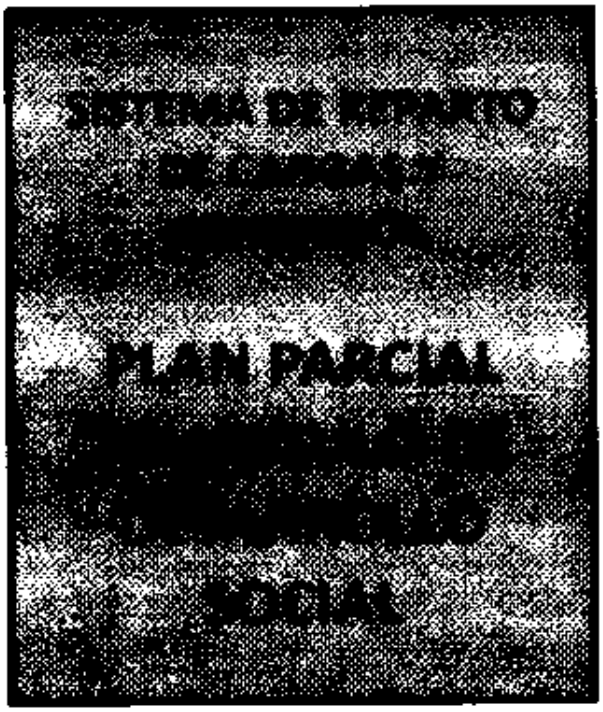
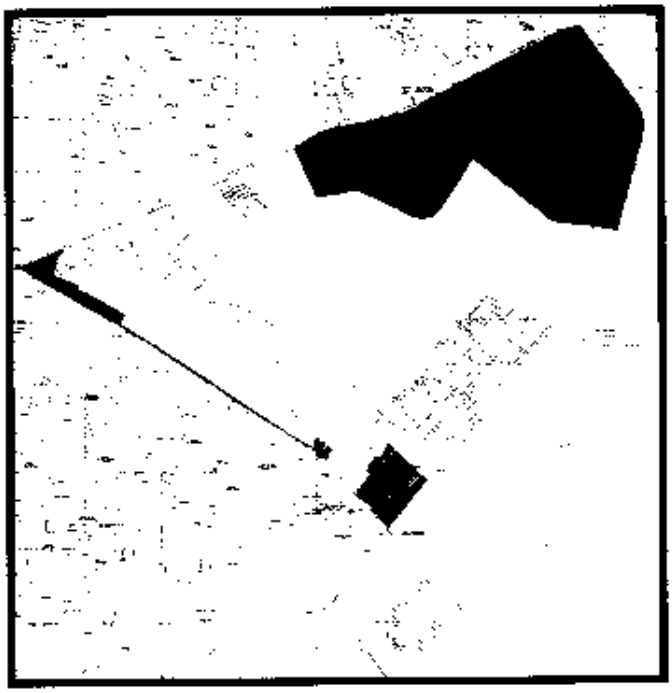




DECRETO

CARTAGENA DE INDIAS JULIO DE 2010

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

DECRETO No 0916 de 2010
15 SEP 2010

"Por el cual se modifica parcialmente el decreto 1393 del 17 de Diciembre de 2007 y se dictan otras disposiciones"

LA ALCALDESA MAYOR DE CARTAGENA DE INDIAS D.T. Y C.

En uso de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las conferidas por el artículo 315 de la Constitución Política, numeral 5º del artículo 27 de la ley 388 de 1997, y el artículo 4º del Decreto 4300 de 2007, modificatorio del artículo 16 del Decreto 2181 de 2006,

CONSIDERANDO:

Que mediante el Decreto 1393 del 17 de diciembre de 2007, el Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias, ajustó y complementó algunos contenidos del Plan Parcial para el Triángulo de Desarrollo Social, adoptado a través del decreto distrital 0747 de 2003, derogó en todas sus partes el Decreto 022 de 2006 y dictó otras disposiciones.

Que en cumplimiento de la función pública del urbanismo, y bajo los principios de ordenamiento del territorio, la administración distrital con la racionalización de las intervenciones en su territorio y en la apuesta de modelo de gestión establecido para el denominado Triángulo de Desarrollo Social ha determinado dinamizar este proceso, trabajando articuladamente lo público y lo privado, a través de las herramientas de gestión como lo son los planes parciales, las unidades de actuación urbanísticas, entre otras, lo que conlleva a un nuevo enfoque en la concepción y ejecución de las políticas públicas.

Que el documento Conpes No 3305 del 23 de agosto de 2004, fija políticas y lineamientos para optimizar la gestión del desarrollo urbanístico de la ciudades; lineamientos, a los que se ajusta la modificación del Decreto 1393 de 2007, que dinamiza el proceso constructivo de aquellas zonas determinadas en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito como de desarrollo inmediato para la expansión y densificación de la ciudad.

Que para tal efecto se hace necesario precisar y complementar algunos artículos contenidos en el Decreto 1393 de 2007, y definir su alcance.

Que la Secretaria de Planeación Distrital, acorde con lo dispuesto en el artículo 9º. del decreto 4300 de 2007 en armonia con las disposiciones pertinentes del decreto 2181 de 2006 , elaboró el proyecto de modificación

objeto de éste Decreto lo que responde integralmente a los lineamientos urbanisticos contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, y demás normas complementarias, de acuerdo con el contenido del documento técnico de soporte denominado " Estudio Técnico modificación decreto 1393 del 17 de diciembre 2007 " que indica la pertinencia y procedencia de la modificación, el cual hace parte de este decreto.

Que la fase de información pública a propietarios y vecinos del Plan parcial, fue surtida el dia 15 de marzo del año en curso, tal como se consigna en el Acta de esa misma fecha; previa convocatoria efectuada, a través de la publicación de fecha 10 de marzo de 2010, en un periódico de amplia circulación de la ciudad, documentos que se encuentran incorporados en la acto administrativo No 2796 de 2010

Que a través de la Resolución mencionada, el Secretario de Planeación Distrital impartió la viabilidad a la modificación del Decreto 1393 de 2007, y atendió las observaciones y recomendaciones realizadas por los propietarios, vecinos colindantes y terceros no determinados, tal como lo prevé el inciso segundo del articulo 8º del decreto 2181 de 2003

Que la modificación propuesta no altera la estructura ambiental que fue objeto de concertación con la autoridad ambiental del Distrito dentro del proceso de formulación del Plan Parcial, tal como consta en el acta de concertación de fecha marzo 12 de 2003 y diciembre 10 de 2007, que hace parte integral de los Decretos 0747 de 2003 y 1393 de 2007, razón por la cual no es necesario surtir nuevamente dicha instancia.

Que de acuerdo con el concepto de fecha 27 de mayo de 2001, proveniente del Ministerio de Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial que se integra al presente acto administrativo, no es necesario agotar la instancia del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

Que de conformidad con el articulo 5º de la ley 388 de 1997, y 16 del decreto 2181 de 2006, subrogado por el artículo 4º del Decreto 4300 de 2007, corresponde al Alcalde adoptar la correspondiente modificación al Plan Parcial.

Que en mérito a lo expuesto,

DECRETA:

ARTICULO 1º : Las cargas estructurantes generales del plan parcial Triangulo de Desarrollo Social se encuentran definidas en el Decreto 0747 de 2003, el cual reglamentó la estructura general de este Plan, el polígono No 1, y el área de consolidación .

Artículo 2º :Las cargas estructurantes por cada unidad, del área de desarrollo del Triángulo de Desarrollo Social , se encuentran definidas en el articulo 5º del Capitulo 3 del Decreto 1393 de 2007; los componentes del espacio público e infraestructura que deben ser cedidos y construidos con el concurso de todos los propietarios, se harán conforme a los planos generales que hacen parte del Decreto 0747 de 2003 y en las fichas expedidas para cada unidad, que se integran en este acto administrativo.

PARAGRAFO: En el evento de que la ejecución de obras públicas y/o proyectos por parte de las otras entidades, haga necesario la modificación de las cargas estructurantes de cada unidad deberá hacerse los ajustes correspondientes a través del procedimiento legal establecido para tal efecto.

ARTICILO 3º : Modifíquese el parágrafo del artículo 6º del Decreto 1393 de 2007, el cual quedara así:

"Este valor se actualizará anualmente, de acuerdo con el incremento del Índice de Precios de Costo de la Construcción- IPCC, fijado por el DANE. El Secretario de Planeación Distrital o el que haga sus veces, verificará, al momento de realizar los aportes para financiar la construcción de los sistemas estructurantes por unidad, la correspondencia del incremento.

Se entiende por Índice de Precio de Costo de la Construcción (I.P.C.C.), los costos actualizados de construcción para diversos tipos de edificios (vivienda unifamiliar y multifamiliar, estructuras de concreto, bodegas) y de construcciones especiales como canchas deportivas, vías y redes de servicios, que actualiza trimestralmente, el DANE, con precios de las cuatro ciudades más importantes del país.

ARTICULO 4º: La edificabilidad total, uso por cada unidad, las tipologías, retiros, aislamientos, cesiones y normas constructivas en general serán las establecidas por la fichas urbanísticas que hacen parte integrante de este decreto.

