adoptar los mecanismos que permitan el manejo y administración de los recursos, asegurando el seguimiento a su desarrollo.
3. Coordinar la elaboración de las bases del concurso del anteproyecto arquitectónico del plan parcial, y celebrar el contrato con la entidad encargada del concurso de acuerdo con los lineamientos que para el efecto establezca el Ministerio de Cultura.
4. Coordinar la contratación de los estudios para la formulación de la Fase II del PEMP de la Estación de la Sabana.
5. Ajustar presupuestos definitivos de las cargas que deben ser contratadas por las entidades gestoras o por los propietarios, según se defina entre ellos.
6. Recaudar el dinero y realizar las compensaciones que les correspondan a las UAU/UG 1, 3 y 5, en los términos y condiciones establecidos en este Decreto y en el Anexo 2 “Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial”
7. Emitir los certificados de pago de las cargas a los propietarios de las unidades, según lo establecido en el artículo siguiente.
8. Definir los criterios para la selección de contratistas y celebrar los contratos requeridos para dar cumplimiento a las cargas que correspondan a las Entidades Gestoras.
9. Acompañar y asesorar a los propietarios y moradores que quieran ser reubicados fuera de la intervención y/o que no quieran o no puedan vincularse al proyecto.
10. Adelantar las acciones con el Departamento Administrativo del Espacio Público y Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para la redefinición del espacio público.

PARÁGRAFO. Las instancias de coordinación y concertación al interior del Plan Parcial, atendiendo a su naturaleza jurídica, deberán garantizar la participación de Metrovivienda, con el fin de asegurar la generación del suelo para vivienda de interés prioritario descrito en el presente decreto.

ARTÍCULO 43º- CUMPLIMIENTO DE LAS CARGAS Y COSTOS DEL PLAN PARCIAL. A partir de la expedición del presente decreto, se deberá cumplir con las siguientes actividades:

Cargas		Dentro de los primeros 3 meses	Dentro de los 8 primeros meses o antes de la solicitud de la licencias de urbanismo de las UAU/UG 1, 3 y 5 si esto ocurre antes del tiempo anteriormente señalado	Para la entrega de cesiones al Departamento Administrativo Defensoría de Espacio Público
Cargas físicas		0%	0%	100%
Otras cargas	Patrimoniales (solamente el concurso del esquema básico arquitectónico y el estudios fase II del PEMP de la Estación de la Sabana)	100%	0%	0%
	Gestión	33%	67%	0%
	Mitigación de impactos	33%	67%	0%
	Redes hidráulicas (Diseño, presupuestos y construcción para todo el plan parcial)	100%	0%	0%
	Compensaciones de la U.A.U/ U.G. 1, 3 y 5 que se deben transferir a las U.A.U./U.G. 2, 4 y 6	100%	0%	0%

Una vez se hayan ejecutado las cargas denominadas “otras cargas”, se deberá emitir por parte de la instancia de coordinación y concertación un certificado del cumplimiento y/o de acuerdo de cumplimiento de esta obligación a los propietarios de la U.A.U./U.G. 1, 3 y 5 el cual será obligatorio presentar como prerrequisito para la solicitud de la licencia de urbanización.

PARÁGRAFO 1. El cuadro de pago de cargas es indicativo, dado que los propietarios podrán determinar modificaciones en el modelo de pagos en relación con las demandas de los flujos, las posibilidades de pagos diferidos y los avances en la gestión de suelo de las U.A.U./U.G. 2, 4 y 6.

PARÁGRAFO 2. Las compensaciones de las UAU/UG 1, 3 y 5 que se deben transferir a las U.A.U./U.G. 2, 4 y 6 son inicialmente títulos inmobiliarios que podrán ser convertidos en dinero por el aportante para atender las demandas de gestión de suelo de las U.A.U./U.G. 2, 4 y 6.

ARTÍCULO 44º- PAGOS DIFERIDOS DE CARGAS. Las cargas diferentes a las urbanísticas se podrán pagar de forma diferida según un plan de pagos aprobado por los propietarios. El plan de pagos debe estar de acuerdo con las necesidades del flujo de caja para las cargas de mitigación, de gestión de suelo y las demás que determinó el plan parcial.

ARTÍCULO 45º- REQUISITOS PARA PAGOS DIFERIDOS DE CARGAS. Los requisitos para poder diferir el valor de las cargas son los siguientes:

- a. Constituir un encargo fiduciario o patrimonio autónomo que administre los recursos del plan parcial.
- b. Aportar al encargo fiduciario o patrimonio autónomo una garantía que permita adelantar procesos coactivos ante un posible incumplimiento de los pagos.
- c. Que la junta directiva del encargo fiduciario o patrimonio autónomo apruebe el plan de pagos con el que se difieren los pagos.

ARTÍCULO 46º- TIPOS DE GARANTÍAS PARA LOS PAGOS DIFERIDOS DE CARGAS. Los siguientes son los tipos de garantías que permiten diferir los pagos de cargas:

- a. *Suelo.* Los propietarios de suelo o desarrolladores del plan parcial podrán aportar suelo al encargo fiduciario o patrimonio autónomo por el valor de los pagos a diferir.
- b. *Pólizas de cumplimiento de pagos.* Los propietarios de suelo o desarrolladores del plan parcial podrán aportar, al encargo

fiduciario o patrimonio autónomo, póliza de garantías de pago expedida por una compañía aseguradora, por el valor de los pagos a diferir.

ARTÍCULO 47º- EXENCIONES TRIBUTARIAS PARA LOS APORTES VOLUNTARIOS AL ESQUEMA DE ASOCIACIÓN FIDUCIARIO. De conformidad con lo establecido en el numeral 9 del artículo 18 de la Ley 788 de 2002, la utilidad en la enajenación de predios destinados a fines de utilidad pública a que se refieren los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, que hayan sido aportados a patrimonios autónomos que se creen con esta finalidad exclusiva, estará exenta de renta.

ARTÍCULO 48º- FORMAS DE PAGO APLICABLES A LAS EXPROPIACIONES POR VIA ADMINISTRATIVA. En desarrollo de lo autorizado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, la forma de pago del precio de adquisición, en caso de aplicación del instrumento expropiatorio en desarrollo del presente Plan, podrá hacerse en dinero en efectivo, títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo del proyecto o en derechos de participación en el mismo, salvo las excepciones de ley.

ARTÍCULO 49º- DERECHO DE PREFERENCIA. De acuerdo con lo dispuesto en los artículos 73 de la ley 9ª de 1989 y 71 del Acuerdo Distrital 489 de 2012, se establece el derecho de preferencia en la enajenación de los terrenos y/o inmuebles localizados en las UAU/UG 2 y 4 delimitadas en el Plano No. 2/3 “Espacio Público, Alturas y Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión”. Metrovivienda adoptará las medidas y acciones necesarias para la aplicación del mencionado instrumento, de conformidad con las normas legales.

CAPÍTULO II

UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN

ARTÍCULO 50º- PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O DE GESTIÓN. La predelimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se encuentra establecida en el Plano No. 2 e incluye los predios identificados en el Anexo 1 denominado “*Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial*”.

PARÁGRAFO 1. Si como consecuencia de acuerdos con propietarios de suelo, resulta necesario realizar cambios en la predelimitación, ésta procederá siempre que se garanticen las condiciones para el reparto equitativo de las cargas y beneficios, sin que constituya exigencia de modificación del presente plan parcial.

PARÁGRAFO 2. La definición de las unidades de actuación o de gestión no determina su desarrollo en el tiempo ni como consecutivas.

PARÁGRAFO 3. La predelimitación de que trata este artículo se hace sin perjuicio de que en la etapa de gestión puedan unirse las diferentes unidades, siempre y cuando cumplan con los índices de ocupación y área máximas construibles y garanticen su participación en el reparto equitativo de cargas y beneficios, en las cifras correspondientes a la suma de las unidades. No se requerirá modificación alguna a la propuesta de formulación del Plan Parcial y se tramitará con única U.A.U. o licencia urbanística.

ARTÍCULO 51º- PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. La adopción de Unidades de Actuación Urbanística solo será obligatoria cuando la totalidad de los propietarios de los inmuebles incluidos en la delimitación preliminar contenida en el presente decreto, no estén de acuerdo en solicitar una única licencia de urbanización.

Para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se deberá dar cumplimiento al procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley 388 de 1997, reglamentada por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, o las normas que los adicionen, modifiquen o complementen. Su ejecución se orientará según las reglas establecidas en el presente Decreto y a los correspondientes Actos de Delimitación.

ARTÍCULO 52º- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Las Unidades de Actuación Urbanística del presente Plan Parcial se desarrollarán mediante integración inmobiliaria y su ejecución demanda desarrollar el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados en el presente Decreto.

Para tal fin, son etapas para la ejecución de la unidad de actuación urbanística: (1) la definición de las bases para la actuación urbanística, (2) la constitución de la Entidad Gestora, (3) trámite de la integración inmobiliaria y (4) la consecución de licencias de urbanización y construcción, así como las demás actuaciones que le sean conexas.

ARTÍCULO 53º- CONDICIONES PARA LAS UAU 2 Y 4. La edificabilidad, usos, cupos de estacionamiento y áreas privadas afectas al uso público de las UAU 2 y 4 podrán redistribuirse al interior de las mismas en función de la eficiencia de los proyectos y su gestión.

ARTÍCULO 54º- DEFINICIÓN DE LAS BASES PARA LA ACTUACIÓN. Los propietarios que representen el 51% del área de terreno útil de la Unidad iniciarán

las actuaciones tendientes a la ejecución de la Unidad Actuación Urbanística, mediante la definición de las bases para la actuación, teniendo en cuenta los artículos 44 y 119 de la Ley 388 de 1997, en armonía con los artículos 77 y 78 de la Ley 9ª de 1989 y los siguientes aspectos:

- a. La valoración inicial de los aportes, se realizará de conformidad con las reglas establecidas en el artículo 57 del presente acto administrativo y las normas nacionales que regulen la materia.
- b. La presentación y comunicación de las cifras y datos financieros definitivos sobre el proyecto a desarrollar, con las alternativas y condiciones de vinculación específicas para cada participante, el estudio socioeconómico, la valoración de los aportes y los estudios del mercado inmobiliario que se realicen para el proyecto de conformidad con el Anexo 2 "*Reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial*" y las condiciones contenidas en el presente decreto.
- c. La definición del porcentaje de participación según la valoración de los aportes de los propietarios involucrados.
- d. Las reglas para la toma de decisiones de la entidad gestora buscando la adopción de las mismas en el marco de un sistema de votación por mayoría cualificada o especial.
- e. La actualización del estudio socioeconómico, que sirva como base para la definición del plan de gestión social y las alternativas de vinculación, en el cual se definen las acciones orientadas a integrar las actuaciones urbanísticas con los diferentes actores del sector delimitado.
- f. La definición del plan de gestión social, sus costos e implementación, según los objetivos del presente Plan de Renovación Urbana. Por plan de gestión social, se debe entender las acciones y/o actuaciones tendientes a la mitigación de efectos socioeconómicos, el acompañamiento y participación de los propietarios y moradores del área de la Unidad de Actuación Urbanística, de acuerdo con normas vigentes.
- g. La definición de la forma de participación de los propietarios en la Unidad de Actuación Urbanística.

ARTÍCULO 55º- PROCEDIMIENTO PARA LA DEFINICIÓN DE LAS BASES PARA LA ACTUACIÓN.

Para definir las bases para la actuación urbanística se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Las citaciones o convocatorias deberán realizarse con veinte (20) días hábiles de antelación, adjuntando la información o documentación que se estudiará o discutirá, así como el respectivo orden del día, los cuales deberán ajustarse a los lineamientos establecidos en el presente Decreto. En la reunión sólo se podrán tratar los temas propuestos y no se podrá variar el contenido de la documentación o información enviada con la citación.
2. Las bases para la actuación urbanística se aprobarán mediante carta de intención o acta de propietarios.

En todo caso, la definición de las bases para la actuación se realizará respetando los derechos de participación e información de todos los propietarios que conforman las unidades de actuación urbanística.

ARTÍCULO 56º- INMUEBLES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.

Para los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, la participación sobre el área terreno de la Unidad de Actuación Urbanística se definirá según el coeficiente de participación de la unidad inmobiliaria sobre la propiedad horizontal en proporción a la participación de esta última sobre el área total de la Unidad de Actuación Urbanística, de conformidad con la información contenida en el Boletín Catastral expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y/o en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal.

ARTÍCULO 57º- VALOR DE LOS INMUEBLES. La definición del valor de los inmuebles deberá tener en cuenta las siguientes condiciones:

- a) En armonía con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Nacional 1420 de 1998, los avalúos deberán ser elaborados por alguna de las siguientes entidades:
 - Instituto Geográfico Agustín Codazzi
 - Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el Distrito.
 - La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.
- b) Al momento de elaborar el avalúo, se deberá definir la metodología a aplicar, para lo cual se tendrán en cuenta las condiciones propias del inmueble objeto del avalúo y

las metodologías para avalúos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

Cuando las condiciones del inmueble objeto de avalúo permitan la aplicación de uno o más de los métodos enunciados en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, el evaluador deberá realizar las estimaciones correspondientes y sustentar el valor que se determine, de conformidad con lo establecido en el artículo 26 del Decreto Nacional 1420 de 1998.

Igualmente, para la elaboración del avalúo se debe dar aplicación a lo establecido en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, en los artículos 20 al 23 del Decreto Nacional 1420 de 1998 y en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi.

- c) De existir alguna objeción al avalúo presentado sobre cualquier predio de la Unidad de Actuación Urbanística, el (los) propietario(s) interesado que no estén de acuerdo presentará(n) su propio avalúo, bajo las mismas condiciones descritas en el presente artículo. Si el desacuerdo persiste, se solicitará un tercer avalúo que lo dirimirá, dando aplicación al artículo 42 del Decreto Distrital 190 de 2004— Plan de Ordenamiento Territorial.
- d) Una vez establecido el avalúo del inmueble (suelo y construcción), se definirán las participaciones dentro de la integración inmobiliaria, que se podrán expresar en derechos fiduciarios, porcentajes del suelo objeto de la renovación urbana o metros cuadrados de los inmuebles resultantes, con definición precisa de su uso.

PARÁGRAFO. La valoración inicial de los inmuebles aportados se realizará teniendo en cuenta de manera exclusiva la normativa urbanística vigente antes de la formulación del Plan Parcial.

ARTÍCULO 58º- ENTIDAD GESTORA. La entidad gestora es el ente de representación de los propietarios e interesados en la gestión, desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística o unidad de gestión, en el marco de las reglas y condiciones definidas en el presente Decreto y especialmente las que aseguren el reparto equitativo de cargas y beneficios entre las diferentes unidades. Su constitución procederá una vez se definan las bases de la actuación urbanística según lo previsto en los artículos precedentes.