Para el desarrollo de Vivienda de Interés Social, serán aplicables las normas de tamaños de predios y normas constructivas contenidas en el Acuerdo 033 de 2007.Las normas sobre cesiones y edificabilidad se regirán por lo dispuesto en el Decreto 0977 de 2001.

ARTÍCULO 5º: Modifíquese el inciso 2º del parágrafo del artículo 8º del decreto 1393 de 2007, el cual quedara así:

Este valor debe ser actualizado con el incremento del Índice de Precios de Costo de la Construcción-I.P.C.C.-, al momento de construir las obras estructurantes, por parte de los propietarios o al realizar el aporte a la fiducia o encargo fiduciario, que para tal efecto estos hayan constituido para la construcción de dichas obras.

ARTICULO 6º : Las referencias que en el Decreto 1393 de 2007, se hace a la sigla UAS, se entenderá, para todos los efectos, como las UNIDADES DE APROVECHAMIENTO DE SUPERFICIE.

ARTICULO 7º : Modifíquese el artículo 9º del decreto 1393 de 2007, el cual quedara así :
"Al presente plan parcial le son aplicables todos los procedimientos de gestión señalados en el artículo 36 de la ley 388 de 1997.

Cada una las Unidades de Actuación Urbanísticas delimitadas en el Decreto 1393 de 2007, para su desarrollo se ceñirá a lo preceptuado en el articulo 39 y 41 de la ley 388 de 1997 y en el inciso 2º del artículo 18 y el articulo 20 y siguientes del Decreto 2181 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya.

Para el desarrollo de cada unidad deberá obtener una única licencia de urbanización, definida en el artículo 4º del decreto 1469 de 2010 o la norma que lo modifique adicione o sustituya, o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 48 ibidem . La ejecución de dichas unidades de actuación urbanística se hará conforme a lo señalado en el articulo 44, 45, 46 y 47 de la ley 388 de 1997 y bajo el procedimiento establecido en el articulo 20 y s.s del decreto 2181 de 2006.

De acuerdo con el artículo 48 del decreto 1469 de 2010 el proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanistico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras

En la ejecución de la licencia para una de las etapas y en el marco del proyecto Urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondientes y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

Parágrafo 1°: En todo caso el desarrollo de la Unidad de Actuación urbanística, podrá ejecutarse como una Unidad de Gestión, siempre y cuando los propietarios de la totalidad de los predios, estén de acuerdo para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman la unidad de delimitación, y garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el decreto 1393 de 2007.

Parágrafo 2° : Cuando la ejecución de la Unidad de actuación urbanística, haya de iniciarse mediante el voto favorable del 51% de los propietarios que representen el área comprometida, y los inmuebles de los propietarios renuentes sean objeto de procesos de enajenación voluntaria y expropiación determinados en la ley 388 de 1997, por parte de la administración distrital, esta podrá formar parte de la asociación gestora de la actuación o trasferir sus derechos a la misma.

ARTÌCULO 8°: Las obligaciones urbanísticas para cada unidad de actuación urbanística y/o gestión deberán ser construidas en el proceso de ejecución del proyecto urbanístico . Para tal efecto, la entidad encargada del Control urbano hará el seguimiento y la verificación respectiva, mediante actas.

Parágrafo 1° : La Unidad de Actuación Urbanistica y/o de Gestión será la responsable de la ejecución de las obras de los sistemas estructurantes a su cargo, para tal efecto sus propietarios podrán realizar dichas obras directamente, con la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, o constituyendo una fiducia mercantil o encargo fiduciario destinado a la ejecución de dichas obras, como forma de cooperación entre participes.

Parágrafo 2°: Las Unidades de Actuación urbanisticas y/o de gestión deberán constituir una fiducia o encargo fiduciario, cuya finalidad será recibir los aportes resultantes de la diferencia entre la carga asignada a cada unidad y el valor real de las obras estructurantes, por una parte, y por la otra, para compensar los valores de las obras estructurantes aportados demás por cada unidad.

La fiducia o encargo fiduciario deberá constituirse por la primera unidad de actuación urbanística y/o de gestión adoptada. Las demás unidades de actuación urbanísticas y/o de gestión, aprobadas deberán adherirse a dicha fiducia o encargo fiduciario.

La Secretaria de Planeación Distrital, verificará la constitución de la fiducia o encargo fiduciario y su conformidad con los parámetros establecidos en el presente decreto

La ejecución de las obras de los sistemas estructurantes están sujetas a la supervisión de la Administración Distrital, a través de la Secretaria de infraestructura, o la que haga sus veces con el fin de garantizar la adecuada construcción y valoración de las mismas.

En el evento, que se determine que el valor de dichas obras es menor que el valor asignado por cargas, la Unidad de Actuación urbanística responsable de la ejecución de obras del sistema estructurante deberá aportar el faltante a la fiducia o encargo fiduciario destinado para la compensación; si por el contrario, encuentra que es mayor el aporte realizado con relación a lo que le corresponde aportar, el encargo fiduciario destinado para compensar los valores de las obras estructurantes en cada unidad devolverá los valores aportados demás con destino a la Unidad de Actuación Urbanistica.

La Unidad de actuación urbanística que inicie con una obra del sistema estructurante, tales como canales y obras de drenaje, que cruce por dos o más unidades, deberá realizar la totalidad de la obra y en caso de superar el valor de la carga asignada se compensará el valor con cargo a la fiducia o encargo fiduciario.

ARTICULO 9º: Las cesiones urbanisticas obligatorias de cada Unidad de actuación urbanística, que corresponden a vías, áreas de cesión de espacio público, se cederán por escritura pública al Distrito de Cartagena con la correspondiente inscripción en la oficina de Instrumentos Públicos, antes de la ejecución de las obras estructurantes, tal como lo dispone el artículo 12 del Decreto 1393 de 2007.

Las áreas a ceder deberán cumplir además de la disposiciones reguladas en el presente decreto, las establecidas en el decreto 1393 de 2007, y las contenidas en el plan de ordenamiento territorial.

ARTICULO 10º : Inscripción del acto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanistica y/o Gestión en el folio de matricula inmobiliaria. Inscríbase, el acto de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanistica y/o Gestión determinadas en el articulo 5º del decreto 1393 de 2007, en el folio de Matricula inmobiliaria de cada uno de los predios que conforman la unidad, una vez se cumpla el procedimiento establecido en el articulo 42 de la ley 388 de 1997 y 20 y siguientes del decreto 2181 de 2006. Los predios afectados no podrán ser objeto de licencias de urbanización o construcción por fuera de la unidad de actuación, conforme lo dispone el artículo 42 de la ley 388 de 1997.

PARAGRAFO: Las Unidades de actuación Urbanística, deben ser delimitadas, conforme al procedimiento señalado en el artículo 20 y 21 del Decreto 2181 de 2006. Para el desarrollo de las Unidades de gestión, cuando no se obtenga una única licencia de urbanización, deberá acogerse al procedimiento anterior, tal como lo dispone el articulo 19 de la norma ibídem.

La Secretaría de Planeación, en concurso con los propietarios de cada unidad señalará el tipo de gestión que aplicará para el desarrollo de la misma.

ARTÍCULO 11º: Modifíquese el articulo 13 del decreto 1393 de 2007, el cual quedará asi:

"Proyectos prioritarios. A partir de la vigencia del presente decreto solo se consideran proyectos prioritarios para el plan Parcial del Triangulo de Desarrollo Social, aquellos establecidos como tales en el decreto 0977 de 2001"

ARTICULO 12º: VIGENCIA Y DEROGATORIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación y modifica el parágrafo del artículo 6º y 8º, los artículos 9º y 13, y deroga los artículos 10,11, 12 del Decreto 1393 de 2007.

Dado en Cartagena de Indias a los 15 SEP 2

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

JUDITH PINEDO FLOREZ
Alcaldesa Mayor de Cartagena de Indias D. T. y C.

Vo BO. Secretaria de Planeación
Vo Bo Oficina Asesora Juridica.

SECRETARÍA GENERAL
DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA DE APOYO LOGÍSTICO
MESA DE ENTRADA

Código de registro: EXT-AMC-10-0025498
Fecha y Hora de registro: 08-Jun-2010 11:04:12
Funcionario que registra: Cantero Jiménez, [illegible]
Dependencia del Destinatario: Secretaría de Planeación
Funcionario Responsable: Lorduy, Yurica
Cantidad de anexos: 0

Copia para Sara [illegible] y Equipo POT

Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial
Dirección de Desarrollo Territorial
República de Colombia

Bogotá D.C. 27 MAY 2010

MINISTERIO DE AMBIENTE, VIVIENDA Y DESARROLLO T
[illegible] 2010 [illegible] FOLIOS 2 ANEXOS 0
AL CONTESTAR CITE: 3100-E2-52802
TIPO DOCUMENTO: [illegible]
REMITE: DIRECCIÓN DE DESARROLLO TERRITORIAL
DESTINATARIO: ALCALDÍA MAYOR DE CARTAGENA

Señor
JAVIER MOUTHON BELLO
Secretario de Planeación Distrital
Alcaldía Mayor de Cartagena de Indias, D.T y C
Edificio Marbella Real P1 [illegible]
Cartagena - Bolívar

Asunto. Radicación Nº 4120-E1-52802. Trámite ante el Consejo Consultivo de Ordenamiento para la expedición de los planes parciales y asistencia técnica.