En el acta o instrumento de constitución se fijarán por parte de los propietarios sus funciones, mecanismos o formas de participación y adopción de decisiones, de acuerdo con las bases para la ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística o unidad de gestión, las reglas establecidas tanto en el presente Decreto y en el acto de delimitación como en los parámetros y directrices que al respecto establezcan los órganos de gobierno del plan parcial.

PARÁGRAFO. Las Entidades Gestoras participarán en las instancias de coordinación y concertación al interior del Plan Parcial, por lo cual en el ejercicio de sus funciones deben garantizar el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente decreto, en especial las relacionadas con el cumplimiento y pago de las cargas del Plan y las transferencias o compensaciones que se deban realizar a las Unidades de Actuación y/o de Gestión 2, 4 y 6.

ARTÍCULO 59º- ALTERNATIVAS PARA LA PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS E INTERESADOS EN LA GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA. Sin perjuicio de otras alternativas que definan los propietarios o el ente gestor de la Unidad de Actuación Urbanística, las alternativas para la gestión o ejecución de la unidad de actuación podrán ser:

1. Vincularse de manera voluntaria a la ejecución del plan parcial mediante el aporte de su(s) inmueble(s).
2. Vincularse de manera voluntaria al negocio inmobiliario mediante el aporte de recursos de capital o de dinero.
3. Vincularse mediante el aporte total o parcial del inmueble, así como aportes de capital o de dinero.

PARÁGRAFO 1. El aporte voluntario del suelo en el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística, requiere la gestión asociada de propietarios que por lo menos represente el 51% del área comprometida.

PARÁGRAFO 2. Si el aporte es en dinero, éste será el parámetro de valoración. Si se verifica mediante la realización de obras, el aporte se valorará de acuerdo con el presupuesto detallado de costos de la respectiva obra u obras.

PARÁGRAFO 3. La entidad gestora garantizarán los mecanismos que permitan ofrecer como pago a los aportes, viviendas de reposición a aquellos propietarios que estén registrados como residentes de sus inmuebles en el área del proyecto.

ARTÍCULO 60º- ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DE OTROS ACTORES PÚBLICOS O PRIVADOS A LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. Se admitirá la

participación en la gestión del Plan Parcial de inversionistas interesados que podrán ser entidades públicas, privadas o personas naturales. Su participación se concretará a través de fiducia o cualquier otro mecanismo que facilite la gestión asociada. Los aportes podrán consistir en recursos de capital para financiar obras de urbanismo o adquisición de suelo.

La remuneración del aporte se realizará con beneficios urbanísticos representados en suelo urbanizado, productos inmobiliarios, dinero o porcentajes de participación en el negocio, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente Decreto.

PARÁGRAFO. Si el aporte es en dinero, éste será el parámetro de valoración. Si se verifica mediante la realización de obras, el aporte se valorará de acuerdo con el presupuesto detallado de costos de la respectiva obra u obras.

ARTÍCULO 61º- FORMAS DE PAGO DE LAS CARGAS OBJETO DE REPARTO Y RESTITUCIÓN DE APORTES. Las formas de pago para las cargas objeto de reparto son en suelo (m2) que deberá ser transferido al distrito capital, en obras correspondientes a las definidas en el presente decreto que deberán ser recibidas por las correspondientes entidades y en dinero que deberá ser transferido al patrimonio autónomo del Plan Parcial “La Sabana” por concepto de los costos asociados a la formulación y gestión del plan parcial y a las cargas patrimoniales establecidas en el presente decreto y compensaciones.

Sin perjuicio de las alternativas que establezca el ente gestor o los propietarios al momento de definir las bases para la actuación, las alternativas para la restitución de aportes serán entre otras: metros cuadrados de suelo o construcción, dinero, derechos fiduciarios, societarios o proporcionales, según el caso respecto del resultado final.

CAPÍTULO III GESTIÓN SOCIAL

ARTÍCULO 62º- ESTRATEGIA DE GESTIÓN SOCIAL. Se plantea el Plan de Gestión Social que orienta las acciones y la inversión a través de programas y proyectos en el corto y mediano plazo, para integrar acciones de protección a propietarios moradores y residentes.

ARTÍCULO 63º- OBJETIVOS. El Plan de Gestión Social, deberá entre otros cumplir con los siguientes objetivos específicos:

1. Propiciar espacios que permitan generar una información directa, oportuna y veraz entre las

entidades gestoras que se conformen para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística y las unidades sociales involucradas en dicho desarrollo, garantizando la participación real y efectiva de todos los actores involucrados.

2. Definir las medidas de carácter compensatorio, establecidas por la ley.
3. Plantear medidas de acompañamiento social e institucional, con base en los diferentes impactos identificados y el grado de vulnerabilidad de las unidades sociales, de manera que se propicie el mantenimiento y en lo posible, el mejoramiento de las condiciones de vida de la población.
4. Adelantar la gestión y coordinación interinstitucional necesaria, para lograr la participación de las diferentes entidades del Distrito, en los diversos programas y proyectos plateados, a fin de lograr la vinculación de población en condición de vulnerabilidad a la oferta de servicios sociales y comunitarios.
5. Diseñar una estrategia metodológica de documentación y seguimiento a la gestión social adelantada por las entidades gestora o coordinadora que permita la evolución del proceso de traslado de población.

ARTÍCULO 64º- COMPONENTES. El plan de Gestión Social consta de los siguientes componentes:

- 1) Componente Social: referido a la oferta de programas, proyectos y actividades propuestos. Se compone de los siguientes aspectos:
 - Comunicación y divulgación.
 - Asesoría social.
 - Asesoría y asistencia técnica.
 - Asesoría jurídica
 - Asesoría en gestión inmobiliaria
 - Seguimiento y monitoreo
- 2) Componente económico: Referido a las compensaciones y reconocimientos económicos destinados a la población involucrada en el proyecto que se haya identificado en el censo o registro respectivo. En ese sentido, desde este componente, el Plan de Gestión Social contemplará los reconocimientos económicos relacionados con trámites de reposición, movilización, pérdida de ingresos, traslado de arrendatarios y factor de vivienda de reposición.

CAPÍTULO IV OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

ARTÍCULO 65º- OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, entre otras, las siguientes:

1. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para espacio público y áreas redefinidas, producto del proceso de urbanización, con base en los resultados del concurso. Las Unidades Actuación Urbanística o de Gestión del Plan Parcial 3 y 5, deberán garantizar y entregar al Distrito Capital el espacio público redefinido.
2. Diseñar, construir y dotar los espacios privados afectos al uso público, producto del proceso de Urbanización.
3. Efectuar las cesiones obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, el presente decreto y las demás normas sobre la materia.
4. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre la accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
6. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, entregadas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP), se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004– Plan de Ordenamiento Territorial.
7. Ceder el suelo y construir las vías de la malla vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), en concordancia con las normas del Decreto Distrital 602 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
8. Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.

9. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
10. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
11. Cumplir con los compromisos derivados del concepto favorable de tránsito emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad.
12. Incorporar medidas de control de ruido
13. El plan debe incorporar en el diseño lo señalado en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y en el Decreto Nacional 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida. Se debe garantizar el libre tránsito peatonal, tal como lo establece el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004- Plan de Ordenamiento Territorial.
14. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

PARÁGRAFO. Estas obligaciones se entienden incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aún cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

TÍTULO VI DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 66º- PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004– Plan de Ordenamiento Territorial, el Acuerdo Distrital 118 de 2003 y los artículos 13 y 14 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, la adopción del presente plan parcial configura hecho generador de plusvalía por zonificación de usos del suelo y asignación de una mayor edificabilidad, tal como lo señala el estudio comparativo de norma elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación. Corresponde a la Unidad Administrativa Especial de Catastro determinar la existencia de mayor rentabilidad como consecuencia del hecho generador de plusvalía.

ARTÍCULO 67º- MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL. El ajuste del Plan Parcial, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamenta-

ción con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario, de conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

ARTÍCULO 68º- REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

ARTÍCULO 69º- INCORPORACIÓN EN BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA DE LA SDP. La Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística efectuará las anotaciones en la cartografía oficial relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 70º- CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS. Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia, de acuerdo con las siguientes condiciones:

1 Licencias de urbanización.

Los predios incluidos dentro de las Unidades de Actuación Urbanística o Gestión, deberán obtener licencia de urbanización en los términos establecidos por el presente Decreto previo a la licencia de construcción. Las licencias de construcción para obra nueva sólo se podrán obtener una vez cumplidas las obligaciones y exigencias de las correspondientes licencias de urbanización que deberán incluir los compromisos resultantes del reparto de cargas, según conste en los documentos que deberá suscribir el solicitante con las empresas de servicios públicos domiciliarios y la Secretaría Distrital de Movilidad.

Será requisito para acceder a las normas urbanísticas por parte de los propietarios de predios que conforman las Unidades de Actuación y/o de Gestión 1, 3 y 5, acreditar ante el Curador Urbano respectivo el pago de las cargas establecidas en el presente decreto.

En estos documentos se deberá señalar en forma clara, expresa y exigible la forma de cumplimiento de las obligaciones de construcción de las obras derivadas del reparto de cargas de manera tal que presten mérito ejecutivo, según lo definido en el Plan Parcial.

2 Régimen temporal de licencias de construcción para inmuebles incluidos en el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística.

Los inmuebles incluidos en el ámbito del presente plan parcial podrán tramitar y obtener licencias de construcción, desde el momento de la expedición del presente Decreto y hasta el momento en que se inicie formalmente el trámite de delimitación de las unidades de actuación urbanística de que trata el artículo 20 del Decreto 2181 de 2006, en las modalidades que se especifica a continuación:

1. Modificación.
2. Reforzamiento estructural.
3. Cerramiento.

En ningún caso estas modalidades de licencias de construcción podrán autorizar el aumento del área edificada existente.

3 Demolición de inmuebles.

De conformidad con la autorización contenida en el numeral 7 del artículo 7 del Decreto 1469 de 2010 para la demolición parcial o total de los inmuebles que hacen parte del presente plan parcial no se requiere obtener adicionalmente esta modalidad de licencia.

PARÁGRAFO. Previo a la obtención de licencia de urbanización se deberá adelantar el proceso de incorporación topográfica ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

ARTÍCULO 71º- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para efectos de este decreto, se considera efectiva la ejecución del Plan Parcial cuando se lleven a cabo las cesiones, obras y construcciones de acuerdo con las condiciones señaladas en el mismo, previa solicitud de las licencias urbanísticas correspondientes.

ARTÍCULO 72º- VIGENCIA. El presente Decreto, rige a partir de su publicación en el Registro Distrital, y tendrá una vigencia de diez (10) años contados desde de su publicación, y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

PARÁGRAFO. En caso de solicitarse la modificación de la vigencia, corresponde a los interesados presentar a la Secretaría Distrital de Planeación dentro del término establecido en el presente artículo, la memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de su solicitud y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con la ejecución del Plan Parcial.

La Secretaría Distrital de Planeación evaluará la solicitud de modificación y determinará la conveniencia de la misma. De ser aceptada remitirá el proyecto de decreto modificatorio para revisión y posterior firma del Alcalde Mayor.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

GUSTAVO PETRO U.
Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

**Dado en Bogotá, D.C., a los veintiséis (26) días
del mes de febrero de dos mil quince (2015).**

GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

ANEXO 1
Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial

CHIP	PREDIO	DIRECCIÓN	MATRÍCULA	CÓDIGO PREDIO		
AAA0072WSXS	0061051205	CL 14 17 34	050C502685	006105	12	05
AAA0072WSYN	0061051206	CL 14 17 54	050C00070262	006105	12	06
AAA0072WTEA	0061051212	CL 15 17 13	050C899375	006105	12	12
AAA0072WSLF	0061051106	CL 16 17 19	050C00153565	006105	11	06
AAA0072WTRU	0061051305	AC 13 17 52	050C00205958	006105	13	05
AAA0072WSMR	0061051107	KR 17 15 93	050C00146124	006105	11	07
AAA0072WSHK	0061051105	CL 16 17 33 AP 201	050C1300686	006105	11	05
AAA0072WSJZ	0061051105	CL 16 17 33 AP 301	050C1300687	006105	11	05
AAA0072WSEP	0061051105	CL 16 17 33 GJ 1	050C01300684	006105	11	05
AAA0178HXLW	0061051211	CL 15 17 29 AP 105	050C01570102	006105	12	11
AAA0072WSOM	0061051109	KR 17 15 61	050C00443520	006105	11	09
AAA0072WSZE	0061051207	CL 14 17 66	050C00507241	006105	12	07
AAA0072WSRJ	0061051111	KR 17 15 33	050C47118	006105	11	11
AAA0072WRZM	0061051101	KR 17 15 01	050C264016	006105	11	01
AAA0178HXDM	0061051211	CL 15 17 29 AP 201	050C01436998	006105	12	11
AAA0178HWYN	0061051211	CL 15 17 29 AP 203	050C01437000	006105	12	11
AAA0072WTTO	0061051307	AC 13 17 70	050C00468783	006105	13	07
AAA0178HXEA	0061051211	CL 15 17 29 AP 104	050C01436997	006105	12	11
AAA0178HWXS	0061051211	CL 15 17 29 AP 101	050C01436994	006105	12	11
AAA0178HXBR	0061051211	CL 15 17 29 AP 302	050C01437003	006105	12	11
AAA0072WTJH	0061051215	KR 17 14 27	050C00257989	006105	12	15
AAA0072WSFZ	0061051105	CL 16 17 33 GJ 2	050C01300685	006105	11	05
AAA0178HXHY	0061051211	CL 15 17 29 AP 303	050C01437004	006105	12	11
AAA0072WTAF	0061051208	AK 18 14 04	050C01355845	006105	12	08
AAA0072WTBR	0061051209	CL 15 17 73	050C01355843	006105	12	09
AAA0072WTMS	0061051302	AC 13 17 26	050C341978	006105	13	02
AAA0072WTKL	0061051216	KR 17 14 13	050C00805389	006105	12	16
AAA0072WSCN	0061051104	AK 18 15 70	050C00785019	006105	11	04
AAA0178HXJH	0061051211	CL 15 17 29 AP 304	050C01437005	006105	12	11
AAA0072WTLW	0061051301	KR 17 13 45	050C00047163	006105	13	01
AAA0072WSKC	0061051105	CL 16 17 33 AP 401	050C1300688	006105	11	05
AAA0072WSAW	0061051102	CL 15 17 28	050C1220034	006105	11	02
AAA0178HWZE	0061051211	CL 15 17 29 AP 204	050C01437001	006105	12	11
AAA0178HXAF	0061051211	CL 15 17 29 AP 301	050C01437002	006105	12	11
AAA0072WSSY	0061051201	CL 14 17 06	050C00348970	006105	12	01
AAA0072WTPP	0061051304	AC 13 17 40	050C00153958	006105	13	04
AAA0072WTSK	0061051306	AC 13 17 66	050C00238564	006105	13	06
AAA0072WSTD	0061051202	CL 14 17 12	050C00530457	006105	12	02
AAA0072WSPA	0061051110	KR 17 15 47	050C01337870	006105	11	10
AAA0072WSUH	0061051203	CL 14 17 16	050C00060918	006105	12	03
AAA0072WSBS	0061051103	CL 15 17 46	050C3667	006105	11	03
AAA0072WSWW	0061051204	CL 14 17 26	050C00257270	006105	12	04

AAA0178HXKL	0061051211	CL 15 17 29 AP 202	050C01436999	006105	12	11
AAA0072WTFT	0061051213	CL 15 17 07	050C00899374	006105	12	13
AAA0072WTNN	0061051303	AC 13 17 32	050C00135854	006105	13	03
AAA0072WTCX	0061051210	CL 15 17 45	050C01399753	006105	12	10
AAA0178HXCX	0061051211	CL 15 17 29 AP 103	050C01436996	006105	12	11
AAA0178HXFT	0061051211	CL 15 17 29 AP 102	050C01436995	006105	12	11
AAA0072WSDE	0061051105	CL 16 17 27 AP 101	050C01300683	006105	11	05
AAA0072WSNX	0061051108	KR 17 15 71	050C00398833	006105	11	08
AAA0072WTHY	0061051214	KR 17 14 35	050C00899376	006105	12	14

ANEXO 2

Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial “La Sabana”.