Cordial saludo.

En atención a la comunicación citada en el asunto, en la que solicita se aclare si es necesaria la consulta ante el consejo consultivo de ordenamiento para la aprobación de un plan parcial, me permito manifestar lo siguiente:

El artículo 60 de la Ley 1151 de 2007 dispone.

"Artículo 60. Procedimiento para Planes Parciales. A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, para la adopción de los planes parciales relacionados con las bases del Plan Nacional de Desarrollo, solamente se requerirá de los trámites previstos en los numerales 1, 2, 4 y 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en el parágrafo 7° del artículo 1° de la Ley 507 de 1999 (...)"

De acuerdo con el documento denominado "Bases del Plan Nacional de Desarrollo PND 2006 – 2010", en el capítulo 5 se establecen las medidas para la reducción de la pobreza y promoción del empleo y la equidad y para lograr los objetivos propuestos en el componente de ciudades amables, planteando así la optimización de los instrumentos de gestión, financiación y control de la Ley 388 de 1997 y específicamente en lo atinente a los planes parciales y reajuste de terrenos dispuso:

"El Gobierno nacional impulsará la aplicación de la reglamentación existente sobre planes parciales, unidades de actuación urbanística, reparto equitativo de cargas y beneficios y reajuste de terrenos a través de asistencia técnica a las ciudades en la implementación de estos instrumentos y el apoyo técnico al desarrollo de proyectos piloto de especial interés para la nación. En particular, se ajustarán los procedimientos para la aprobación de los planes parciales y el alcance de las cargas imputables a los desarrollos urbanísticos."

Así mismo, el numeral 3.5 del artículo 6 de la Ley 1151 de 2007 señala que *"la Política de Desarrollo Urbano define medidas concretas para la generación de suelo para VIS en los Planes de Ordenamiento Territorial POT relacionadas con la simplificación de los trámites para la aprobación de Planes Parciales"*.

En este contexto, se expidió el Decreto 4300 de 2007 *"por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2005 y se dictan otras disposiciones"*, el cual en su artículo 12 deroga el artículo 13 del Decreto 2181 de 2006, norma que regulaba el procedimiento para someter a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial el proyecto de plan parcial concertado entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental competente.

De acuerdo con lo anterior, con la expedición de la Ley 1151 de 2007 y el Decreto 4300 de 2007 se modificó el procedimiento para la elaboración y aprobación de todos los planes parciales, eliminando así el paso por el Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

Respecto a la solicitud de acompañamiento técnico, se puede comunicar con el Arquitecto Jorge Valencia Fuentes, Coordinador del Grupo de Proyectos Especiales de esta dirección, al correo proyectos_especiales@minambiente.gov.co

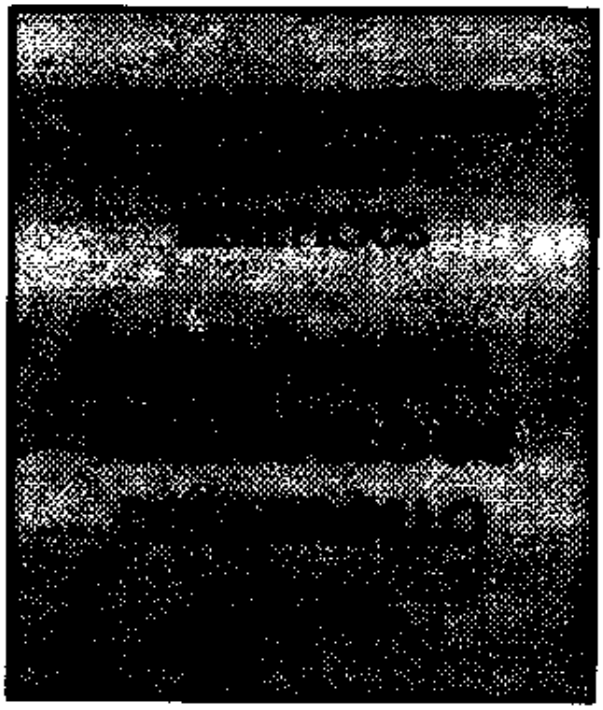
Adicionalmente, le comunicamos que para la última semana del mes de junio se programó la realización de un taller departamental en Bolívar, en el cual se incluirá, entre otros, el tema de planes parciales, su aplicación y procedimiento. La información sobre este evento le será remitida de manera oportuna.

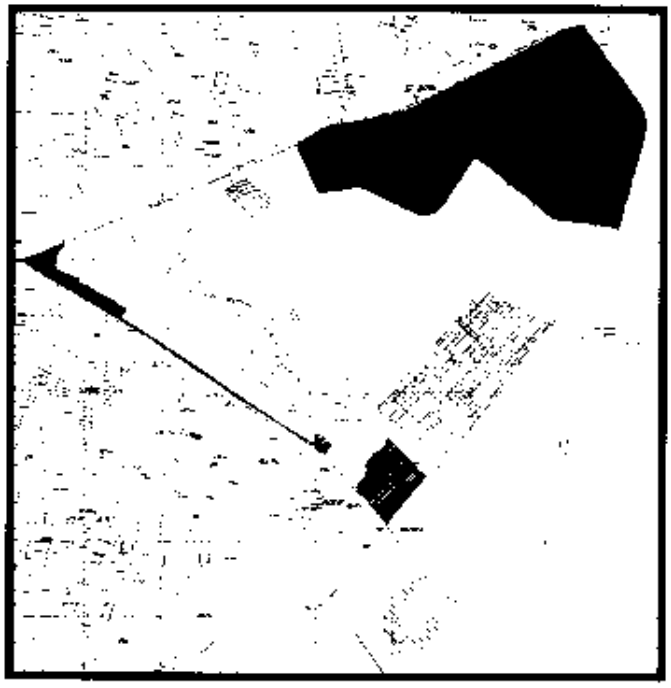
Este concepto se expide con fundamento en el artículo 25 del Código Contencioso Administrativo.

Atentamente,

GUILLERMO HERRERA CASTAÑO
Director de Desarrollo Territorial

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA





DOCUMENTO MODIFICACION DECRETO 1393 DEL 2007

CARTAGENA DE INDIAS JULIO DE 2010

ALCALDIA MAYOR DE CARTAGENA

MODIFICACIÓN DEL DECRETO 1393 DEL 2007
PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

Alcaldía Mayor de Cartagena
JUDITH PINEDO FLOREZ

Secretario de Planeación
JAVIER MOUTHON BELLO

Jefe de División de Desarrollo Urbano
Arq. NANCY ARIZA SALGADO

Coordinadores
Arq. GONZALO JACOME PEÑARANDA
Arq. EDUARDO SIMANCAS CASTAÑO

Cartagena de Indias D.T y C, Mayo de 2010

SOPORTE TÉCNICO

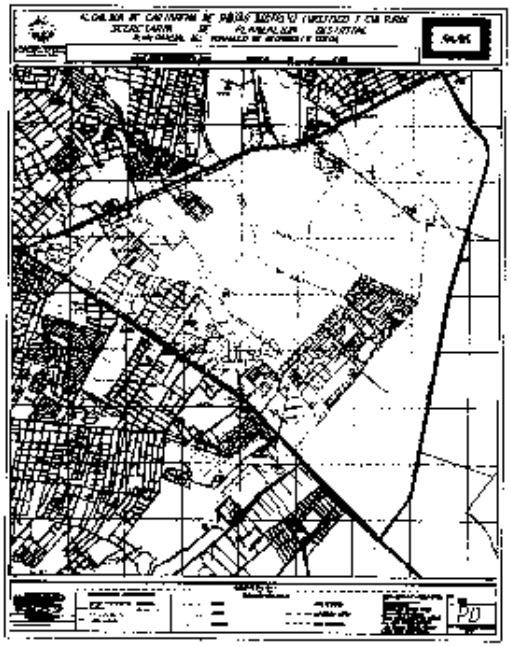
PARA MODIFICACIÓN DEL DECRETO 1393 DEL 2007

PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO

SOCIAL

Plan Parcial Triangulo de Desarrollo Social

El Plan Parcial en mención definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, parte de los objetivos contenidos en el artículo 9 del Decreto 0977 de 2001, los cuales marcan el rumbo para el futuro desarrollo urbanístico de la ciudad.



El primer objetivo tiene que ver con la integración territorial, cuyas estrategias responden a los requerimientos de construcción de equipamiento para el comercio e intercambio interregional de bienes y servicios, al enlace de actividades del territorio mediante un sistema de vías y transporte y a la consolidación de nuevas centralidades urbanas y rurales que fomenten intercambios regionales y generen nuevas oportunidades de desarrollo para la ciudad.

El segundo objetivo es el fortalecimiento e integración de la identidad cultural, mediante la creación de nuevos equipamientos culturales urbanos, la recuperación y aprovechamiento del espacio público y la creación de espacios de encuentro de los ciudadanos.

El tercer objetivo es la integración de la dimensión ambiental para asegurar la sostenibilidad del territorio, con énfasis en la implementación de espacios recreativos vinculados a las áreas de protección del sistema hídrico, en el ordenamiento de la cuenca aferente a la ciénaga de La Virgen, en la ejecución de obras de drenaje y expansión de los servicios públicos para viabilizar la expansión urbana de la ciudad y en el manejo adecuado de las aguas pluviales y de las obras públicas en las zonas bajas de la ciudad.

El cuarto objetivo es el bienestar social y la prosperidad colectiva mediante la formulación de estrategias orientadas a mejorar la calidad de vida en los aspectos de salud, educación, servicios públicos, vivienda y transporte público.

El quinto objetivo es la articulación entre los distintos sectores económicos y el sexto es la descentralización, participación y modernización de la gestión de la administración municipal.

El Plan de Ordenamiento Territorial (POT) del Distrito estableció la necesidad de enfocar el desarrollo del área del Plan Parcial denominado triangulo de desarrollo Social localizado en esta ciudad, con base en los requerimientos de terrenos para impulsar la construcción de vivienda y en la necesidad de proyectar un adecuado manejo de las aguas pluviales, que actualmente causan problemas de inundación.

El área de éste Plan Parcial, está localizada en el costado oriental de la ciudad y circunscrita dentro del "triángulo" conformado por la Carretera de la Cordialidad, la vía que conduce al Municipio de Turbaco y la Variante de Cartagena, en el tramo comprendido entre las dos vías anteriores.

El artículo 89 del Decreto 0977 de noviembre 20 de 2001, delimita el área así: "corresponde al suelo colindante con la ciudad construida, que aún no ha sido urbanizado y que cuenta con redes primarias de servicios. Se ubica en inmediaciones del Terminal de Transporte, en dirección oriente de la antigua carretera a Turbaco, entre La Cordialidad, la Diagonal 32, el perímetro Distrital y la Variante de Cartagena....".

El Triángulo de Desarrollo Social está localizado hacia el oriente de la ciudad, entre la Carretera de La Cordialidad, la vía a Turbaco, la Variante de Cartagena y el municipio de Turbaco. Se ubica en la cuenca baja de los arroyos Limón, Cacao (o Calicanto) y Matute que bajan desde la Serranía de Turbaco, sobre una gran planicie de terreno en su mayor parte plano y con algunas ondulaciones suaves que son pequeñas elevaciones terminales de la orografía de la serranía que se extienden en dirección hacia la ciénaga de La Virgen.

El área total es de aproximadamente 639,5 hectáreas y cuenta con redes primarias de vías y servicios públicos, equipamientos zonales, espacios públicos y áreas residenciales.

La parte ocupada de la zona del Plan Parcial que equivale aproximadamente a 234 hectáreas incluye barrios donde se presentan las diferentes modalidades de urbanizaciones, casas aisladas y conjuntos residenciales, entre los cuales están: La Concepción, El Recreo, Ternera, San José de los Campanos, Santa Lucía, Villa Rosita, Ciudad Sevilla, Mallorca, Valencia, Villas del Sol, La Princesa, Villa Vanesa, Villa Concha, San Buenaventura, La Providencia, Barú, Beirut, Siboney, El Edén, Paraiso Real, y El Biffi.

Para tal efecto y de acuerdo con la clasificación de tratamientos urbanísticos definida por el Plan de Ordenamiento Territorial, el área de planificación del plan parcial aludido se encuentra conformada de la siguiente manera: Un área urbanizable, que se sujeta al tratamiento de desarrollo, y las áreas de manejo especial con tratamientos urbanísticos de consolidación y mejoramiento integral. (Articulo 7 áreas de planificación Decreto 0747 de 10 de Noviembre 2003).

En conclusión se presentan dos grandes áreas definidas así, una consolidada conformada por los barrios existentes antes mencionados y un área de desarrollo (Área por Urbanizar), delimitada por 9 poligonos de reglamentación o unidades de actuaciones urbanísticas. En esta área por urbanizar existen 58 predios cuyos tamaños van desde los 3.295 m^2 hasta los 358.985 m^2. Se destaca que el 53% de los predios tienen menos de 20.000 m^2 de extensión y que el 23% supera los 100.000 m^2. Por otra parte, los 3 predios más grandes cubren el 34% del área del Plan Parcial.

De conformidad con lo planteado en el Decreto 0977 de 2001, el ordenamiento para el área del Triángulo de Desarrollo Social, se fundamenta en la sostenibilidad ambiental y en el equilibrio funcional. Sus componentes son:

- El manejo de cuencas
- La definición de las áreas destinadas a vivienda de interés social.
- El plan de manejo de drenajes pluviales
- La determinación de Espacio Público a escala zonal
- Los usos para otras áreas de actividad
- La construcción de la via a campaña
- La determinación de Equipamiento de Integración Urbano Regional.

Los Objetivos son;

- Incorporar de forma planificada las áreas urbanizables en suelo urbano
- Planificar en forma armónica con el medio ambiente el desarrollo urbanístico del espacio público como elemento esencial.
- Mejorar la calidad de vida de la comunidad existente y futura, dentro de las áreas de tratamiento de consolidación y mejoramiento integral y de desarrollo.

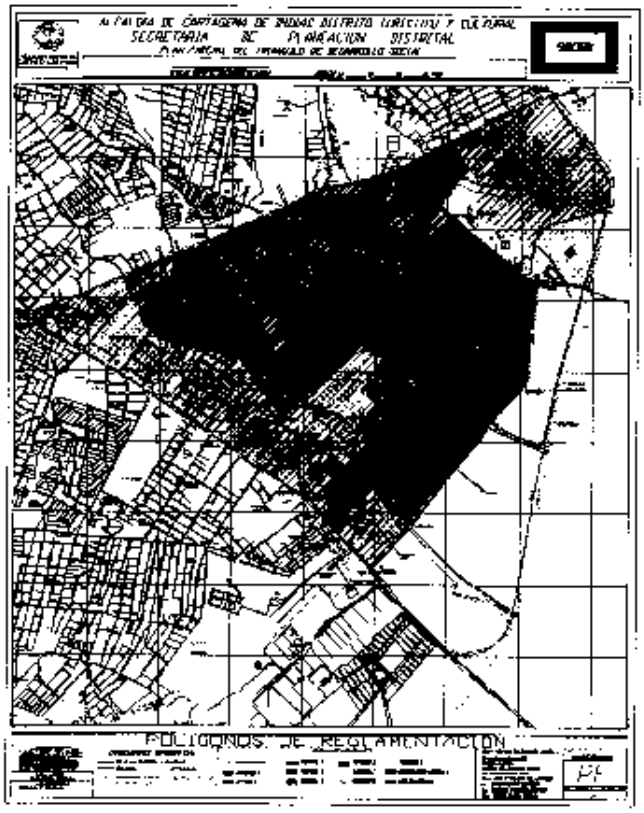
Dentro de la formulación de este plan parcial, los criterios que apoyaron la delimitación del área están relacionados con el uso y ocupación establecidos en el plan de ordenamiento territorial y buscan imprimirle un carácter morfológico homogéneo. Estos criterios son: Unidad de la trama urbana, Organización del uso del suelo, Identidad en las actuaciones, Coherencia con el límite de las zonas urbanas.

A partir de los objetivos se pretende encauzar de manera positiva y dinámica, realidades económicas, sociales y físicas, existentes y propuestas, racionalizando la estructura de usos para encaminarla hacia la definición de una nueva estructura

urbana de la zona, cuyos componentes son: las áreas de actividad, sus usos y las relaciones entre ellas.

Todo lo anterior se presenta dentro del contenido del documento técnico de soporte elaborado por esta secretaria, el cual contiene el diagnostico y formulación del Plan Parcial Triangulo de Desarrollo Social. Le estoy anexando en medio magnético el documento en mención, para su conocimiento.

El Plan Parcial del triangulo de Desarrollo Social se aprueba mediante Decreto No 0747 de Noviembre 10 de 2003, en éste se adopta la estructura general del plan parcial, se reglamenta el poligono No 1 del tratamiento de desarrollo y las áreas pertenecientes al tratamiento de consolidación. Posteriormente se reglamentan los polígonos Nos 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 y 9, ubicados dentro del Plan Parcial para el Triangulo de Desarrollo Social, mediante Decreto No 0022 de fecha 13 de Enero de 2005.



Dentro de la propuesta del sistema de reparto de cargas y de beneficios, para el plan parcial del triangulo de desarrollo social, con relación a la aplicación del principio legal establecido por la ley 388 de 1997, se procedió en primer lugar a comprender la propuesta de reparto de cargas y de beneficios que se encuentra descrita en los decretos vigentes, para poder así establecer una metodologia para proceder a

ajustarla, sin que esto suponga la modificación total del plan parcial, igualmente se elaboró una primera correlación y ajuste de los valores tanto de áreas como de superficies que componen los polígonos del plan parcial en mención.

La secretaria de planeación en el año 2007 contrato al Arquitecto Juan Carlos García Bocanegra, para formular el sistema de reparto de cargas y de beneficios para el plan parcial triangulo de desarrollo social, dentro de los puntos establecidos se ventilaron:

1. Elaboración del diseño de un sistema de recargo (reparto), cargas y beneficios que permita avanzar en la implementación del plan parcial denominado Triangulo de Desarrollo Social.
2. Elaboración de mecanismos de aplicación de la metodología diseñada.
3. Identificación de prioridades del Distrito y posibilidades de participación para establecer el reparto a emplear.
4. Identificación de beneficios urbanísticos generales y por polígonos.
5. Cuantificación por polígono de cargas urbanísticas.
6. Correlación de valores o propuesta básica de reparto.
7. Formulación de un mecanismo de adopción y cumplimiento por parte de quienes desarrollen proyectos en el plan parcial.