INTRODUCCIÓN

La distribución equitativa de cargas y beneficios es un principio rector del ordenamiento del territorio de obligatorio cumplimiento y no optativo ni discrecional, como lo dispone el artículo 2 de la Ley 388 de 1997, el cual posibilita que todos los actores que participan en la gestión y desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) se organicen bajo unas mismas reglas que permitan un trato igualitario de todos frente a la norma urbanística, de tal manera que se garantice que todos los propietarios del suelo obtengan la misma tasa de beneficio como resultado del PPRU.

En desarrollo de lo anterior, en este plan parcial se define el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de suelo. De esta forma, se establece que las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios del presente plan parcial deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanismo, con excepción de la carga de gestión y los costos de imprevistos, los cuales deberán ser asumidas al momento de solicitar la licencia de construcción. Esto, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Las cargas objeto de reparto de este plan parcial se definen en los términos de los artículos 34 y 35 del Decreto 190 de 2004. En cuanto a los beneficios, éstos pueden entenderse como las ventas potenciales de las áreas vendibles de los productos inmobiliarios, a los cuales se les descuentan los egresos del PPRU para obtener el valor residual del suelo.

En este anexo se presenta el procedimiento y la información relacionada con el reparto equitativo de cargas y beneficios del PPRU, el cual parte de un modelo de usos mixtos que es indicativo, ya que atendiendo a las necesidades del mercado en el momento de la

ejecución del plan parcial, podrá cambiar de acuerdo a la *metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos* del plan parcial, que garantiza el equilibrio del reparto y se describe en el presente anexo. La metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos puede aplicarse siempre y cuando no se supere la edificabilidad máxima permitida para el plan parcial.

Cabe destacar, que los valores de los datos utilizados en el ejercicio presentado son valores de referencia para el cálculo del presupuesto del reparto, los cuales deberán precisarse y actualizarse en el desarrollo del plan parcial. No obstante, deberán pagarse las cargas establecidas, en función de las cantidades representativas según el tipo de carga (Metros Cuadrados, Meses, Unidades, etc) al valor que corresponda en el momento de su ejecución.

PROCEDIMIENTO PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Dado que el presente PPRU está conformado por seis Unidades de Actuación Urbanística, para el reparto equitativo de cargas y beneficios se tuvieron en cuenta los siguientes aspectos y se realizaron los siguientes pasos:

- Establecer y cuantificar las cargas del Plan Parcial.
- Determinar y cuantificar las ventas estimadas del Plan Parcial.
- Cuantificación de los costos directos e indirectos de los productos inmobiliarios del Plan Parcial.
- Calcular el valor residual del suelo resultante de la aplicación de la norma del Plan Parcial.
- Establecer el reparto de cargas y beneficios entre las unidades de actuación urbanística.

- f. Metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos

A. CARGAS DEL PLAN PARCIAL

Las cargas del plan parcial están compuestas por las cargas físicas, que se calculan en m² y luego se convierten en miles de pesos, y las otras cargas, que incluyen las cargas de formulación, gestión, mitigación de impactos, patrimoniales y de redes hidráulicas, las cuales se calculan en miles de pesos. El total de cargas corresponden a \$13.591.225,67 miles de pesos del 2014 como se muestra en la siguiente tabla:

CARGAS TOTALES DEL PLAN PARCIAL	
TIPO CARGA	VALOR MILES \$
CARGAS FISICAS	\$ 3.433.838,70
OTRAS CARGAS	\$ 10.157.387,22
Cargas de Formulación	\$ 1.050.000,00
Cargas de Gestión	\$ 2.446.150,68
Cargas de Mitigación de Impactos	\$ 1.661.236,54
Cargas Patrimoniales	\$ 2.400.000,00
Redes Hidráulicas	\$ 800.000,00
Costos de Imprevistos	\$ 1.800.000,00
TOTAL CARGAS	\$ 13.591.225,92

Tabla No.01: Cargas Totales del Plan Parcial
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Nota 1: Las cargas de gestión y los costos de imprevistos que en total suman un valor de \$4.246.150,68 deben ser asumidos al momento de solicitar licencia de construcción. Las demás cargas deben ser asumidas al momento de solicitar la licencia de urbanismo

Nota 2: Las cargas patrimoniales se expresan en dinero, sin embargo sólo \$ 1'500.000 deben ser pagado en dinero, mientras el resto representa los costos de construcción de 450 m² de equipamiento comunal público que deben ser entregados, como pago en especie

CARGAS FISICAS

Las cargas físicas del plan parcial son las obligaciones que deben asumir los promotores y/o constructores para adquirir el derecho a los aprovechamientos y beneficios que les otorga la norma del plan. Para el modelo urbanístico propuesto del Plan Parcial de La Sabana, las cargas físicas son las que conforman el componente público del plan parcial y garantizan el correcto funcionamiento del mismo.

Dentro de estas cargas se encuentran los costos de adecuación del suelo cedido para espacio público, adecuación de andenes existentes, malla vial, controles ambientales y adecuación provisional de las reservas viales, necesarias para consolidar la infraestructura pública del desarrollo urbanístico. Estas cargas se discriminan en metros cuadrados en la siguiente tabla:

Tabla No.02: Cargas físicas por UAU/UG

CARGAS FISICAS	UAU / UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3	UAU / UG 4	UAU / UG 5	UAU / UG 6	TOTAL M2
Adecuación Cesión de Espacio Público - Plazoletas	618,87	671,31	-	449,90	987,93	719,70	3.447,71
Adecuación Cesión Espacio Público Existente Redefinido	37,11	0,77	23,30	-	350,73	-	411,91
Adecuación Cesión Andenes Malla Vial Local	39,05	1,38	14,92	54,60	-	-	109,95
Adecuación Vía Malla Vial Local	923,97	-	-	-	-	-	923,97
Adecuación Control Ambiental (Nuevo)	1.033,90	-	311,08	-	604,34	18,07	1.967,39
Adecuación Control Ambiental (Espacio público redefinido)	-	-	237,67	-	-	-	237,67
Adecuación Espacio Público Existente	928,10	796,06	274,87	468,36	1.023,28	705,26	4.195,93
Adecuación Provisional Malla Vial Arterial - Anden	1.060,40	-	231,37	-	246,11	-	1.537,88
Adecuación Provisional Malla Vial Arterial - Prado	619,65	-	154,89	-	41,58	-	816,12
TOTAL	5.261,05	1.469,52	1.248,10	972,86	3.253,97	1.443,03	13.648,53

Valores expresados en M2.

Para calcular los costos de las cargas físicas se tomaron los costos de mercado a pesos de 2014. La adecuación de los metros cuadrados de cargas

físicas para toda el área del plan parcial equivale a \$3.433.838,70 miles de pesos del 2014 como se desglosa en la siguiente tabla:

Tabla No.03: Costo cargas físicas por UAU/UG

COSTO CARGAS FÍSICAS	UAU / UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3	UAU / UG 4	UAU / UG 5	UAU / UG 6	TOTAL \$
Adecuación Cesión de Espacio Público - Plazoletas	\$ 154.717,50	\$ 167.827,50	\$ -	\$ 112.475,00	\$ 246.982,50	\$ 179.925,00	\$ 861.927,50
Adecuación Cesión Espacio Público Existente Redefinido	\$ 9.277,50	\$ 192,50	\$ 5.825,00	\$ -	\$ 87.682,50	\$ -	\$ 102.977,50
Adecuación Cesión Andenes Malla Vial Local	\$ 9.762,50	\$ 345,00	\$ 3.730,00	\$ 13.650,00	\$ -	\$ -	\$ 27.487,50
Adecuación Vía Malla Vial Local	\$ 351.108,60	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 351.108,60
Adecuación Control Ambiental	\$ 361.865,00	\$ -	\$ 108.878,00	\$ -	\$ 211.519,00	\$ 6.324,50	\$ 688.586,50
Adecuación Control Ambiental (Espacio público redefinido)	\$ -	\$ -	\$ 83.184,50	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 83.184,50
adecuación Espacio Público Existente	\$ 204.182,00	\$ 175.133,20	\$ 60.471,40	\$ 103.039,20	\$ 225.121,60	\$ 155.157,20	\$ 923.104,60
adecuación Provisional Malla Vial Arterial - Anden	\$ 233.288,00	\$ -	\$ 50.901,40	\$ -	\$ 54.144,20	\$ -	\$ 338.333,60
Adecuación Provisional Malla Vial Arterial - Prado	\$ 43.375,50	\$ -	\$ 10.842,30	\$ -	\$ 2.910,60	\$ -	\$ 57.128,40
TOTAL	\$ 1.367.576,60	\$ 343.498,20	\$ 323.832,60	\$ 229.164,20	\$ 828.360,40	\$ 341.406,70	\$ 3.433.838,70
PORCENTAJE	39,8%	10,0%	9,4%	6,7%	24,1%	9,9%	100,0%

Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Las cargas físicas corresponden al modelo urbanístico definido en el plan parcial por tanto, el porcentaje de participación de cada unidad no es equivalente al que le debe corresponder a cada una en proporción a los beneficios. Por esta razón con base en las otras cargas se definirá el equilibrio del reparto.

OTRAS CARGAS

Se definen otras cargas adicionales a las cargas físicas, las cuales resultan de la caracterización socio económica para viabilizar el desarrollo del plan parcial. Están compuestas por las cargas de formulación, gestión, mitigación de impactos, patrimoniales y de redes hidráulicas, y su cálculo se realiza dimensionando los conceptos que corresponden a cada una, como se especifica posteriormente. Los rubros totales asociados a otras cargas serán reembolsables en el caso de que no se necesiten. La tabla siguiente presenta la síntesis de las otras cargas.

COSTO TOTAL OTRAS CARGAS	
TIPO CARGA	VALOR MILES \$
Cargas de Formulación	\$ 1.050.000,00
Cargas de Gestión	\$ 2.446.150,68
Cargas de Mitigación de Impactos	\$ 1.661.236,54
Cargas Patrimoniales	\$ 2.400.000,00
Redes Hidráulicas	\$ 800.000,00
Imprevistos	\$ 1.800.000,00
COSTO TOTAL	\$ 10.157.387,22

Tabla No.04: Costo total otras cargas
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Nota 1: Las cargas de gestión y los costos de imprevistos que en total suman un valor de \$4.246.150,68 deben ser asumidas al momento de solicitar licencia de construcción. Las demás cargas deben ser asumidas al momento de solicitar la licencia de urbanismo

Nota 2: Las cargas patrimoniales se expresan en dinero, sin embargo sólo \$ 1'500.000 deben ser pagado en dinero, mientras el resto representa los costos de construcción de 450 m2 de equipamiento comunal público que deben ser entregados, como pago en especie

- **Cargas de Formulación:** Corresponden a todos los costos de estudios técnicos, gastos y honorarios que se requieren para

estructurar la propuesta de diagnóstico del sector y formulación de la norma de plan parcial, crear los espacios de participación con los propietarios para discutirla y realizar todas las gestiones ante la Secretaría de Planeación y demás entidades hasta lograr su viabilidad técnica y aprobación a través de la expedición del decreto que adopta el Alcalde Mayor.

ACTIVIDADES Y ESTUDIO DEL PROCESO DE FORMULACIÓN	
1	FORMULACIÓN Y ADOPCIÓN DEL PLAN
1.1	Componente Urbanístico: Diagnóstico y formulación del modelo de ocupación, diseño urbano, definición del componente público y privado.
1.2	Simulación urbanístico financiera, viabilidad económica y reparto de cargas y beneficios.
1.3	Elaboración del decreto reglamentario del plan parcial con concepto jurídico.
1.4	Elaboración del documento técnico de soporte, cartográfico, anexos y renders.
2	ESTUDIOS TÉCNICOS
2.1	Asesoría Jurídica
2.2	Caracterización socio-económica, estrategias de gestión, programas y proyectos.
2.3	Estrategia de comunicación y participación.
2.4	Estudio de movilidad, tránsito y transporte.
2.5	Estudio de ruido.
2.6	Análisis de mercados inmobiliarios y avalúos comerciales.
2.7	Estudio y proyección de la infraestructura de redes hidráulicas y sanitarias.
2.8	Estudio patrimonial y trámite ante el Ministerio de Cultura.

Tabla No.05: Actividades y Estudios del proceso de Formulación

- **Cargas de Gestión:** Corresponden a todos los costos y gastos requeridos para la consolidación de las Unidades de Actuación o de Gestión según el caso, una vez sea adoptado el decreto y se vayan a desarrollar los proyectos inmobiliarios. Para el cálculo de estas cargas se consideraron los siguientes aspectos:

CARGAS DE GESTIÓN
Trámite de delimitación de las unidades de actuación con respectiva elaboración de D.T.S y decreto, en caso de requerirse.
Campaña pedagógica y de comunicación para la vinculación de propietarios y/o inversionistas al proceso de ejecución de los proyectos.
Costos de constitución y puesta en marcha de la entidad gestora y de los instrumentos que requiera para su funcionamiento.
Comisiones y/o costos de los procesos de expropiación, en caso de requerirse.
Honorarios y costos de asesoría y acompañamiento para asegurar la aplicación adecuada de la norma, especialmente para el reparto de cargas y beneficios.
Las demás que se requieran para asegurar la consolidación del suelo y la ejecución de los proyectos.