Adicional a lo anterior, se analizaron las condiciones de cuantificación de beneficios urbanísticos a partir de las normas dispuestas en el plan parcial por el decreto 0022 de 2005 y se proponen algunos ajustes para que sea posible encausar el reparto e inclusive la aplicación del plan parcial, igualmente será necesario que si el Distrito quiere hacer efectiva esta propuesta de reparto, modifique el plan parcial, siendo necesario sopesar si se trata simplemente de un decreto que complementa los existentes o más bien un decreto completamente nuevo, que reemplace todos lo anteriores, en todo caso, se proponen cuales deberían ser los ajustes en los decretos existentes para poder integrar los nuevos contenidos de reparto, a ser consignados en un decreto que complemente y ajuste los anteriores, sin embargo podría hacerse un único decreto nuevo que integre lo anterior y lo nuevo en un único cuerpo.

Consultoría para la elaboración de un sistema de reparto de cargas y de beneficios del Plan parcial Triangulo de desarrollo Social

La Secretaria de Planeación en el año 2007 contrato al Arquitecto Juan Carlos García Bocanegra, como consultor según contrato No 09-344, para elaborar un sistema de reparto de cargas y de beneficios aplicable al Plan Parcial Triangulo de Desarrollo Social, dentro de los puntos establecidos se desarrollaron:

Para entender el diseño de un sistema de reparto de cargas y beneficios que permita avanzar en la implementación del Plan Parcial denominado Triangulo de Desarrollo Social, lo primero que debe quedar claro es qué se consideran cargas y qué se consideran beneficios en un plan parcial y en general en la normativa urbanística nacional, en principio, **las cargas son las inversiones que los desarrollos urbanísticos deben realizar para dotar de espacios públicos e infraestructuras estos territorios y hacerlos así aptos para ser habitados y desarrollados, desde**

el punto de vista urbano, en este sentido integra el término "cargas" la globalidad de las cesiones urbanísticas y otros aportes que conformarán a futuro el Espacio Público de la operación proyectada – en este caso a través de un plan parcial- y, cuando decimos espacio público, se está utilizando este término en el sentido amplio y jurídico de la palabra, descrito en el Decreto nacional 1504 de 1998, es decir incluye tanto los suelos como las infraestructuras construidas en inversiones en vías, parques, plazas, zonas verdes públicas, canales, retiros, espacios para equipamientos.

Dentro del principio de la distribución o reparto equitativo de cargas y de beneficios, podemos hacernos la siguiente pregunta, Que son cargas y beneficios. Las cargas son los costos o inversiones en lo público para construir ciudad (Parques, Plazas, Vías, Infraestructura, Servicios públicos, Equipamientos, entre otras). Los beneficios son utilidades generadas por la actividad inmobiliaria (Metros cuadrados útiles vendibles, urbanizables o edificables en función de diferentes usos en un entorno de mercado inmobiliario).

Cuando se habla de "repartir" se está reconociendo que existen varios agentes que intervienen y varias actuaciones involucradas, lo cual sucede en un plan parcial a diferencia de una simple urbanización en un predio independiente, razón por la cual se hace necesario desarrollar este principio de equidad, dado que existen diferentes propietarios de suelos –con distintas áreas- así como diferentes procesos o actuaciones de urbanización –en el plan vigente se denominan "polígonos"- y cada actuación posee diferentes implicaciones en cargas –vías, canales, zonas verdes- y diferentes usos – residencial, comercial tipo 2 y tipo 3-, así que la pregunta obligada que surge por parte de cualquier agente es; cómo se resuelve la evidente disparidad que se origina a partir de tan heterogéneas condiciones de desarrollo y cómo esto afecta las potenciales utilidades –beneficios- a cada agente que interviene, situación que está directamente relacionada con las cargas o aportes impuestos a cada actuación y la manera en que la norma configura las posibilidades de uso y edificabilidad.

Es probable que buscar la equidad en estos procesos, es decir que cada agente "gane" y se "responsabilice de cesiones" en la misma proporción, de forma que sea justa su participación y oportunidades, no fuera antes de la ley 388 de 1998, un aspecto que se tuviera muy en cuenta en las operaciones urbanísticas, sin embargo hoy constituye junto con los principios de "función social y ecológica de la propiedad" y "la prevalencia del interés general sobre el particular", los pilares de nuestro ordenamiento territorial, dado que sin su aplicación los procesos sencillamente no serían justos y por ende no serían viables, ni sostenibles, pues no aplican el principio constitucional de la igualdad de los ciudadanos frente a las normas, en este caso frente a los normas urbanísticas, que si bien no pueden ser iguales para todos los agentes, se debe cuidar que exista una correspondiente y equitativa responsabilidad en el aporte de las cargas en proporción a los beneficios configurados por dichas normas urbanísticas.

Aplicado lo anterior al plan parcial, en este plan intervienen diferentes propietarios, que unidos en grupos de predios configurarán –cada grupo- una actuación de urbanización bajo una única licencia de urbanismo, lo cual se ha denominado en el decreto de adopción; "polígono" y que debe ser en adelante denominado como la propia ley 388 de 1998 lo dispuso; proyecto de "Unidad de Actuación Urbanistica", la cual, si se logra un acuerdo voluntario entre todos los propietarios de la misma, podrá ser tramitada como "Unidad de Gestión" de acuerdo a lo dispuesto por el Decreto nacional de planes parciales 2181 de 2006, o si no, por los medios de asociación descritos en la misma Ley ejecutando la Unidad de Actuación Urbanística.

Identificación de beneficios urbanísticos generales y por polígonos.

En un plan parcial de desarrollo urbano como es el Triángulo de Desarrollo Social, el primer factor de generación de beneficios para las unidades –cada operación urbanistica- que lo conforma, lo constituye el suelo con posibilidades de desarrollo ó área neta urbanizable, es decir el área que queda de restar del área bruta de las unidades las superficies comprometidas en las vías principales y los canales –cargas estructurantes- diseñados por el plan parcial, espacios que serán aportados de manera gratuita como cesiones por cada proceso de urbanización por Unidad.

Cuadro 1
Area Neta Urbanizable por Unidad.

UNIDAD	AREA CANALES mts2	RONDA CANAL mts2	VIAS principales mts2	total áreas cargas	porcentaje	área BRUTA	AREA NETA	porcentaje
1	42.396,30	45.871,56	107.238,73	195.506,59	33,23%	1.689.584,52	**1.494.077,93**	**42,33%**
2	38.272,40	21.111,54	48.090,23	107.474,17	18,27%	415.068,68	**307.594,51**	**8,72%**
3	21.176,35	18.572,10	29.499,39	69.247,84	11,77%	282.500,59	**213.252,75**	**6,04%**
4	2.292,06	8.817,50	29.628,20	40.737,76	6,93%	113.826,83	**73.089,07**	**2,07%**
5	0,00	0,00	25.139,74	25.139,74	4,27%	317.624,95	**292.485,21**	**8,29%**
6	5.212,60	5.214,50	11.366,71	21.793,81	3,70%	255.736,61	**233.942,80**	**6,63%**
7	3.582,40	1.715,00	12.501,53	17.798,93	3,03%	175.742,61	**157.943,68**	**4,48%**
8	25.241,16	9.940,20	34.351,39	69.532,75	11,82%	665.558,65	**596.025,90**	**16,89%**
9	0,00	0,00	41.023,84	41.023,84	6,97%	201.932,29	**160.908,45**	**4,56%**
TOTAL	138.173,27	111.242,40	338.839,76	588.255,43	100,00%	4.117.575,73	**3.529.320,30**	**100,00%**

Tomado del contrato 09-344 sistema de cargas y beneficios

Para analizar los posibles beneficios debe partirse del hecho de que sobre la anterior área neta urbanizable por Unidad, cada una aplicaría tres tipos de normativa asociada al uso, a saber Residencial; en las unidades 1, 2, 3 y 4, uso comercial tipo II, las unidades 5 y 7 y, comercial Tipo III las unidades 6, 8 y 9, sabemos que aunque los usos permitidos entre comercio tipo II y III varían en cuanto a la posibilidad de aparición de usos de alto impacto, en el comercial tipo III, se puede decir que para enfocar el tipo de beneficios que se configuran de manera general en este plan parcial

existen dos grandes grupos: el residencial y el comercial. Los siguientes análisis, que simulan la aplicación de las normas dispuestas para estos usos y sus obligaciones urbanísticas, con el fin de establecer el soporte de este reparto, diferencian estos dos grupos.

"En el caso residencial la norma del decreto vigente establece tres tipologías, unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar, con lo cual podemos analizar en este grupo tres escenarios; aprovechamiento mínimo, aprovechamiento medio y aprovechamiento máximo, en su orden, los cuales al aplicar las obligaciones urbanísticas dispuestas; - para los dos primeros 50 mts2 de obligaciones por vivienda y para los multifamiliares 35 mts2 por vivienda, esta obligación se dedicaría a vías locales, áreas para equipamientos y zonas verdes- generan una cuantía en superficie a ceder y por tanto un área por unidad que quedaría útil edificable, sabiendo que el unifamiliar posee por la norma vigente POT 0,6 de índice de construcción y las otras dos tipologías poseen un índice de construcción de 1,20" **y 2,4 respectivamente.**

Sabemos que a esta área neta urbanizables, se le deberán restar posteriormente los suelos destinados a cargas locales como vías locales y zonas verdes públicas, dispuestos por las normas del plan parcial, para conocer un área verdaderamente útil para localizar construcciones, factor principal de medida del Beneficio será:

Identificación Total de Beneficios por Unidades:

Aprovechamiento Básico				
UNIDAD	USO	I.C. a. neta	AREA NETA	EDIFICABILIDAD
1	RESIDENCIAL	2,4	1.494.077,93	3.585.787,03
2	RESIDENCIAL	2,4	307.594,51	738.226,82
3	RESIDENCIAL	2,4	213.252,75	511.806,60
4	RESIDENCIAL	2,4	73.089,07	175.413,76
5	COMERCIAL 2	2,4	292.485,21	701.964,50
6	COMERCIAL 3	2,4	233.942,80	421.097,04
7	COMERCIAL 2	2,4	157.943,68	379.064,83
8	COMERCIAL 3	2,4	596.025,90	1.430.452,16
9	COMERCIAL 3	2,4	160.908,45	386.180,28
TOTAL			3.529.320,30	8.329.993,02

Este cuadro modifica el I.C. a neta del cuadro No 7 del contrato 09-344

1. **Tomado del contrato 09-344 sistema de cargas y beneficios**
2. **Tomado del POT cuadro No 1**

La pertinencia de la modificación se sustenta en los lineamientos del documento CONPES 3305 del 23 de agosto del 2004, y en la necesidad de desarrollar los predios ubicados en el área de desarrollo del PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARRROLLO SOCIAL, que desde el año 2003, De acuerdo al PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL que dio inicio al desarrollo urbanístico para la proyección de la nueva ciudad.

Antecedentes – Índice de Construcción

Dentro de los antecedentes del 2.4 como índice de construcción propuestos, encontramos que el decreto 0747 de Noviembre del 2003 "Por el cual se adopta la estructura general del Plan Parcial para el Triangulo de Desarrollo Social, se reglamento el Poligono No 1 del tratamiento de desarrollo y las áreas pertenecientes al tratamiento de consolidación", dentro de la ficha normativa específica de la etapa o polígono No 1, se estableció como índice de construcción el 2.4. Posteriormente el Decreto 0022 del 13 de Enero de 2005, el cual reglamento los Polígonos de reglamentación Nos 2, 3 y 4 del tratamiento de desarrollo del Plan Parcial Triangulo de desarrollo Social, estableció como índice de construcción el 2.4.
Por lo anterior se concluye que la tendencia a aplicar relacionado con el índice de construcción para el área residencial y comercial establecido dentro de este plan parcial para las unidades o polígonos de reglamentación es de 2.4.

Cabe anotar que cuando se aprobó el Decreto 1392 del 2007, en su momento no presento fichas normativas que sustentaran los índices de construcción a aplicar en el área residencial y comercial establecido dentro de la estructura general del Plan parcial triangulo de desarrollo social.

Según documento de consultoría relacionado con el sistema de reparto de cargas y de beneficios para el plan parcial triangulo de desarrollo social, elaborado por el contratista Juan Carlos García Bocanegra, en sus apartes dice:
En la concertación con propietarios y la Secretaría de Planeación Distrital se decidió establecer como índice de construcción máximo definitivo 1,8, manteniendo las obligaciones antes mencionadas, **de forma tal que si bien podrá aumentarse la edificabilidad y la densidad, éstos potenciales habitantes conservarán la relación de espacios públicos que la norma de cesiones exige. Se entiende que este índice de construcción permite llevar a cabo con mayor probabilidad la ejecución del plan parcial.**

Según Decreto 2181 de 2006

Artículo 2°. *Definiciones*. Para efecto de lo dispuesto en el presente decreto, se adoptan las siguientes definiciones:

1. **Aprovechamiento del suelo o aprovechamiento urbanístico.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso que la norma urbanística autoriza en un predio.

2. **Aprovechamiento urbanistico básico.** Es el beneficio urbanistico que indica la superficie máxima construible, según usos para suelo urbano y de expansión, a que tienen derecho los propietarios del área del plan parcial, en forma proporcional a su **participación en las cargas locales de que trata el artículo 27 del presente decreto.**

3. **Aprovechamiento urbanistico adicional.** Es la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento básico, según los usos establecidos por el plan parcial, a que **tienen derecho los propietarios cuando participen en las cargas generales de que trata el artículo 28 del presente decreto.**

CAPITULO II

Cargas y beneficios

Artículo 27. *Cargas locales de la urbanización.* Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.
Parágrafo 1°. Las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas.
Parágrafo 2°. En observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la Ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios, tales como:
1. Las vías, parques, zonas verdes, espacios públicos y equipamientos existentes.
2. Los inmuebles afectados en los términos del artículo 37 de la Ley 9ª de 1989 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.
3. Los inmuebles adquiridos por las entidades competentes para adelantar obras del plan vial, de infraestructura de servicios públicos domiciliarios o destinados a equipamientos públicos, que para su desarrollo deberán acogerse a la reglamentación del plan parcial.
4. Los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se regirán por las condiciones definidas en la respectiva licencia.
5. Los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

Artículo 28. ***Cargas generales o estructurantes.*** Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus

propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior.

Cuando se trate de la adecuación y habilitación urbanística de predios a cargo de sus propietarios en áreas de desarrollo concertado en suelo de expansión urbana, la distribución de las cargas generales sobre los que se apoye **cada plan parcial, se podrá realizar mediante la asignación de edificabilidad adicional en proporción a la participación de los propietarios en dichas cargas.** Para ello, los planes de ordenamiento territorial podrán determinar la asignación de aprovechamientos urbanísticos adicionales, que definan para cada uso la superficie máxima construible por encima del aprovechamiento urbanístico básico que se establezca para el suelo de expansión. Los índices de edificabilidad básica y adicional y su equivalencia con las cargas generales serán establecidos por los municipios y distritos en el componente urbano del plan de ordenamiento territorial.
Parágrafo. La construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios se regirá por lo dispuesto en la Ley 142 de 1994 y su reglamento o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.

Que como el POT no se contemplo las cargas adicionales sancionadas en el decreto 2181 del 2006 lo asumimos como estímulo adicional para densificar o compactar el urbanismo en cada UAU del Plan Parcial del triangulo de desarrollo social, tal como lo establece el documento CONPES 3305 del 2004 esta de norma nacional.

Cargas estructurantes

A continuación hago una descripción de las cargas Estructurantes establecidas dentro de los Polígonos reglamentados, según Decreto 0747 de 2003, las cuales deben asumir por su ubicación:

Poligonos de reglamentación No 1, 2, 3, 4 y 5, las cargas a desarrollar serán: Canales La Carolina, San José de los campanos y Matute, estos dos últimos pasan a su vez por el Barrio san José de los campanos. Dentro de las vías estructurantes planteadas dentro del diseño general del plan parcial se contemplan las siguientes: Transversal Barú, Transversal San Buenaventura, Troncal matute y Troncal del Calicanto eje 1 y 2, (Según plano de Vías PF 3-4).

Polígonos de reglamentación Nos 6, 7, y 8, las cargas a desarrollar serán: Canal denominado Chiricoco (Según plano de canales PF 3-3). Dentro de las vías estructurantes planteadas se encuentran, Via Campaña, Troncal del Chiricoco eje 1 y 2. y parte de la vía Transversal San José de los campanos.

Polígono No 9, las cargas a tener en cuenta serán parte de la vía Transversal san José de los campanos y vía paralela a la variante de Cartagena.

Los propietarios de cada unidad podrán desarrollarla como unidad de gestión si están todos de acuerdo, obteniendo una única licencia de urbanismo que podrá tener diferentes etapas.

Por otro lado lo relacionado con el valor del índice de precios de costo de la construcción IPCC, fijado por el DANE, deberá ser valorado y revisado por la Secretaria de Planeación Distrital, con el fin de que se aplique el valor correspondiente estipulado del costo de la construcción en su momento, para los diversos proyectos relacionados con vivienda unifamiliar, multifamiliar, estructuras de concreto, bodegas, y de construcciones o obras estructurantes como vías, redes de servicios y canales pluviales, entre otras. Se recomienda que estos valores o precios se actualicen trimestralmente con los precios estipulados en las cuatro principales ciudades del pais.

Referente a la aplicación del principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios, hay que entender que la relación de los primeros medidos en " Derechos", deben estar en su proporción con los beneficios establecidos en las UAS (Unidades de Aprovechamiento de Superficie), en relación de 1.65 puntos por cada UAS, de forma que la metodología utilizada para mitigar los desfases que se observan en esta correlación serán mitigados, dimensionando los aportes en dinero con destino a la financiación de la construcción de los sistemas estructurantes del Plan parcial dimensionados a pesos de 2007 con un valor de $64.366.613, 048 pesos de la siguiente manera:

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

Al presente Plan parcial se le aplicaran todos los mecanismos de gestión establecidos en el artículo 36 de la ley 388 de 1997.