Tabla No.06 Descripción general de las cargas de gestión

Las cargas de gestión del suelo de cada unidad de actuación y/o gestión dependen de la actual situación jurídica y social de cada uno de los predios que la componen, es por esto que para este plan parcial las cargas de gestión se han diferenciado en dos: las asociadas a la entidad gestora privada que corresponden al estimado de las unidades 1, 3 y 5; y las asociadas a la entidad gestora pública que corresponden al estimado de las unidades 2 y 4. Adicionalmente y en el caso de que se necesiten adelantar procesos jurídicos, se calcula el estimado que corresponde a la unidad de actuación y/o gestión 6, como se muestra en la siguiente tabla:

TIPO CARGA	VALOR MILES \$
TIPO CARGA	VALOR MILES \$
Asociadas Entidad Gestora Privada UAU 1 - 3 - 5	\$ 444.108,00
Asociadas Entidad Gestora Pública UAU 2 - 4	\$ 3.492.042,68
Asociadas Entidad Gestora Pública y/o Privada UAU 6	\$ 310.000,00

Tabla No.07 Costo de las cargas de gestión

Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

- **Cargas de Mitigación de Impactos:**

SÍNTESIS CARGAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS	
Factor de movilización propietarios, poseedores	\$ 60.368,00
Factor por pérdida de ingresos formales por actividad productiva	\$ 620.928,00
Factor por pérdida de ingresos y ventas populares	\$ 295.680,00
Factor por pérdida de ingresos propietarios por renta	\$ 208.393,86
Factor de traslado arrendatarios	\$ 130.166,08
Factor de vivienda de reposición	\$ 51.073,00
Factor reasentamiento de emergencia	\$ 36.960,00
Movilidad, señalización, mitigación, SMD	\$ 257.667,60
TOTAL	\$ 1.661.236,54

Tabla No.08 Síntesis de cargas de mitigación de impactos

Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Mitigación de impactos sociales: Su objetivo es minimizar los efectos de las intervenciones del plan parcial sobre las actividades económicas y sociales de la población, que de manera involuntaria deban trasladarse o reubicarse. Para orientar el cálculo de estas cargas se tomó como referente el Decreto Distrital 329 de 2006 que define las compensaciones por impactos en la población y sus actividades económicas cuando se llevan a cabo proyectos de interés público. Aunque su aplicación no es una exigencia en este caso, se tomó como guía para facilitar dicho cálculo, pero además se tuvieron en cuenta otros aspectos específicos

identificados en la caracterización socio-económica realizada dentro del proceso de formulación del plan parcial y que se describen a continuación:

Factor de Movilización (Gastos de mudanza)	Para reconocer los costos de traslado a propietarios y/o poseedores residentes o con actividades económicas activas.
Factor por pérdida de ingresos (por actividad productiva o renta)	Se reconoce una compensación por lucro cesante.
Factor de traslado para arrendatarios	Reconocimiento para contribuir con los gastos de mudanza de arrendatarios.
Factor de reposición de vivienda	Reconocimiento para propietarios o poseedores que residan en el sector al momento de la intervención y que el valor comercial de su inmueble sea inferior al de una vivienda de interés prioritario.
Otros costos de mitigación	Los demás que aparezcan en el proceso de consolidación y que a juicio de la entidad gestora deban ser atendidos.

Tabla No.09 Descripción de las compensaciones para mitigación de impactos

La siguiente tabla discrimina los conceptos que sirvieron de base para el cálculo de los diferentes conceptos de las cargas de mitigación. Es de aclarar que la base se tomó de la caracterización socio-económica realizada al inicio del proceso de formulación y que se actualizó en dos ocasiones con fuentes secundarias posteriormente. En el momento en que se inicie la ejecución del plan parcial se deberá actualizar con fuente primaria y realizar los ajustes que sean del caso.

CÁLCULO DE CARGAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS			
Factor			Total (Miles \$COP)
Factor de movilización propietarios, poseedores	Base propietarios UAU 2 y 4		\$ 60.368,00
Propietarios sin actividad Productiva (1 SMLV)	Propietarios	34	\$ 20.944,00
Propietarios o arrendatarios con actividad Productiva (2 SMLV)		32	\$ 39.424,00
Factor por pérdida de ingresos			\$ 1.125.001,86
Factor por pérdida de ingresos formales por actividad productiva	Empresas	32	\$ 620.928,00
Factor por pérdida de ingresos ventas populares	Ventas Populares	40	\$ 295.680,00
Factor por pérdida de ingresos propietarios por renta (Tope 22 SMLV)	Propietarios por renta	23	\$ 208.393,86
Factor de traslado arrendatarios			\$ 130.166,08
Por actividad productiva informales (3 SMLV)	Arrendatarios	40	\$ 73.920,00
Por actividad productiva formales		23	\$ 56.246,08
Menores al tope (3 SMLV)		1	\$ 2.038,08
Mayores al tope (3 SMLV)		22	\$ 54.208,00
Factor de vivienda de reposición	Avalúo 2014	Vr máx. VIS tipo 1	\$ 51.073,00

CÁLCULO DE CARGAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS			
PHS MZ11			
Pedio CL 16 17 33 GJ 1	\$ 16.972.000,00	\$ 43.120.000,00	\$ 26.148,00
Pedio CL 16 17 33 GJ 2	\$ 22.624.000,00	\$ 43.120.000,00	\$ 20.496,00
MZ12			
Pedio K15 17 29 ap. 201	\$ 38.691.000,00	\$ 43.120.000,00	\$ 4.429,00
Factor reasentamiento de emergencia	No. Predios con problemas jurídicos	Meses	\$ 36.960,00
1 SMLV por 6 meses	10	6	\$ 36.960,00
Movilidad, señalización, mitigación SDM			\$ 257.667,60
TOTAL CARGAS MITIGACIÓN DE IMPACTOS			\$ 1.661.236,54

Tabla No.10 Síntesis del cálculo de cargas de mitigación
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

El cálculo de cada uno de los factores definidos en la tabla se aplica de conformidad con el Decreto 329 de 2006 como se mencionó anteriormente. Sin embargo es importante aclarar que para presupuestar los factores de pérdida de ingresos, se tomó como base la información de la Cámara de Comercio de Bogotá sobre el tamaño de las empresas, y se aplicó un factor de productividad de los activos para estimar la utilidad neta de cada tipo de empresa, aunque en las ventas populares puede ser inferior a un salario mínimo, se coloca éste como el básico a definir. La tabla siguiente, muestra el resultado:

FPI POR ACTIVIDAD ECONOMICA FORMAL					
	UTILIDAD MES (SMLV)	UTILIDAD NETA MES \$	FACTOR PÉRDIDA INGRESOS FPI	No EMPRESAS	TOTAL FACTOR COMPENSACIÓN
	\$ 616,00		12		
Ventas Populares	1	\$ 616,00	\$ 7.392,00	40	\$ 295.680,00
Microempresa	2	\$ 1.232,00	\$ 14.784,00	22	\$ 325.248,00
Pequeña Empresa	4	\$ 2.464,00	\$ 29.568,00	10	\$ 295.680,00
TOTAL					\$ 916.608,00

Tabla No.11 cálculo de cargas de mitigación por pérdida de ingresos
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Mitigación del componente de movilidad: Estos costos hacen parte de las cargas de mitigación y corresponden a las acciones que se deben implementar en la malla vial de la zona de influencia del área de planificación, según exigencia de la Secretaria de Movilidad, para garantizar el correcto funcionamiento de los flujos peatonales y vehiculares que atraerán los proyectos. Se incorporan las acciones correspondientes al diseño de señalización vertical y demarcación y a las acciones para garantizar las condiciones operativas las cuales están definidas por el Estudio de Transito que hace parte del expediente de la formulación y cuya síntesis se presenta a continuación. Para efectos de establecer los costos de estas acciones se tomó como referencia la lista de precios de la Secretaria de Movilidad actualizados a 2014.

COSTOS DE MOVILIDAD		
ITEM		COSTO (Miles de \$COP)
SEÑALIZACIÓN VERTICAL		\$ 3.691,93
DEMARCACIÓN HORIZONTAL		\$ 58.773,62
Condiciones operativas	Adopción protocolo de operación y manejo de los vehículos de carga	\$ 30.000,00
	Implementación sistema de control de acceso a parqueaderos (3 accesos)	\$ 15.000,00
	Suministro e instalación de las cámaras para detección remota de infracciones asociadas al uso comercial propuesto.	\$ 100.000,00
	Generación y socialización del manual de buenas prácticas en seguridad vial.	\$ 5.000,00
SUBTOTAL (Valor a 2012)		\$ 212.465,55
Valor a 2013		\$ 223.088,83
Valor a 2014		\$ 234.243,27
Imprevistos 10%		\$ 23.424,33

COSTOS DE MOVILIDAD	
Total	\$ 257.667,60
Nota 1: Las cantidades de señalización y demarcación se calcularon sin tener en cuenta los desperdicios.	
Nota 2: Los costos de señalización y demarcación están calculados con base en precios institucionales manejados por la secretaría de movilidad.	

Tabla No.12 Síntesis costos de movilidad
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014

Cargas patrimoniales: Son resultado de la concertación entre el quipo promotor y consultor del plan parcial, las entidades distritales y el Ministerio de Cultura. La destinación de estas cargas fue definida por la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura y la síntesis se presenta a continuación:

Prioridades de Inversión	Porcentaje de distribución de las cargas patrimoniales	Cifra en dinero (en pesos colombianos de 2013)	Equivalencia en m2 construidos
Realización del concurso de anteproyecto arquitectónico del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo denominado La Sabana según la delimitación contenida en el artículo 3. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.	42%	\$ 1.000.000.000,00	No aplica
Contratación de estudios para la Formulación de la fase II del PEMP de la Estación de la Sabana.	21%	\$ 500.000,00	No aplica
Destinación de m2 de construcción en el proyecto para un equipamiento comunal pública de nivel distrital con uso cultural.	37%	No aplica	450 m2
TOTAL	100%	\$ 1.500.000.000,00	450 m2

Tabla No.13 Destinación de las cargas patrimoniales
Fuente: oficio MC-019287-EE-2013 del Ministerio de Cultura.

- **Imprevistos:** Para garantizar el desarrollo continuo y eficiente del plan parcial y en el entendido que los proyectos urbanos de esta escala pueden tener variaciones por las diferencias temporales en que se proyectan y en que se ejecutan, se ha estimado un monto para imprevistos de \$1.800.000 miles de pesos de 2014, los cuales se solicitarán solamente en caso necesario, serán totalmente reembolsables y forman parte de las otras cargas del plan parcial.

La entidad gestora que se constituya autorizara los pagos relacionados con los imprevistos según el cronograma acordado con los operadores públicos y/o privados según sea el caso.

apropiados para este sector estratégico de la ciudad, como son: comercio, vivienda y servicios.

Para el cálculo de los ingresos o ventas, dentro del plan parcial se determinan los precios de venta de los productos inmobiliarios, que se definieron de manera concertada entre los propietarios y las entidades, con base en una exploración de mercado inmobiliario y precios de referencia de Galería Inmobiliaria de productos asimilables. La siguiente tabla muestra los precios que se definieron.

USOS	PRECIO M2
Vivienda VIP	\$ 959,00
Vivienda multifamiliar E3	\$ 850,00
Comercio escala vecinal hasta 500	\$ 4.000,00
Comercio escala zonal para VIP	\$ 4.000,00
Comercio escala zonal 500 - 2000	\$ 6.000,00
Comercio escala urbana 2000 - 6000	\$ 6.000,00
Servicios personales	\$ 5.000,00
Servicios empresariales	\$ 5.000,00

Tabla No.14 Precios de venta por m2 vendible de los productos inmobiliarios
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

La tabla siguiente sintetiza el aprovechamiento total adoptado, dentro del modelo de ocupación, estimados en metros cuadrados vendibles que le corresponden a cada unidad de actuación y las ventas estimadas en pesos colombianos en un modelo estático para el año 2014.

B. BENEFICIOS O APROVECHAMIENTOS

Los beneficios del plan parcial son los metros cuadrados que se adquieren por parte del promotor y/o constructor, como derecho para construir y vender los proyectos inmobiliarios de una unidad de actuación urbanística, una vez se realizan las cesiones que garantizan la conformación de la estructura pública propuesta para dicha unidad. Al final éstos se traducen en los ingresos que se obtienen por las ventas. El Plan Parcial La Sabana asume un modelo de oferta de inmuebles representados en una diversidad de usos

SINTESIS BENEFICIOS								
USO		UAU / UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3	UAU / UG 4	UAU / UG 5	UAU / UG 6	TOTAL M2
Vivienda VIP	M2	0,00	5.220,00	0,00	7.380,00	0,00	0,00	12.600,00
	\$	-	\$ 5.005.980,00	\$ -	\$ 7.077.420,00	\$ -	\$ -	\$ 12.083.400,00
Vivienda multifamiliar E3	M2	40.038,10	0,00	18.743,08	0,00	33.960,94	0,00	92.742,12
	\$	\$ 114.108.585,00	\$ -	\$ 53.417.778,00	\$ -	\$ 96.788.686,98	\$ -	\$ 264.315.049,98
Comercio Esc Vecinal hasta 500	M2	0,00	180,00	0,00	0,00	0,00	0,00	180,00
	\$	\$ -	\$ 720.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 720.000,00
Comercio Esc Zonal para VIP	M2	0,00	0,00	0,00	630,00	0,00	0,00	630,00
	\$	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 2.520.000,00	\$ -	\$ -	\$ 2.520.000,00
Comercio Esc Zonal 500 - 2000	M2	0,00	0,00	1.521,20	0,00	0,00	1.310,69	2.831,89
	\$	\$ -	\$ -	\$ 9.127.200,00	\$ -	\$ -	\$ 7.864.125,12	\$ 16.991.325,12
Comercio Esc Urbana 2000 - 6000	M2	2.655,00	0,00	0,00	0,00	4.519,98	0,00	7.174,98
	\$	\$ 15.930.000,00	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 27.119.856,00	\$ -	\$ 43.049.856,00
Servicios personales	M2	4.353,00	0,00	1.521,20	0,00	1.624,79	1.436,54	8.935,54
	\$	\$ 21.765.000,00	\$ -	\$ 7.606.000,00	\$ -	\$ 8.123.960,00	\$ 7.182.720,00	\$ 44.677.680,00
Servicios empresariales	M2	0,00	0,00	0,00	0,00	3.809,66	0,00	3.809,66
	\$	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 19.048.320,00	\$ -	\$ 19.048.320,00
TOTAL	M2	47.046,10	5.400,00	21.785,48	8.010,00	43.915,37	2.747,23	128.904,19
	\$	\$ 151.803.585,00	\$ 5.725.980,00	\$ 70.150.978,00	\$ 9.597.420,00	\$ 151.080.822,98	\$ 15.046.845,12	\$ 403.405.631,10
Participacion	%	37,63%	1,42%	17,39%	2,38%	37,45%	3,73%	100%

Tabla No. 15. Area Vendible y ventas estimadas por UAU / UG.
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

El modelo presenta una distribución de usos que es indicativa, la cual puede ser ajustada en el momento en que se realice el desarrollo de la unidad, siempre y cuando se aplique la metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos desarrollables. Con esta metodología los promotores inmobiliarios pueden realizar las combinaciones que les convenga en el futuro a partir de los análisis de mercado para determinar los precios y calcular sus correspondientes beneficios asumiendo en todo caso las cargas pre-determinadas sin desequilibrar el sistema de reparto. La metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos puede aplicarse siempre y cuando no

se supere la edificabilidad máxima permitida para el plan parcial.

C. COSTOS

Los costos directos

Se calculan a partir de los costos de construcción de los productos inmobiliarios y de las cargas. Los costos de construcción fueron tomados a partir de los costos unitarios para cada tipo de producto, con base en los archivos de presupuesto de varios constructores consultados por el equipo de formulación del plan parcial.

COSTOS DIRECTOS			\$	251.175.467,05
Construccion Productos Inmobiliarios			227.691,47	237.584.241,37
Vivienda VIP	14.318,18	550,00	\$	7.875.000,00
Vivienda multifamiliar E3	118.900,16	975,00	\$	115.927.653,50
Comercio Esc Vecinal hasta 500	230,77	1.000,00	\$	230.769,23
Comercio Esc Zonal para VIP	807,69	1.000,00	\$	807.692,31
Comercio Esc zonal 500 - 2000	5.663,78	1.100,00	\$	6.230.152,54
Comercio Esc urbana 2000 - 6000	14.349,95	1.100,00	\$	15.784.947,20
Comercio Esc Metropolitana + 6000	-	-	\$	-
Servicios personales	17.871,07	1.200,00	\$	21.445.286,40
Servicios empresariales	4.884,18	1.200,00	\$	5.861.021,54
Parqueaderos	46.956,00	1.329,96	\$	62.449.601,76
Equipamiento Comunal Privado	3.709,68	262,05	\$	972.116,89
Cargas			\$	13.591.225,67

Tabla No.16 Costos directos de los productos inmobiliarios
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Los costos indirectos

Los costos indirectos son los asociados a los estudios, diseños, honorarios, y demás conceptos que tienen incidencia en los proyectos que se deben ejecutar. Se

toman los estándares que se determinan en el mercado a precios del año 2014. El cuadro siguiente muestra los conceptos agregados y los valores estimados para el plan parcial La Sabana.

COSTOS INDIRECTOS	\$ 57.188.597,59
Honorarios técnicos	\$ 4.721.620,87
Honorarios Gerencia y Construcción	\$ 35.005.120,23
Costo de ventas	\$ 8.018.614,75
Impuestos y derechos	\$ 8.222.132,89
Administrativos	\$ 2.442.217,69
Financieros	\$ (1.628.145,13)
Varios e Imprevistos	\$ 407.036,28

Tabla No.17 Costos indirectos de los productos inmobiliarios
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

D. VALOR RESIDUAL DEL SUELO

La simulación urbanística financiera del presente Plan Parcial, se sustenta en un análisis de costos directos e indirectos y se asume una utilidad predeterminada para los inversionistas del proyecto. Los costos de las cargas se refieren al total de las cargas. Los ingresos se refieren al valor de las ventas más el factor de escalamiento.

Es importante destacar que este modelo puede variar en el momento en que se desarrolle el plan parcial, ya que los promotores inmobiliarios y constructores podrán proponer la oferta más apropiada frente a las demandas y tendencias del mercado siempre y cuando se acojan a los usos permitidos dentro de la norma adoptada por el plan parcial y se aplique la metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos para asegurar el equilibrio del reparto.

La siguiente tabla muestra la síntesis de la prefactibilidad:

Tabla No.18 Valor residual del suelo del PPRU La Sabana

PLAN PARCIAL LA SABANA		
Prefactibilidad Urbanístico Financiera		
Miles de \$COP		
Descripción	Valor	% Sobre Ingresos
Ingresos	\$ 407.036.281,78	100%
Ventas Productos Inmobiliarios	\$ 403.405.631,10	
Factor de Escalamiento	\$ 3.630.650,68	
Egresos	\$ 358.836.563,82	88%
Costos Directos	\$ 251.175.467,29	62%
Construcción Productos Inmobiliarios	\$ 237.584.241,37	58%
Cargas	\$ 13.591.225,92	3%
Costos Indirectos	\$ 57.188.597,59	14%
Utilidad Esperada	\$ 50.065.462,66	12%
Factor de Riesgo	\$ 407.036,28	0%
Valor Residual del Suelo (Ingresos-Egresos)	\$ 48.199.717,96	12%
Area predial (M2)	22.239,16	
Valor Residual del Suelo x M2	\$ 2.167,34	

Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

E. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

El presente capítulo contiene las tablas que forman parte del ejercicio de reparto. Se presentan los resultados aplicables a cada una de las unidades de actuación urbanística en el momento en que se requiera su desarrollo.

La metodología del presente reparto se desarrolla bajo estos principios para que sea equitativo:

1. Los aportes se determinan por el porcentaje de participación en el área privada inicial.
2. Los beneficios deben ser proporcionales a los aportes.
3. Las cargas deben ser proporcionales a los beneficios.

Este modelo es estático porque asume una situación única en un momento determinado, en este caso, el año 2014 en términos de precios y costos para estimar los beneficios y las cargas del plan y así realizar el reparto de manera equitativa.

Valoración Inicial De Los Aportes.

La base para la valoración de aportes de los propietarios, es el fruto de las negociaciones y concertaciones de los propietarios de los predios que conforman el área delimitada del Plan Parcial, y se determina por la participación del área privada inicial de cada unidad de actuación frente al área privada total del plan parcial. La distribución de la participación inicial se presenta en la siguiente tabla.

Participación inicial		
UAU/UG	Área privada (m2)	Participación %
1	7.416,42	33,35%
2	1.969,99	8,86%
3	3.269,34	14,70%
4	2.276,33	10,24%
5	5.577,66	25,08%
6	1.729,41	7,78%
TOTAL	22.239,16	100,00%

Tabla No.19 Participación inicial por UAU/UG
Fuente: Oficina de Catastro.

Nota: Los porcentajes de participación descritos en la anterior tabla no serán objeto de ajuste en atención a las actualizaciones topográficas a que haya lugar.

Reparto

Debido a las restricciones normativas en el modelo de ocupación propuesto los beneficios definidos para cada unidad de actuación urbanística no corresponden con los aportes de cada unidad. Así mismo, las cargas físicas del modelo tampoco coinciden con la

participación en los beneficios de cada unidad de actuación urbanística, lo que implica que se deba realizar el reparto equitativo para que se equilibre, de manera que quienes se vean afectados deban ser compensados dejando de pagar otras cargas que les correspondería pero que serán pagadas por quienes no fueron afectados pero tienen la obligación.

Para equilibrar los beneficios, se aplica el porcentaje de participación a los beneficios totales en miles de pesos (\$403.405.631,10 COP\$) y el valor resultante se compara con los beneficios del modelo por unidad de actuación urbanística. De esta comparación surgen las diferencias que deben ser ajustadas, para asegurar

que el porcentaje de participación inicial sea coherente con la participación en beneficios.

Para el caso de las cargas, al igual que los beneficios, se comparan las cargas físicas del modelo con las cargas que resultan de la participación de los beneficios. Al compararlas surgen las diferencias que deben ser ajustadas, este ajuste se hace sobre el valor de otras cargas. Para el caso de las otras cargas, se calculan las que les corresponden por su participación en beneficios y se le aplica el ajuste de las cargas físicas. Al final se incorpora el valor ajustado de otras cargas y la diferencia a balancear en beneficios, como lo muestra la siguiente tabla:

BALANCE DE LOS BENEFICIOS							
RUBRO	UAU / UG 1	UAU / UG 2	UAU / UG 3	UAU / UG 4	UAU / UG 5	UAU / UG 6	TOTAL
Participación según solo suelo	33,35%	8,86%	14,70%	10,24%	25,08%	7,78%	100,00%
Beneficios según participación inicial	\$ 134.529.576,83	\$ 35.734.570,28	\$ 59.303.998,30	\$ 41.291.344,69	\$ 101.175.558,00	\$ 31.370.583,00	\$ 403.405.631,10
Vr residual según participación inicial	\$ 16.143.549,22	\$ 4.288.148,43	\$ 7.116.479,80	\$ 4.954.961,36	\$ 12.141.066,96	\$ 3.764.469,96	\$ 48.408.675,73
Beneficios S/Modelo	\$ 151.803.585,00	\$ 5.725.980,00	\$ 70.150.978,00	\$ 9.597.420,00	\$ 151.080.822,98	\$ 15.046.845,12	\$ 403.405.631,10
Vr residual por beneficios según modelo	\$ 18.216.430,20	\$ 687.117,60	\$ 8.418.117,36	\$ 1.151.690,40	\$ 18.129.698,76	\$ 1.805.621,41	\$ 48.408.675,73
Participación S/Modelo	37,63%	1,42%	17,39%	2,38%	37,45%	3,73%	100,00%
Diferencia a balancear x Beneficios %	4,28%	-7,44%	2,69%	-7,86%	12,37%	-4,05%	0,00%
Diferencia a balancear x Beneficios miles \$	\$ 17.274.008,17	\$ (30.008.590,28)	\$ 10.846.979,70	\$ (31.693.924,69)	\$ 49.905.264,98	\$ (16.323.737,88)	\$ 0
Diferencia a balancear x Vr residual miles \$	\$ 2.072.880,98	\$ (3.601.030,83)	\$ 1.301.637,56	\$ (3.803.270,96)	\$ 5.988.631,80	\$ (1.958.848,55)	\$ 0
BALANCE DE LAS CARGAS							
Cargas físicas s/ beneficios	\$ 1.292.170,92	\$ 48.740,25	\$ 597.133,81	\$ 81.694,43	\$ 1.286.018,68	\$ 128.080,61	\$ 3.433.838,70
Participación en cargas físicas s/ beneficios	37,63%	1,42%	17,39%	2,38%	37,45%	3,73%	100,00%
Cargas físicas s/ modelo	\$ 1.367.576,60	\$ 343.498,20	\$ 323.832,60	\$ 229.164,20	\$ 828.360,40	\$ 341.406,70	\$ 3.433.838,70
Participación %	39,83%	10,00%	9,43%	6,67%	24,12%	9,94%	100,00%
Diferencia a balancear por diferencia norma vs	\$ (75.405,68)	\$ (294.757,95)	\$ 273.301,21	\$ (147.469,77)	\$ 457.658,28	\$ (213.326,09)	0
Diferencia a balancear por diferencia norma vs	-2,20%	-8,58%	7,96%	-4,29%	13,33%	-6,21%	0,00%
Participación en otras cargas s/ beneficios	\$ 3.822.276,33	\$ 144.174,97	\$ 1.766.337,88	\$ 241.654,31	\$ 3.804.077,84	\$ 378.865,89	\$ 10.157.387,22
Diferencia a balancear con otras cargas	\$ 3.746.870,65	\$ (150.582,98)	\$ 2.039.639,09	\$ 94.184,54	\$ 4.261.736,12	\$ 165.539,80	\$ 10.157.387,22
Reparto en Equilibrio	\$ 5.819.751,63	\$ (3.751.613,81)	\$ 3.341.276,66	\$ (3.709.086,42)	\$ 10.250.367,91	\$ (1.793.308,75)	\$ 10.157.387,22

Tabla No.20 Reparto de cargas y beneficios
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

En la tabla anterior se aprecian los valores en negro de las unidades 1, 3 y 5, lo cual significa que deben pagar los valores correspondientes a cada unidad de actuación urbanística para compensar a las unidades 2, 4 y 6 que son deficitarias en los valores que están en rojo, para un total de compensaciones de \$9.254.008,98 miles de pesos. Los pagos se recibirán dentro del proceso de desarrollo del plan parcial, asegurando el reparto en equilibrio.

En particular, el resultado final del reparto refleja las obligaciones que cada unidad de actuación urbanística y/o gestión debe asumir. De este modo, se evidencia que las unidades 1, 3 y 5 deben asumir además de sus cargas físicas según el modelo, las transferencias por compensaciones para las unidades 2, 4 y 6 y el valor correspondiente a otras cargas.

SINTESIS DEL REPARTO (Miles de \$COP)				
UAU / UG	1	3	5	TOTAL
Cargas Físicas				
M2	5.261,05	1.248,10	3.253,97	9.763,12
Costo	\$ 1.367.576,60	\$ 323.832,60	\$ 828.360,40	\$ 2.519.769,60
Obligaciones del Reparto				
Total	\$ 5.819.751,63	\$ 3.341.276,66	\$ 10.250.367,91	\$ 19.411.396,20
Nota: Los \$19,411,396,20 comprenden los \$9.254.008,98 de las transferencias correspondientes a las compensaciones de las UAU/UG 2-4-6, más los \$10.157.387,22 de otras cargas				

Tabla No.21 Síntesis del reparto y las obligaciones para las UAU/UG 1 – 3 – 5.
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

En lo que respecta a las unidades 2, 4 y 6, reciben transferencias por un total de \$9.254.008,98 miles de pesos, y deben asumir sus cargas físicas según el modelo. Así las cosas, en el caso que lo requieran, estas unidades pueden pagar la construcción de sus cargas físicas con los recursos provenientes de las

transferencias, por lo que el valor de la construcción de las cargas físicas debe ser pagado en dinero, y las transferencias libres de cargas podrán ser pagadas en dinero y/o m2 metros cuadrados en el uso de vivienda multifamiliar de estrato 3 que se desarrolle dentro del ámbito del plan parcial.