Cada unidad de actuación urbanística señalada en el decreto de reparto de cargas y de beneficios, deberá tener una única licencia de urbanización general, o contar con la aprobación de un único proyecto urbanistico, de conformidad con lo dispuesto en el decreto 1469 de 2010.

Para la ejecución de dichas unidades de actuaciones urbanísticas se harán lo dispuesto y señalado en los artículos 44, 45, 46, y 47 de la ley 388 de 1997, y bajo el procedimiento establecido en el Artículo 20 y S.S. del Decreto 2181 de 2006.

Los proyectos urbanísticos serán el reflejo del desarrollo de uno o más predios, estos requieren de la infraestructura de servicios públicos (Acometidas), infraestructura de vías, zonas verdes, de equipamiento comunales y áreas de cesiones o espacios públicos. En todo lo anterior se involucra las normas referentes a los aprovechamientos de volumetrías básicas, determinadas en el Decreto 0747 de 2003.

Los propietarios de cada uno de los predios involucrados dentro de las unidades de actuaciones urbanísticas, deberán obtener una única licencia de urbanización, para toda el área que corresponda a la unidad, y esta podrá ser desarrollada por etapas.

Los planos presentados a la curaduría urbana deberán contemplar dentro de cada unidad de actuación urbanística, el tramo de vía estructurante que se desarrollara, por cada una de las etapas que se construya, garantizando la accesibilidad y conectividad de cada una de las etapas que conforman la unidad de actuación urbanística.
En todo caso el desarrollo de la unidad de actuación urbanística, podrá ejecutarse como una unidad de gestión, siempre y cuando los propietarios de la totalidad de los predios, estén de acuerdo para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman la unidad de delimitación, y garanticen la ejecución total de las cargas.

La Secretaria de Planeación Distrital como mecanismo de control, previo al trámite de la obtención de la licencia de urbanismo, deberá definir las obligaciones urbanísticas a desarrollar para cada unidad de actuación, estas establecidas en el decreto 0977 de 2001.

Para cumplir el desarrollo de las obras estructurantes se deberá constituir una fiducia o encargo fiduciario, esto como mecanismo para garantizar que los recursos destinados a la ejecución de las cargas establecidas en cada unidad estén garantizados y puedan ejecutarse.

Con base en las observaciones anteriores, y concertaciones con los propietarios y representantes de los predios localizados dentro de las unidades de actuaciones urbanísticas involucradas dentro de este plan parcial, se establece el Decreto que reglamenta un sistema de reparto de cargas y de beneficios aplicable dentro de este proceso.

Por otra parte en concertación con propietarios de predios inscritos dentro de los polígonos o unidades de actuación urbanísticas del plan parcial y la Secretaría de Planeación Distrital se decidió establecer como índice de construcción máximo definitivo 0,6 para unifamiliar y 1,8 para bifamiliar, para multifamiliares el índice de construcción máximo definitivo será 2,4 como estímulo en vivienda en altura. Reglamentación de la actividad Residencial en suelo Urbano y suelo de expansión, y según manifestado por el estudio del Dr. Juan Carlos García Bocanegra **que en el Documento Texto del contrato 09-344 entre el Distrito y el contratista antes**

mencionados "manteniendo las obligaciones antes mencionadas, de forma tal que si bien podrá aumentarse la edificabilidad y la densidad, éstos potenciales habitantes conservarán la relación de espacios públicos que la norma de cesiones exige. Se entiende que este índice de construcción permite llevar a cabo con mayor probabilidad la ejecución del plan parcial ", esta observación del contratista.

En el análisis de las fichas reglamentarias del decreto 0747 del de 2003 del polígono No1 establece que el índice de construcción para multifamilares es 2,4 y un área de lote de 600 M2, que en las fichas de reglamentación del decreto 022 del 2005 que reglamentaba los polígonos 2,3,4,5,6,7,8 y 9 determino que para las viviendas multifamiliar el índice de construcción también es de 2,4, esto indica que la tendencia del aprovechamiento del suelo será la máxima posible, como también está establecido en el cuadro No1 del decreto 0977 del 2001 donde para los multifamiliares contempla el índice de construcción de máximo aprovechamiento en 2,4.

Después de hacer este análisis determinamos que:

La Secretaría de Planeación Distrital decidió establecer como índice de construcción máximo definitivo 0,6 para unifamiliar y 1,8 para bifamiliar, para multifamiliares el índice de construcción máximo definitivo será 2,4 como estimulo en vivienda en altura. con base en las ficha normativa No1 del polígono no1 del decreto 0747 del 2003 y las fichas normativas del decreto 022 del 2005, Plan de Ordenamiento Territorial POT Decreto 0977 de 2001. Cuadro No1 REGLAMENTACIÓN DE LA ACTIVIDAD RESIDENCIAL EN SUELO URBANO Y SUELO DE EXPANSION. Quienes establecen para los multifamiliares el **índice de construcción en 2,4 el cual debe mantenerse: "Manteniendo las obligaciones antes mencionadas, de forma tal que si bien podrá aumentarse la edificabilidad y la densidad, éstos potenciales habitantes conservarán la relación de espacios públicos que la norma de cesiones exige. Se entiende que este índice de construcción permite llevar a cabo con mayor probabilidad la ejecución del plan parcial. "**

Las fichas normativas que regulan la reglamentación para la zona residencial y comercial de los polígonos o unidades de actuaciones urbanísticas del 1 al 9 que hacen parte del decreto de reparto de cargas y de beneficios son las siguientes:

PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

REGLAMENTACION ESPECIFICA DE LA ETAPA POLIGONO O UNIDAD ACTUACION URBANISTICA Nos 1, 2, 3 Y 4, DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL AREA A DESARROLLAR

	RESIDENCIAL
UNIDAD BASICA	$40m^2$
2 ALCOBAS	$50m^2$
3 ALCOBAS	$70m^2$
AREA LIBRE	
UNIFAMILIAR 1 PISO	$1m^2$ libre x c/$4m^2$ de A. construcción
UNIFAMILIAR 2 PISOS	$1m^2$ libre x c/$4m^2$ de A. construcción
BIFAMILIAR	$1m^2$ libre x c/$4m^2$ de A. construcción
MULTIFAMILIAR	$1m^2$ libre x c/$4m^2$ de A. construcción
AREA Y FRENTES MINIMOS	Área Mínima de Lote (AML)- Frente Mínimo de Lote (F)
UNIFAMILIAR 1 PISO	AML: $120m^2$ - F:8m
UNIFAMILIAR 2 PISOS	AML: $90m^2$ - F:6m
BIFAMILIAR	AML: $150m^2$ - F:10m
MULTIFAMILIAR	AML: $600m^2$ - F:20m
ALTURA MAXIMA	Según área libre e índice de construcción
INDICE DE CONSTRUCCION	
UNIFAMILIAR 1 PISO	0,6
UNIFAMILIAR 2 PISOS	1
BIFAMILIAR	1,8
MULTIFAMILIAR	2,4
AISLAMIENTO	
ANTEJARDIN	3m sobre vía secundaria y 5m sobre vías principales.
POSTERIOR	Unifamiliar y bifamiliar 3m; Multifamiliar 5m
PATIO INTERIOR MINIMO	Área mínima de 9 m^2; el lado menor debe ser mayor de 2m.
VOLADIZO	Unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar hasta de 1,20 m sobre antejardines menores de 5m y hasta 2,5 m sobre antejardines de 5 m. o mas
LATERALES	Multifamiliar 3,0m desde 2do piso
ESTACIONAMIENTOS	1 estacionamiento por cada $100m^2$ de área construida. En multifamiliar 1 estacionamiento para visitantes por cada $400m^2$ de área construida.

	RESIDENCIAL
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0,30m de la rasante en el eje de la vía
CALCULO DE AREA DE CESION PARA ZONAS VERDES E INFRAESTRUCTURA	Para residencia unifamiliar y bifamiliar el área de cesión será de 50 m^2 por unidad de vivienda y para multifamiliar de 35m^2 por unidad de vivienda. De esta área cedida el 40% será destinado a la construcción de equipamientos de servicios, el 29 % para vías y el 31 % para parques públicos.
	El área de cesión destinada a parques, puede distribuirse en dos globos de terreno de 7 hectáreas cada uno, o en solo globo de terreno de 14 hectáreas, para lo cual se aprobará un proyecto urbanístico general para todo el polígono.
AREA TOTAL CONSTRUIDA	Para efectos de la aplicación del índice de construcción se entiende por área total construida la suma de la superficie de los pisos excluyendo: azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, equipamiento comunal privado, instalaciones mecánicas, puntos fijos, estacionamiento en sótanos, semisótanos y a nivel, estos últimos hasta en un piso como máximo. Punto Fijo: Corresponde al módulo conformado por la caja de ascensores, las escaleras y el hall de circulación que no excede en más de una vez el área de ascensores y escaleras en cada piso.
	El piso que se destine en su totalidad a estacionamientos y a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado se denomina no habitable y no se contabilizará como piso dentro de la altura permitida. Las áreas que se excluyen del índice de construcción se contabilizarán para efectos del pago de impuestos.

REGLAMENTACION ESPECIFICA DE LAS ETAPAS O POLIGONOS 5 Y 7 DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL AREA A DESARROLLAR
PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

	COMERCIAL 2
CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTO	Es aquel constituido por locales destinados al suministro de servicios y artículos para el uso principal de la zona y que se agrupan en áreas especialmente determinadas. Establecimientos de bajo impacto ambiental y urbanístico. Su uso restringido en las áreas residenciales cumple con las siguientes características: • Están destinados a la venta al detal de bienes y servicios que suplen demandas especializadas generadas en la comunidad de una zona urbana, en horario diurno. • Requieren zonas especializadas para el descargue y para el estacionamiento de vehiculos de empleados. • Ofrecen bienes y servicios cuyo intercambio puede realizarse pausadamente y en espacios suficientes de estacionamiento para vehículos de visitantes. • Requieren infraestructura de servicios diferente a las previstas para las zonas residenciales. Requieren una zonificación especifica destinada a este uso en el área residencial.
REQUISITOS Y CARACTERISTICAS	**REQUISITOS:** Predio a predio 1 o más locales con baño c/u. Uno o dos pisos sin uso residencial. **CARACTERÍSTICAS:** Venta de bienes o servicios especializados, al detal; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales, vitrinas; Requiere zona de descargue y parqueos empleados; Se localizan sobre vias arterias; Intercambio comercial pausado.
VENTA DE BIENES	Almacenes de ropas, textiles, electrodomésticos, muebles, discos, decoración, artículos de cuero, artículos eléctricos y electrónicos, ferretería, repuestos, joyerías, relojerías, cafés, restaurantes, casas importadoras o distribuidoras, tienda de iluminación, galeria de arte, marqueteria, antigüedades, porcelanas y artesanías, instrumentos científicos y musicales, fotografia, ópticas, artículos deportivos, religiosos, comidas rápidas, asaderos, supermercados, almacén agrícola y veterinario, café Internet, almacenes concesionarios de automóviles, centros comerciales, salas de juego (tragamonedas).
VENTA DE SERVICIOS	Edificio de oficinas, para estacionamiento de vehículos, entidades bancarias y corporaciones, academias de enseñanza, hoteles, apartahoteles, residencias, salas de cine, casinos.
USOS	
PRINCIPAL	COMERCIAL 2
COMPATIBLE	Comercial 1 – Industrial 1
COMPLEMENTARIO	Institucional 1 y 2 – portuario 1
RESTRINGIDO	Industrial 2, Institucional 3 - Residencial tipo A - B- turistico.
PROHIBIDO	Industrial 3, Institucional 4 – Portuario 2, 3 y 4.

REGLAMENTACION ESPECIFICA DE LAS ETAPAS O POLIGONOS 5 Y 7 DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL AREA A DESARROLLAR
PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

AREA LIBRE	COMERCIAL 2
1 PISO	1 M^2 área libre x C/4M^2 de área const.
2 PISOS	1 M^2 área libre x C/4M^2 de área const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Area mínima de lote 250 M^2 ; frente mínimo 10 Mts.
ALTURA MÁXIMA	Resultante de la aplicación del área libre y el índice de construcción
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.4 / 240 %
AISLAMIENTOS	Sobre antejardines: 3.00 Mts. vías secundarias – 5.00 Mts. vías principales. Posterior 5.00 Mts.. Voladizos: 1.20 Mts. sobre antejardines de 3.00 Mts. y 2.5 Mts. sobre antejardines de 5.00 Mts. Laterales 3.00 Mts.. a partir del 3er piso
ESTACIONAMIENTOS	1 estacionamiento por cada 50 M^2 de local comercial u oficina 1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 Mts de la rasante en el eje de la vía.
AREA MÍNIMA DEL ESTABLECIMIENTO	15 M^2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.

REGLAMENTACION ESPECIFICA DE LAS ETAPAS O POLIGONOS 6, 8 y 9
DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL AREA A DESARROLLAR
PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

	COMERCIAL 3
CLASIFICACION DE ESTABLECIMIENTO	Es aquel constituido por locales destinados al intercambio de servicios que por sus características debe estar localizado en zonas especialmente determinadas y que se lleva a cabo a nivel de ciudad. Requiere servicios complementarios. Establecimiento de alto impacto ambiental y urbanístico con soluciones particulares para cada caso, en locales que conforman unidades arquitectónicas con zonas y servicios comunales compartidos o en establecimientos únicos con oferta diversificada de bienes, con las siguientes caracteristicas: • Ocurren en edificaciones o agrupaciones especialmente diseñadas para tal fin, con horarios laborales especiales. • Aseguran condiciones de acceso que permiten su abastecimiento con vehiculos adecuados, por lo tanto requieren zonas especializadas para el descargue y estacionamientos de vehículos de empleados. • Requieren servicios complementarios como parte de la edificación. • No son compatibles con el uso residencial.
REQUISITOS Y CARACTERISTICAS	**REQUISITOS:** En predios englobados, en centros comerciales, 1 o más pisos de conjuntos o urbanizaciones. **CARACTERÍSTICAS:** Venta de bienes o servicios al detal y al por mayor; Horario diurno y/o nocturno; Requiere locales especiales con zonas y servicios comunales compartidos; Requiere zona de descargue y parqueos empleados y visitantes.
VENTA DE BIENES	Combustibles y similares, estaciones de servicio, montallantas, maquinaria pesada, insumos agricolas o de construcción, vehículos automotores, embarcaciones, bodegas de almacenamiento y depósitos, centrales de mayoristas, bares, tabernas, venta de repuestos de autos, buses, camionetas, motos, lanchas y barcos, plazas de mercado y discotecas.
VENTA DE SERVICIOS	Talleres de mecánica automotriz y naval, diagnosticentros, galleras, moteles, amoblados y similares. Talleres de mecánica, reparación de motores, cajas, suspensiones, radiadores, latonería, pintura y similares pertenecientes a automotores. Talleres de reparación y cambio de tapicería, bocelería, vidrios, reparaciones eléctricas, cambio de llantas, aceites y similares, reparación de frenos, cambios de bandas, etc. Talleres de ornamentación de muebles, enseres y articulos para la terminación de edificaciones, enchapados, closets, puertas, ventanas, etc. y ebanistería. Talleres de latonería y plomería, tapicería y pintura al duco de artículos de madera y metálicos. Depósitos de materiales de construcción, carbón de piedra y similares. Depósitos, almacenaje en general, bodegas y comercio al por mayor, depósito de chatarra.
USOS	
PRINCIPAL	COMERCIAL 3
COMPATIBLE	Portuario 1, 2, 3 y 4
COMPLEMENTARIO	Industrial 2 y 3, Institucional 3 y 4
RESTRINGIDO	Institucional 1 y 2 – Comercio 2
PROHIBIDO	Residencial, Industrial 1 – Turístico Comercio 1

REGLAMENTACI ESPECIFICA DE LAS ETAPAS O POLIGONOS 6, 8 y 9
DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO PARA EL AREA A DESARROLLAR
PLAN PARCIAL TRIANGULO DE DESARROLLO SOCIAL

AREA LIBRE	COMERCIAL 3
1 PISO	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.
2 PISOS	1 m2 área libre x c/4m2 de área const.
AREA Y FRENTE MÍNIMOS	Área mínima Lote 250 M Frente mínimo 10 Mts
ALTURA MÁXIMA	Resultante de la aplicación del área libre y el índice de construcción
INDICE DE CONSTRUCCIÓN	2.4
AISLAMIENTOS	5.00 Mts vías secundarias – 7.00 Mts vías principales. Posterior 5.00 Mts voladizo 1.20 Mts sobre antejardines de 5.00 Mts 2.5 Mts sobre antejardines de 7.00 Mts laterales 3.00 Mts a partir del 3er piso
ESTACIONAMIENTOS	1 estacionamiento por cada 50m2 de local comercial u oficina 1 estacionamiento por cada 5 unidades o fracción superior a 3 unidades, para visitantes
NIVEL DE PISO	Lotes sin inclinación 0.30 Mts de la rasante en el eje de la vía.
ÁREA MÍNIMA DEL ESTABLECIMIENTO	15 m2 dentro de los cuales quedará incluido por lo menos un baño con sanitario y lavamanos.

IDENTIFICACIÓN TOTAL DE BENEFICIOS POR UNIDADES:

Aprovechamiento Básico				
UNIDAD	**USO**	**I.C. a. neta**	**AREA NETA**	**EDIFICABILIDAD**
1	RESIDENCIAL	2,4	1.494.077,93	3.585.787,03
2	RESIDENCIAL	2,4	307.594,51	738.226,82
3	RESIDENCIAL	2,4	213.252,75	511.806,60
4	RESIDENCIAL	2,4	73.089,07	175.413,76
5	COMERCIAL 2	2,4	292.485,21	701.964,50
6	COMERCIAL 3	2,4	233.942,80	421.097,04
7	COMERCIAL 2	2,4	157.943,68	379.064,83
8	COMERCIAL 3	2,4	596.025,90	1.430.452,16
9	COMERCIAL 3	2,4	160.908,45	386.180,28
TOTAL			**3.529.320,30**	**8.329.993,02**