SINTESIS DEL REPARTO (Miles de \$COP)				
UAU / UG	2	4	6	TOTAL
Obligaciones del Reparto				
Transferencias	\$ 3.751.613,81	\$ 3.709.086,42	\$ 1.793.308,75	\$ 9.254.008,98
Cargas Físicas				
M2	1.469,52	972,86	1.443,03	3.885,41
Costo	\$ 343.498,20	\$ 229.164,20	\$ 341.406,70	\$ 914.069,10
Transferencias Libres de Cargas	\$ 3.408.115,61	\$ 3.479.922,22	\$ 1.451.902,05	\$ 8.339.939,88

Tabla No.22 Síntesis del reparto y las obligaciones para las UAU/UG 2 – 4 – 6.
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Forma de pago de las Transferencias Libres de Cargas. Para establecer la cantidad de metros cuadrados equivalentes a las transferencias libres de cargas se toman las siguientes consideraciones:

- Se hace la conversión a un precio de \$2.725.000 (2014 COP) por m2.
- No incluyen cupo de parqueadero privado, pero se da la opción de compra.

- Se localizaran en el primer tercio de las torres en las que se cumpla el pago.
- La mitad de los apartamentos por unidad de actuación serán apartamentos interiores y la otra mitad serán apartamentos exteriores.

En consecuencia, la cantidad máxima de metros cuadrados a compensar para las unidades de actuación y/o gestión 2,4 y 6 se describe a continuación en la siguiente tabla:

UAU/UG	2	4	6	Total
Transferencias libres de cargas	\$ 3.408.115,61	\$ 3.479.922,22	\$ 1.451.902,05	\$ 8.339.939,88
	Valor m2 vivienda estrato 3			\$ 2.725,00
Compensación en m2 de vivienda estrato 3	1.251	1.277	533	3.061

Tabla No.23 Compensaciones en m2 para las UAU/UG 2 – 4 – 6.
Valores en miles de pesos colombianos a 2014.

Las unidades de actuación urbanística y/o gestión 1, 3 y 5 deberán asumir los pagos de las transferencias libres de cargas, de acuerdo al porcentaje de participación de cada una de estas unidades en beneficios. Cada unidad podrá establecer la forma de pago de

las mismas, en dinero y/o compensaciones en metros cuadrados, previa concertación con la entidad gestora pública de las unidades 2, 4 y 6, siempre y cuando no se altere el reparto. Así, los valores máximos a pagar en dinero o metros cuadrados serán los siguientes:

FORMA DE PAGO DE LAS COMPENSACIONES				
UAU / UG	1	3	5	TOTAL
% Participación en Beneficios	40,69%	18,81%	40,50%	100,00%
M2 a pagar	1.245	576	1.240	3.061
Valor en \$\$ a pagar	\$ 3.408.115,61	\$ 3.479.922,22	\$ 1.451.902,05	\$ 8.339.939,88

Tabla No.24. Forma de pago de las compensaciones.
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Cuando el pago se haga por compensaciones en metros cuadrados, estos estarán contabilizados dentro de la edificabilidad asignada a cada unidad y por ende no puede superarse la edificabilidad máxima permitida para el plan parcial.

F. METODOLOGÍA PARA LA CONVERSIÓN DE METROS CUADRADOS ENTRE LOS USOS

En el momento de la ejecución del plan parcial cada unidad de actuación y o gestión podrá convertir los metros cuadrados que le corresponden, de un uso a otro aplicando la siguiente metodología, con la cual se asegura mantener el equilibrio del reparto.

Primero, se define el Factor de Conversión aplicando la siguiente fórmula:

$$FC = PUN / PUA$$

Donde,

FC= Factor de Conversión

PUA= Precio de Uso Actual

PUN= Precio de Uso Nuevo

Una vez definido el factor de conversión, se calculan los metros cuadrados del nuevo uso, con base en los metros cuadrados del uso actual que se van a convertir, aplicando la siguiente formula:

$$UN (M2) = UA / FC$$

Donde,

UN= Uso Nuevo (M2)

UA= Uso Actual (M2)

Los metros cuadrados que podrá construir del nuevo uso son los resultantes de la aplicación de la fórmula, manteniendo el equilibrio del reparto.

La base para calcular estas equivalencias son los precios¹ de producto inmobiliario que establece el proyecto:

Abreviación	Producto inmobiliario	PRECIO M2
VIP	Vivienda VIP	\$ 959,00
E3	Vivienda multifamiliar E3	\$ 2.850,00
CEV	Comercio escala vecinal hasta 500	\$ 4.000,00
CEZVIP	Comercio escala zonal para VIP	\$ 4.000,00
CEZ	Comercio escala zonal 500 - 2000	\$ 6.000,00
CEU	Comercio escala urbana 2000 - 6000	\$ 6.000,00
SP	Servicios personales	\$ 5.000,00
SE	Servicios empresariales	\$ 5.000,00
EC	Equipamiento colectivo	\$ 3.500,00
SU	Servicios Urbanos Básicos	\$ 3.500,00

Tabla No.25 Precios de venta por m2 vendible de los productos inmobiliarios
Valores expresados en miles de pesos colombianos a 2014.

Ejemplo:

La unidad de actuación 5 desea convertir, 1.000 metros cuadrados de comercio en servicios personales. Para lo que se toman los precios de venta del metro cuadrado por uso.

Precio de Uso Actual (PUA): es el Precio de Comercio = \$ 6'000.000

Precio de Uso Nuevo (PUN): es el Precio de Servicios Personales = \$ 5'000.000

Entonces, $FC = \$ 5.000.000 / \$ 6.000.000 = 0,83$

Luego,

Uso Nuevo (UN): es el Uso de Servicios Personales en metros cuadrados

Uso Actual (UA): son los metros cuadrados del Uso de Comercio que se quieren convertir = 1.000 metros cuadrados.

Entonces, $UN = 1.000 M^2 / 0,83 = 1.205 M^2$

¹ Estos precios son estimados y están basados en el comportamiento del mercado inmobiliario observado en el periodo en el que se desarrolló el modelo financiero (2014). Estos valores serán actualizados según los índices de precios y el comportamiento del mercado que se observe en el periodo de inicio del proyecto, así mismo las necesidades propias del modelo.

Como los servicios personales son más baratos que el comercio, los 1.000 metros cuadrados de comercio que tiene actualmente podrán convertirse en 1.205 M² en el uso de servicios personales.

Otro ejemplo:

Al contrario, si la unidad de actuación 5 desea convertir 1.000 metros cuadrados de servicios personales en comercio. Para lo que se toman los precios de venta del metro cuadrado por uso.

Precio de Uso Actual (PUA): es el Precio de Servicios Personales = \$ 5'000.000

Precio de Uso Nuevo (PUN): es el Precio de Comercio = \$ 6'000.000

Entonces, **FC** = \$ 6'000.000 / \$ 5'000.000 = 1,20

Luego,

Uso Nuevo (UN): es el Uso de Comercio en metros cuadrados

Uso Actual (UA): son los metros cuadrados del Uso de Servicios Personales que se quieren convertir = 1.000 M²

Entonces, **UN** = 1.000 M² / 1,20 = 833 M²

El Resultado es que los 1.000 metros cuadrados de Servicios Personales que tiene actualmente podrá convertirlos en solo 833 M² en el uso de comercio.

De esta manera se garantiza que no se pierda el equilibrio del reparto.

Restricciones a tener en cuenta cuando se aplique el factor de conversión.

Se podrá aplicar la metodología para la conversión de metros cuadrados entre los usos, siempre y cuando se cumpla con las demás obligaciones exigidas, por ejemplo, si se van hacer conversiones de usos actuales a usos de vivienda se debe tener en cuenta la restricción que genera el cumplimiento del espacio público por vivienda, la de los cupos de parqueadero y, las restricciones de alturas por ejemplo en las UAU 5 - 6.

A continuación se presenta la tabla de factores de conversión para todos los productos ofrecidos en el PPRU:

FACTOR DE CONVERSIÓN – FC											
		USO NUEVO – UN									
		VIP	E3	CEV	CEZVIP	CEZ	CEU	SP	SE	EC	SUB
USO ACTUAL - UA	VIP	1,00	2,97	4,17	4,17	6,26	6,26	5,21	5,21	3,65	3,65
	E3	0,34	1,00	1,40	1,40	2,11	2,11	1,75	1,75	1,23	1,23
	CEV	0,24	0,71	1,00	1,00	1,50	1,50	1,25	1,25	0,88	0,88
	CEZVIP	0,24	0,71	1,00	1,00	1,50	1,50	1,25	1,25	0,88	0,88
	CEZ	0,16	0,48	0,67	0,67	1,00	1,00	0,83	0,83	0,58	0,58
	CEU	0,16	0,48	0,67	0,67	1,00	1,00	0,83	0,83	0,58	0,58
	SP	0,19	0,57	0,80	0,80	1,20	1,20	1,00	1,00	0,70	0,70
	SE	0,19	0,57	0,80	0,80	1,20	1,20	1,00	1,00	0,70	0,70
	EC	0,27	0,81	1,14	1,14	1,71	1,71	1,43	1,43	1,00	1,00
	SUB	0,27	0,81	1,14	1,14	1,71	1,71	1,43	1,43	1,00	1,00

Tabla No.26. Factor de conversión para la conversión de metros cuadrados entre productos inmobiliarios

Convenciones:

VIP: Vivienda De Interés Prioritario

E3: Vivienda Estrato 3

CEV: Comercio de Escala Vecinal

CEZVIP: Comercio de Escala Zonal para VIP

CEZ: Comercio de Escala Zonal

CEU: Comercio de Escala Urbana

SP: Servicios Personales

SE: Servicios Empresariales

EC: Equipamiento colectivo

SUB: Servicio Urbano Básico

Nota: Cuando se aplique el factor de conversión el área construida podrá aumentar o disminuir dependiendo del ajuste que se realice. Lo cual deberá ser tenido en cuenta como una opción posible que hará variar las áreas establecidas en el modelo indicativo del plan parcial. En cualquier caso debe tenerse en cuenta que no es posible superar la edificabilidad máxima permitida por la norma del PPRU.



073

26 FEB 2015

SM-DSVCT-137421-13

(Para responder cite este número)

Bogotá D. C., 03 DIC 2013

Ingeniera

NIDIA CASTELLANOS ACOSTA

Especialista en Transporte

T&T INGENIERÍA S.A.S.

Carrera 11A No. 94A-23. Oficina 264

Teléfono 2364320

Ciudad

05 DIC 2013
Fec: Calle 13-2013

Asunto: Actualización Estudio de Tránsito Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana.
Avenida Calle 13 a Calle 16 entre Carreras 17 y 18. (Los Mártires)

Radicator: SDM-151528 Noviembre 28 de 2013

Respetada Ingeniera Castellanos:

Con el propósito de atender su solicitud contenida en el radicado de la referencia y acogiendo la instrucción de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, esta Dirección revisó la Actualización del Estudio de Tránsito del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, bajo los procedimientos de las normas anteriores a la entrada en vigencia del Decreto Distrital 364 de 2012; como resultado de dicha revisión se da alcance al oficio de aprobación del Estudio de Tránsito para el Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana aprobado mediante oficio SM-52228-09 de Septiembre 18 de 2009, aclarando que se debe dar cumplimiento a las acciones descritas a continuación y que se relacionan en el Acta de compromiso anexa.

Para la entrada en operación de cada una de las Etapas del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, se requiere que el 100% de las acciones propuestas en la Actualización del Estudio de Tránsito estén implementadas en la malla vial adyacente; para lo cual el apoderado del promotor del Plan Parcial se compromete a realizar previamente lo siguiente:

1. DISEÑOS DE SEÑALIZACIÓN

Elaboración de los Diseños de Señalización vertical y Demarcación horizontal, para el trámite de aprobación ante la Dirección de Control y Vigilancia de la Secretaría Distrital de Movilidad, incluyendo el suministro e instalación de la señalización vertical y horizontal requerida para la adecuada circulación vehicular y peatonal, de acuerdo con la propuestas de infraestructura y señalización consideradas en el plan de circulación presentado en el Estado de Tránsito;

AC 13 No. 37-35
Tel: 384 8460
www.movilidadbogota.gov.co
Info: Línea 196

Página 1 de 5

BOGOTÁ
HUMANANA



07326 FEB 2015

SEVALSEACON				
VIA	SENTIDO ACTUAL	SENTIDO PROPUUESTO CON EL PLANAL	ACCIONES	OTRA 1 (0 a 8 años)
Carrera 18 entre Calle 16 y Calle 13	Hacia Sur	No se modifica	Se deberá implementar la señalización propuesta por el Plan Parcial	X
Carrera 17 entre Calle 16 y Calle 13	Carrera 17 entre Calle 16 y Calle 13 - Doble sentido de circulación N-S Carrera 17 entre Calle 15 y Calle 13 - Único sentido de circulación Sur Norte	No se modifica	Se deberá implementar la señalización propuesta por el Plan Parcial	X
Calle 18 entre Carrera 17 y Carrera 16	Sentido Único EW	No se modifica	Se deberá implementar la señalización propuesta por el Plan Parcial	X
Calle 18 entre Carrera 17 y Carrera 16	Sentido único ETV - WE	No se modifica	Se deberá implementar la señalización propuesta por el Plan Parcial	X
Calle 16 entre Carrera 17 y Carrera 18	Sentido único ETV - WE	Se abrirá esta Calle	Hacer parte de la propuesta constructiva del Plan Parcial	X
Calle 16 entre Carrera 17 y Carrera 18	Sentido único WE	No se modifica	Se deberá implementar la señalización propuesta por el Plan Parcial	X
Calle 16 entre Carrera 17 y Carrera 18	Sentido único EW - WE	No se modifica	Se deberá implementar la señalización propuesta por el Plan Parcial	X

Fuente: Actualización del Estudio de Tránsito PPRU La Sabana. Noviembre 2013

2. INFRAESTRUCTURA

Adecuación de los andenes al interior del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana y construcción de la plazoleta propuesta, con el fin ofrecer condiciones de comodidad y seguridad a sus usuarios y a los residentes de la zona. Las intervenciones de los andenes deberán prever la adecuación de rampas para personas con movilidad reducida y la accesibilidad a predios atendiendo lo dispuesto en el Decreto 470 de 2007 Política Pública de Discapacidad.

NOTA: Para la construcción de las obras anteriormente mencionadas, el Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, deberá adelantar las gestiones pertinentes con el IDU, SDP y demás entidades competentes para su implementación. Las obras aprobadas, deben construirse de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas por el Instituto de Desarrollo Urbano, la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Movilidad.

3. CONDICIONES OPERATIVAS DEL PROYECTO

3.1 Es compromiso del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, adoptar un protocolo de operación y manejo de los vehículos de carga generados por el proyecto, de manera que el arribo de estos vehículos se realice de manera programada y coordinada con el proyecto, acogiendo en todo caso lo dispuesto en el Decreto 520 de 2013 "Por el cual se establecen restricciones y condiciones para el tránsito de los vehículos de transporte de carga en el área urbana del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones" y demás normatividad que lo complementa y/o modifique.

3.2 En la implementación del sistema de control de acceso para la operación de las zonas de parqueadero, se deberá garantizar que no se generen colas sobre las vías públicas.



073

26 FEB 2015

3.3 El Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, deberá realizar el suministro e instalación de las cámaras para detección remota de infracciones asociadas al uso comercial propuesto. Para ello se deberá adelantar con la SDM (Oficina de Información Sectorial) la suscripción de un convenio en el cual se incluye el protocolo de transmisión de la información de placas vehiculares, para lograr la detección de infracciones de tránsito por medio de cámaras en tiempo real, garantizando la conectividad con el Sistema Integrado de Información sobre Movilidad Urbana y Regional (SIMUR) de la SDM, para la detección e imposición de la infracción remotamente.

3.4 Es compromiso del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, generar un Manual de buenas prácticas en seguridad vial para definir y hacer cumplir las zonas previstas para el estacionamiento, zonas de ascenso y descenso de pasajeros, recomendaciones de seguridad vial a todos los residentes, usuarios y visitantes de los proyectos del Plan Parcial. Este Manual deberá ser ampliamente socializado y será requerido por la Secretaría Distrital de Movilidad una vez entre a operar cualquiera de las etapas previstas en el Plan Parcial.

4. SEGUIMIENTO DE LA OPERACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA SABANA

El apoderado del promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, deberá realizar seguimiento a la totalidad de medidas de mitigación propuestas en la Actualización del Estudio de Tránsito, una vez entre en operación el proyecto, lo anterior con el fin de evaluar la efectividad de las medidas de gestión de tráfico propuestas e implementadas por el proyecto, evaluar el desempeño de la red y los puntos críticos con el fin de buscar medidas adicionales (si se requieren) y que busquen mitigar los impactos generados por el proyecto.

En caso de evidenciar que las medidas propuestas e implementadas no presentan los resultados esperados o se generan impactos no previstos en la Actualización del Estudio de Tránsito, el Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, deberá proponer e implementar otra solución a la situación presentada.

5. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

La proyección de los desarrollos urbanísticos en el área del plan parcial está prevista para 10 años, divididos en dos etapas de 5 años como se muestra en la siguiente tabla; las etapas se podrán desarrollar independientemente una de la otra sin orden cronológico siempre y cuando se cumplan las acciones y compromisos establecidos en el Acta de compromiso.

ETAPAS	PROYECCIÓN URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN	AREA NETA CONSTRUIDA	PROYECCIÓN URBANÍSTICA EN AÑOS
1	MANZANAS 12 - 13	77.060	0 - 5
2	MANZANA 11	31.657	5 - 10
TOTAL		128.718	10



073 26 FEB 2015

Para el desarrollo e implementación de las obras, estudios y diseños que hacen parte del Acta de compromiso, el Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, se compromete a acoger el siguiente cronograma:

5.1 Cronograma de ejecución de las acciones de infraestructura y señalización, instalación de cámaras, de acuerdo con las etapas propuestas para el Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana

INFRAESTRUCTURA		
ACCIONES	ETAPA	
	1 (0 a 5 años)	2 (5 a 10 años)
Adecuación de los andenes al interior del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana	X	X
Construcción de la plazóleta propuesta	X	X

Fuente: Actualización del Estudio de Tránsito PPRU La Sabana. Noviembre 2013

CONDICIONES OPERATIVAS		
ACCIONES	ETAPA	
	1 (0 a 5 años)	2 (5 a 10 años)
Suministro e instalación de las cámaras para detección remota de infracciones asociadas al uso comercial propuesto	X	X
Implementación de las propuestas de señalización y demarcación en las vías del área de influencia directa del proyecto	X	

Fuente: Actualización del Estudio de Tránsito PPRU La Sabana. Noviembre 2013

5.2 Coordinar con el IDU y demás entidades competentes los aspectos técnicos, procedimiento, cronograma de ejecución y entrega de las obras y propuestas descritas en el Acta de compromiso, una vez adoptado el Plan Parcial de Renovación Urbana.

5.3 Los estudios y diseños de señalización deberán ser presentados para revisión y aprobación de la Dirección de Control y Vigilancia en el transcurso de los tres (3) meses siguientes a partir de la fecha de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana.

El Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, deberá disponer de los dispositivos de registro y control adecuados para la operación de los parqueaderos y accesos al proyecto, previo a la entrada de operación de cada etapa del proyecto.

6. GENERALES

La ejecución de las obras definidas en el Acta de compromiso será gestionada por el titular del proyecto directamente con las entidades de la administración Distrital competentes en cada tema y cumplirá con las directrices técnicas y legales impartidas, gestión que deberá ser informada a esta Entidad con el fin de hacer el seguimiento al cumplimiento de la mismas.

073
26 FEB 2015

Es responsabilidad del titular del proyecto, adelantar oportunamente la coordinación y demás actividades que se requieran ante las entidades competentes, con el propósito de obtener los respectivos permisos y aprobaciones para el cumplimiento de los compromisos descritos.

En caso de que las medidas aquí contenidas, no se ejecuten en el término y forma convenida, esta Entidad dará inicio a las acciones respectivas, para efectos de asegurar que previo a la entrada en operación del proyecto se ejecute la totalidad de las obras de señalización e infraestructura pactadas.

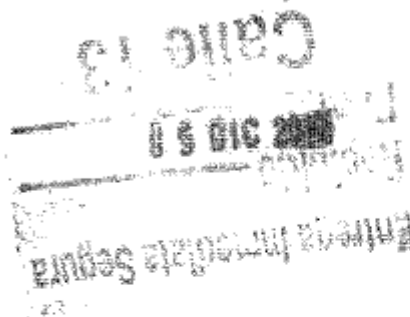
Por una Bogotá Humana

Liliana Y Bohórquez A
LILIANA YANNETH BOHÓRQUEZ AVENDAÑO
Directora de Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito

Asona: Acta de compromiso en ainsap (5) folios y documentos de representación legal

Copia: Antonio Velandia, Director de Patrimonio y Remediación Urbana, Secretaría Distrital de Planeación CR 20 23-90
Liliana Ricardo B. Subdirectora General de Desarrollo Urbano - Instituto de Desarrollo Urbano CL 22 6-27
Ricardo Márquez, Director de Control y Vigilancia del Tránsito - SDTM
Bianca Buitrago M. Jefe Oficina de Información Sectorial - SDTM

Elaboró: Ana Patricia Herrera Medina, Profesional Especializado - Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito





073 26 FEB 2015

ACTUALIZACIÓN ESTUDIO DE TRÁNSITO PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA SABANA

ACTA DE COMPROMISO QUE HACE PARTE INTEGRAL DEL OFICIO SM-D5VCT-137421-13

Fecha: Diciembre 3 de 2013

JUAN CARLOS BOHÓRQUEZ, identificado con Cédula de Ciudadanía C.C. 79.781.103 de Bogotá actuando como apoderado del promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, como consta en el poder adjunto otorgado por el promotor del plan parcial, y **LILIANA YANNETH BOHÓRQUEZ AVENDAÑO**, Directora de Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito de la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM), suscriben la presente Acta en cumplimiento de lo exigido por el Artículo 5 del Decreto 596 de 2007.

Como resultado de los análisis y evaluaciones adelantadas en el Estudio de Tránsito, a continuación se relacionan los estudios, diseños y obras de intervención en la malla vial circundante que el **PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA SABANA**, se compromete a implementar para mitigar el impacto que sobre la movilidad peatonal y vehicular pueda generar la puesta en operación del mismo.

COMPROMISOS DEL TITULAR DEL PROYECTO

Para la entrada en operación de cada una de las Etapas del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, se requiere que el 100% de las acciones propuestas en la Actualización del Estudio de Tránsito estén implementadas en la malla vial adyacente; para lo cual el apoderado del promotor del Plan Parcial se compromete a realizar previamente lo siguiente:

1. DISEÑOS DE SEÑALIZACIÓN

Elaboración de los Diseños de Señalización vertical y Demarcación horizontal, para el trámite de aprobación ante la Dirección de Control y Vigilancia de la Secretaría Distrital de Movilidad, incluyendo el suministro e instalación de la señalización vertical y horizontal requerida para la adecuada circulación vehicular y peatonal, de acuerdo con la propuestas de infraestructura y señalización consideradas en el plan de circulación presentado en el Estudio de Tránsito:



073 26 FEB 2015

SPIN-INDUCTION

SEÑALIZACIÓN				
VIA	SENTIDO ACTUAL	SERVICIO PROPUUESTO CON EL PLANAL	RECOMEND	ESTADO 1.0 2.0 3.0 4.0
Carrera 16 entre Calle 16 y Calle 13	Norte Sur	No se modifica	Se deberá implementar la señalización propuesta por el Plan Parcial	X
Carrera 17 entre Calle 19 y Calle 13	Carrera 17 entre Calle 19 y Calle 16 - Doble sentido de circulación N-S Carrera 17 entre Calle 16 y Calle 13 - Único sentido de circulación Sur Norte	No se modifica	Se deberá implementar la señalización propuesta por el Plan Parcial	X
Calle 16 entre Carrera 17 y Carrera 15	Sentido Único E-W	No se modifica	Se deberá implementar la señalización propuesta por el Plan Parcial	X
Calle 15 entre Carrera 17 y Carrera 13	Sentido doble EW - WE	No se modifica	Se deberá implementar la señalización propuesta por el Plan Parcial	X
Calle 14 entre Carrera 17 y Carrera 13	Sentido doble EW - WE	No cambia para Calle	Hay falta de la propuesta constructiva del Plan Parcial	X
Calle 16 entre Carrera 17 y Carrera 13	Sentido único WE	No se modifica	Se deberá implementar la señalización propuesta por el Plan Parcial	X
Calle 15 entre Carrera 17 y Carrera 13	Sentido doble EW - WE	No se modifica	Se deberá implementar la señalización propuesta por el Plan Parcial	X

073 26 FEB 2015

COMPROMISOS DEL TITULAR DEL PROYECTO

acogiendo en todo caso lo dispuesto en el Decreto 520 de 2013 "Por el cual se establecen restricciones y condiciones para el tránsito de los vehículos de transporte de carga en el área urbana del Distrito Capital y se dictan otras disposiciones" y demás normatividad que lo complemente y/o modifique.

- 3.2 En la implementación del sistema de control de acceso para la operación de las zonas de parqueadero, se deberá garantizar que no se generen colas sobre las vías públicas.
- 3.3 El Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, deberá realizar el suministro e instalación de las cámaras para detección remota de infracciones asociadas al uso comercial propuesto. Para ello se deberá adelantar con la SDM (Oficina de información Sectorial) la suscripción de un convenio en el cual se incluye el protocolo de transmisión de la información de placas vehiculares, para lograr la detección de infracciones de tránsito por medio de cámaras en tiempo real, garantizando la conectividad con el Sistema Integrado de Información sobre Movilidad Urbana y Regional (SIMUR) de la SDM, para la detección e imposición de la infracción remotamente.
- 3.4 Es compromiso del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, generar un Manual de buenas prácticas en seguridad vial para definir y hacer cumplir las zonas previstas para el estacionamiento, zonas de ascenso y descenso de pasajeros, recomendaciones de seguridad vial a todos los residentes, usuarios y visitantes de los proyectos del Plan Parcial. Este Manual deberá ser ampliamente socializado y será requerido por la Secretaría Distrital de Movilidad una vez entre a operar cualquiera de las etapas previstas en el Plan Parcial.

4. SEGUIMIENTO DE LA OPERACIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA LA SABANA

El apoderado del promotor del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, deberá realizar seguimiento a la totalidad de medidas de mitigación propuestas en la Actualización del Estudio de Tránsito, una vez entre en operación el proyecto, lo anterior con el fin de evaluar la efectividad de las medidas de gestión de tráfico propuestas e implementadas por el proyecto, evaluar el desempeño de la red y los puntos críticos con el fin de buscar medidas adicionales (si se requieren) y que busquen mitigar los impactos generados por el proyecto.

En caso de evidenciar que las medidas propuestas e implementadas no presentan los resultados esperados o se generan impactos no previstos en la Actualización del Estudio de Tránsito, el Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, deberá proponer e implementar otra solución a la situación presentada.

073 26 FEB 2015

COMPROMISOS DEL TITULAR DEL PROYECTO

5. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN

La proyección de los desarrollos urbanísticos en el área del plan parcial está prevista para 10 años, divididos en dos etapas de 5 años como se muestra en la siguiente tabla; las etapas se podrán desarrollar independientemente una de la otra sin orden cronológico siempre y cuando se cumplan las acciones y compromisos establecidos en la presente acta.

PLAN PARCIAL LA SABANA ETAPAS DE IMPLEMENTACIÓN			
ETAPAS	PROYECCIÓN URBANÍSTICA DE CONSTRUCCIÓN	AREA NETA CONSTRUIDA	PROYECCIÓN URBANÍSTICA EN AÑOS
1	MANZANAS 12 - 13	77.080	0 - 5
2	MANZANA 11	51.657	5 - 10
TOTAL		128.718	10

Para el desarrollo e implementación de las obras, estudios y diseños que hacen parte de la presente acta, el Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, se compromete a acoger el siguiente cronograma:

- 5.1. Cronograma de ejecución de las acciones de infraestructura y señalización, instalación de cámaras, de acuerdo con las etapas propuestas para el Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana

INFRAESTRUCTURA		
ACCIONES	ETAPA	
	1 (0 a 5 años)	2 (5 a 10 años)
Adecuación de los andenes al interior del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana	X	X
Construcción de la plazoleta propuesta	X	X

CONDICIONES OPERATIVAS		
ACCIONES	ETAPA	
	1 (0 a 5 años)	2 (5 a 10 años)
Suministro e instalación de las cámaras para detección remota de infracciones asociadas al uso comercial propuesto	X	X
Implementación de las propuestas de señalización y demarcación en las vías del área de influencia directa del proyecto	X	

073 26 FEB 2015

COMPROMISOS DEL TITULAR DEL PROYECTO

- 5.2. Coordinar con el IDU y demás entidades competentes los aspectos técnicos, procedimiento, cronograma de ejecución y entrega de las obras y propuestas descritas en la presente acta, una vez adoptado el Plan Parcial de Renovación Urbana.
- 5.3. Los estudios y diseños de señalización deberán ser presentados para revisión y aprobación de la Dirección de Control y Vigilancia en el transcurso de los tres (3) meses siguientes a partir de la fecha de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana.
- 5.4. El Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, deberá disponer de los dispositivos de registro y control adecuados para la operación de los parqueaderos y accesos al proyecto, previo a la entrada de operación de cada etapa del proyecto.

6. GENERALES

La ejecución de las obras definidas en la presente acta será gestionada por el titular del proyecto directamente con las entidades de la administración Distrital competentes en cada tema y cumplirá con las directrices técnicas y legales impartidas, gestión que deberá ser informada a esta Entidad con el fin de hacer el seguimiento al cumplimiento de la mismas.

Es responsabilidad del titular del proyecto, adelantar oportunamente la coordinación y demás actividades que se requieran ante las entidades competentes, con el propósito de obtener los respectivos permisos y aprobaciones para el cumplimiento de los compromisos descritos.

En caso de que las medidas aquí contenidas, no se ejecuten en el término y forma convenida, esta Entidad dará inicio a las acciones respectivas, para efectos de asegurar que previo a la entrada en operación del proyecto se ejecute la totalidad de las obras de señalización e infraestructura pactadas.

Liliana Y Bohórquez A
LILIANA YANNETH BOHÓRQUEZ
AVENDAÑO
C.C. 52.195.669 de Bogotá
Directora de Seguridad Vial y Comportamiento
del Tránsito - Secretaría Distrital de Movilidad

Juan Carlos Bohórquez
JUAN CARLOS BOHÓRQUEZ
CAMACHO
C.C. 79.781.103 de Bogotá
Apoderado del Promotor del Plan Parcial de
Renovación Urbana La Sabana

Anexo: Poder otorgado y certificado de representación legal

073 26 FEB 2015

A QUIEN CORRESPONDA

El GRUPO EMPRESARIAL R.I.V. S.A., sociedad debidamente constituida mediante documento 805.029.025-0 representada por el Sr. Iván Villarreal Vásquez, identificado con cédula de ciudadanía numero 16'698.116 de Cali, otorga poder especial, amplio y suficiente al Arq. Juan Carlos Bohórquez identificado con cédula de ciudadanía numero 79'781.103 de Bogotá, para que en mi nombre y en representación actúe ante las entidades publicas correspondientes en relación con la solicitud y tramitación del Plan Parcial "La Sabana" a ser desarrollado en las manzanas comprendidas desde la Calle 13 y Calle 17, entre carreras 17 y 18 del Barrio San Victorino de Bogotá.

El apoderado queda ampliamente facultado para presentar solicitudes, certificados, fotocopias, conceptos, planos, y demás actividades concernientes a la tramitación del Plan Parcial "La Sabana" ante la Secretaría Distrital de Planeación.

El apoderado queda ampliamente facultado para sustituir, recibir, asistir, transigir, conciliar, objetar, solicitar, renunciar, remover, tramitar, obtener, interponer recursos y en general realizar todos los actos para la debida ejecución del mandato aquí requerido.

Atentamente,



Iván Villarreal Vásquez
C.C. 16'698.116 de Cali

Acepta:



Arq. Juan Carlos Bohórquez
C.C. 79'781.103 de Bogotá

073 26 FEB 2015

Villamend Valeria Ricardo Juan

Quien se identificó con el
Presp. relator No PI 478846
donde aparece
el de
Cedula 16 698.116

-4 SET 2008



Bohórquez Juan Carlos

79.781.103

-4 SET 2008

Juan Carlos Bohórquez





073 26 FEB 2015

SDM-DSVCT-173953-14
(Para responder cite este número)

Bogotá D.C. 24 DIC 2014

Arquitecto
JOSÉ ANTONIO VELANDIA
Director de Planes Parciales de Renovación Urbana
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
Carrera 30 No. 25 - 90 Piso 5
Teléfono 3358000
Ciudad

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
RADICACIÓN: 1-2014-59043

AL RESPONDER CITE ESTE NÚMERO
FECHA: 2014-12-25 10:58 PRO 335258
RAO INICIAL:
FOLIOS: 1
DESTINO: Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana
TRAMITE: Atención de Peticiones Generales
CLASIFICACIÓN: Derecho de petición
ANEXOS: No
REMITENTE: Céd. Correspondiente

Asunto: Alcance Estudio de Tránsito Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana
Referencia: SDM- 171307 24 de diciembre de 2014. Radicado SDP 2-2014-57107

Respetado arquitecto Velandia:

De acuerdo con su solicitud:

"...Con el objeto de avanzar en el proceso de adopción del plan parcial, requerimos de su despacho un alcance al concepto SM-DSVCT-137421-13, indicando que los ajustes presentados no modifican las condiciones y compromisos relacionados en el mismo..."

Esta Dirección informa:

- El Estudio de Tránsito para la actualización del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana aprobado mediante oficio SDM-DSVCT-137421-13 de fecha 03 de diciembre de 2013, estableció dentro de los usos a desarrollar comercio de escala metropolitana y a su vez definió los impactos y obras de mitigación que este uso generaría. De acuerdo con esto, el cambio propuesto en el oficio de referencia para el PPRU, de uso de comercio de escala metropolitana a escala urbana, zonal y vecinal, no generara impactos adicionales a los evaluados en materia de tránsito, por lo que no se requiere una nueva actualización del Estudio de Tránsito.
- En cuanto a la nueva distribución de la UAU, donde se plantea pasar de dos (2) UAU a seis (6) UAU, se deberá garantizar las etapas de ejecución aprobadas mediante oficio SDM-DSVCT-137421-13 y la implementación de las propuestas de mitigación según lo establecido en el Estudio de Tránsito aprobado.
- Finalmente se informa, que los cupos de parqueo que ofrezca el Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana para cada uno de los usos propuestos, no podrán sobrepasar los cupos establecidos por norma.

Por una Bogotá Humana,

Liliana Y Bohórquez A

LILIANA YANNETH BOHÓRQUEZ AYENDANO
Directora Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito

Proyecto: Ledy Constanza López, Profesional Especializado -Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito

AC 13 No. 37 - 35
Tel: 364 9400
www.movilidadbogota.gov.co
Info: Línea 196

BOGOTÁ
HUMANA



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

MINISTERIO DE CULTURA Folio 2
 No Radicado: MC-013817-ER-2013
 Fecha: 18/02/2013 09:18:07 A.M.
 Estado: Secretaría Distrital
 Persona: Jefe de Oficina Ejecutiva de
 Tipo Sol: OFICIO

073 26 FEB 2015

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION
 RADICACION: 1-2013 16215
 AL SEÑOR JEFES OFICINA DE ESTUDIOS Y PROYECTOS
 FECHA: 2013-02-26 10:18 PRO 883215
 RADICACION: 1-2013 16215
 FECHA: 2013-02-26 10:18 PRO 883215
 ASUNTO: Asesoría a la Dirección de Patrimonio y Reservación Urbana
 CLASIFICACION: Documento de consulta
 APROBACION: 000
 RESERVACION: 000

Bogotá,

Señor
JOSÉ ANTONIO VELANDIA CLAYUD
 Dirección de Patrimonio y Reservación Urbana
 Secretaría Distrital de Planeación
 Carrera 30 n.º 25-80
 Teléfono: 3352000
 Bogotá, D.C.

Asunto: Plan Parcial "La Sabana" ubicado en la zona de influencia de la Estación de La Sabana declarada monumento nacional, hoy, bien de interés cultural del ámbito Nacional, BICN, mediante Decreto 748 del 24 de abril de 1984 y Decreto 2190 del 28 de septiembre de 1984, con sede de influencia patrimonial mediante Resolución 1359 del 24 de mayo de 2013.

Señor Velandia:

La Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura recibió su solicitud, mediante radicado n.º MC-013817-ER-2013, en el cual se realiza una propuesta de decreto de Plan Parcial, el cual configura un sistema de espacios públicos, zonas patrimoniales, usos y edificabilidad que proponen privilegiar y apoyar la protección y sostenibilidad de la Estación de La Sabana, su zona de influencia y los bienes de interés cultural, BIC, del ámbito urbano, presentes en el sector.

En este sentido, esta Dirección apoya la iniciativa de asumir el patrimonio cultural como componente estratégico de los planes de renovación urbana.

Al respecto, se transcriben apartes del texto del Plan Parcial previamente concertados, no sin antes precisar que cualquier modificación que se pretenda adelantar sobre las normas, el proyecto de espacio público, usos, edificabilidad, zonas patrimoniales o acciones generales tendientes a afectar el BICN o su zona de influencia, ha de ser presentada nuevamente a esta Dirección, a fin de que dentro del ámbito de sus competencias, conceptúe sobre la pertinencia de las propuestas, conforme con lo dispuesto en la Ley General de Cultura y sus decretos reglamentarios.

"Artículo 27. ALTURAS, RETROCESOS Y AISLAMIENTO. Para cada unidad de actuación urbanística la altura máxima permisible es la establecida en el siguiente cuadro:

MANZANAS - U.A.U.	ALTURA MÁXIMA
Mz 12 Y 13 - UAU 1 Mz 11 - UAU 2	PLATAFORMA: altura máxima 17,80 metros (altura de la Estación de La Sabana) TORNILLO: la base de las edificaciones sobre la plataforma deberá ser escalonada a partir del eje vial de la Av. Calle 13. Ningún punto de las fachadas de las edificaciones puede superar la línea virtual trazada desde el eje de la vía, a una altura de 17,80 mt, hecho el punto del alfiler con un ángulo de 20° de alejamiento de la altura máxima, que será de 120 metros para la U.A.U. 2

Tabla 22. Alturas y retrocesos de las plataformas

Carrera 8ª No. 8-45 Bogotá, Colombia
 Conmutador (57 1) 342 4100
 www.mincultura.gov.co





**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

073 26 FEB 2015

a) En ningún caso la plataforma podrá superar los cuatro (4) pisos, o su equivalente en metros de forma tal que no sobrepase la altura del edificio de la Estación de La Sabana que tiene 17.50 metros. (...)

Artículo 22. CARGAS PATRIMONIALES. Las cargas patrimoniales se destinarán de la siguiente manera:

Prioridades de inversión	Porcentaje de distribución de las cargas patrimoniales	Cifra en dinero (en pesos colombianos de 2013)	Equivalencia en m2 construidos
Realización del concurso de anteproyecto arquitectónico del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo denominado La Sabana según la delimitación contenida en el Artículo 3. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN	42%	\$1.000.000.000	
Contratación de estudios para la Formulación de la fase II del PEMP de la Estación de la Sabana	21%	\$500.000.000	
Destinación de m2 de construcción en el proyecto para un equipamiento cultural público de nivel distrital con uso diverso	37%		400 m2 (1)
TOTAL	100%	\$1.500.000.000	400 m2

(1) Total de m2 de construcción

Artículo 23. FORMA DE PAGO DE LAS CARGAS PATRIMONIALES. Las cargas patrimoniales tendrán las siguientes formas de pago:

a. Pago en dinero:

- Recursos para el concurso de anteproyecto arquitectónico del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo denominado La Sabana según la delimitación contenida en el Artículo 3. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN
- Recursos para formular la fase II del PEMP de la Estación de la Sabana

Las cargas en dinero se pagarán al patrimonio autónomo que será el responsable de destinar los recursos con base en el contrato fiduciario donde se establecerán los términos de contratación del concurso de anteproyecto como de la formulación de la fase II del PEMP de la Estación de la Sabana, teniendo en cuenta lo siguiente:

- Realización del concurso de anteproyecto arquitectónico:** El concurso de anteproyecto arquitectónico que se realice deberá prever la realización de una invitación pública, cuya convocatoria permita igualdad de oportunidades para todos los participantes. El organismo asesor y organizador del concurso podrá ser la Sociedad Colombiana de Arquitectos. Las bases del concurso del proyecto deberán realizarse por parte de la entidad gestora con la asesoría del Ministerio de Cultura y la Sociedad Colombiana de Arquitectos. No obstante, en el desarrollo del mismo podrán confluir otras entidades públicas o privadas que se consideren necesarias.

Carrera 8ª No. 8-86 Bogotá, Colombia
Commutador (57 1) 342 4100
www.mincultura.gov.co

Página 2 de 3



Código: 00000011



SOS



SOS



**PROSPERIDAD
PARA TODOS**

073

26 FEB 2015

El diseño resultante del concurso de anteproyecto arquitectónico deberá plasmarse en el proyecto de intervención que se presenta al Ministerio de Cultura para su autorización.

- Contratación del equipo de trabajo para la formulación de la fase II del PEMP de la Estación de la Sabana: el pago correspondiente a la contratación del equipo por parte para la formulación de la fase II del PEMP Estación de la Sabana, deberá realizarse previa a la expedición de la licencia de urbanización. La entidad gestora deberá garantizar que el proceso de formulación se culmine en su totalidad para ser presentado al Consejo Nacional de Patrimonio Cultural para su aprobación y que corresponda con la metodología establecida por la Dirección de Patrimonio del Ministerio de Cultura para la formulación de los PEMP.

El valor total de la carga patrimonial que hacen parte del repertorio equitativo de cargas y beneficios a ser pagada en dinero, será de mil quinientos millones de pesos (1.500.000.000 m/cde). Los porcentajes de distribución de los recursos de inversión destinados en el cuadro del Art. 22, podrán variar según acuerdos con el Ministerio de Cultura.

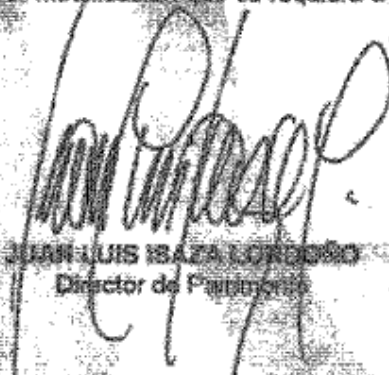
b. Pago en especie

- a. Destinación de 450 m2 de construcción en el proyecto para un centro cultural con destinación pública del nivel distrital.

Teniendo en cuenta que el pago se hará mediante la destinación de los 450 m2 de área construida para equipamiento comunal público con uso cultural, el pago se entenderá cumplido con la entrega a la Defensoría del Espacio Público de patrimonio, una vez se hayan realizado las obras de construcción."

De conformidad con lo expuesto esta Dirección reitera su interés por el asunto en cuestión y queda presta a atender cualquier modificación que se requiera a fin de dar continuidad a este proceso.

Cordialmente;


JUAN LUIS IBÁÑEZ LONDOÑO
Director de Patrimonio

Resolución: MC-013917-ER-2013

Proyecto: B. Guerra - Profesionales Especialistas - Grupo de Protección de BIC

Realizó: Y. Padilla - Coordinador - Grupo de Protección de BIC



Certificado 00000001



SGS
Certificado 00000002



SGS

Carrera 8ª No. 4-56 Bogotá, Colombia
Commutador (57 1) 342 4100
www.mincultura.gov.co

Página 3 de 5

