

**LA ALCALDESA DEL DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA**, en uso de sus facultades constitucionales, legales y en especial las conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 29 de la Ley 2079 de 2021, el articulado 2.2.4.1.3.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, y

### CONSIDERANDO

Que el Artículo 58 de la Constitución Política establece que, "se garantizan la propiedad privada y los demás derechos adquiridos con arreglo a las leyes civiles, los cuales no pueden ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores. Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, el interés privado deberá ceder al interés público y social. La propiedad es una función social que implica obligaciones. Como tal, le es inherente una función ecológica. El Estado protegerá y promoverá las formas asociativas y solidarias de propiedad. Por motivos de utilidad pública o de interés social definidos por el legislador, podrá haber expropiación mediante sentencia judicial e indemnización previa. Esta se fijará consultando los intereses de la comunidad y del afectado. En los casos que determine el legislador, dicha expropiación podrá adelantarse por vía administrativa, sujeta a posterior acción contenciosa-administrativa, incluso respecto del precio."

Que el artículo 311 de la Constitución Política asigna a los municipios como entidades fundamentales de la división político-administrativa del Estado, la función de "(...) *prestar los servicios públicos que determine la ley, construir las obras que demande el progreso local, ordenar el desarrollo de su territorio, promover la participación comunitaria, el mejoramiento social y cultural de sus habitantes y cumplir las demás funciones que le asignen la Constitución y las leyes.*"

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997, "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones, establece como uno de los fines del ordenamiento del territorio el "(...) *atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.*". Así mismo indica que, "El Ordenamiento del Territorio constituye una función pública", que tiene entre sus fines permitir a los habitantes el acceso a las vías públicas, la construcción de infraestructuras de transporte y demás espacios públicos y su destinación al uso común; brindar atención a los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlos en áreas del interés común, propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, distribuir equitativamente las oportunidades y los beneficios del desarrollo y preservar el patrimonio cultural y natural.

Que, a su turno, el artículo 8 ibidem, modificado por el artículo 27 de la Ley 2079 de 2021, sobre la acción urbanística señala que: "(...) *La función pública del ordenamiento del territorio local se ejerce mediante la acción urbanística de las entidades distritales y municipales, referida a las decisiones administrativas y a las actuaciones urbanísticas que les son propias, relacionadas con el ordenamiento del territorio y la intervención en los usos del suelo (...)*". Adicionalmente, prevé que en todo caso las acciones urbanísticas deberán estar autorizadas o contenidas en los Planes de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Que de acuerdo con lo establecido por 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

DECRETO N° 062 16 FEB 2023  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

*operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley."*

Que el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto Nacional 4300 de 2007, reglamento parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, concertación y adopción.

Que el artículo 125 y 126 del Acuerdo 011 de 2020, Por el cual se revisa, modifica y expide el Plan De Ordenamiento Territorial "POT 500 Años" del Distrito Turístico, Cultural e Histórico De Santa Marta 2020 – 2032." respectivamente, establecen las normas aplicables al Tratamiento Urbanístico de Desarrollo; y las normas aplicables al tratamiento urbanístico de desarrollo y suelo de expansión en ámbitos de planes parciales; precisándose que los planes parciales en tratamiento de desarrollo se clasifican de la siguiente forma: a) Planes Parciales de Expansión: En el suelo de expansión todo el desarrollo se tendrá que hacer a treves de planes parciales; b) Planes Parciales de Desarrollo: Son los planes parciales que se desarrollan en el suelo urbano en áreas con tratamiento urbanístico de desarrollo.

Que el artículo 127 del Acuerdo 011 de 2020 establece que el plan de ordenamiento territorial predelimitó los ámbitos de los planes parciales, en el proceso de formulación y adopción, y que en la etapa de solicitud de determinantes la Secretaría de Planeación deberá estudiar los antecedentes en la zona sobre el proceso de desarrollo y adoptar esta pre-delimitación como definitiva o proponer una nueva que responda a los lineamientos de delimitación de planes parciales de las normas vigentes.

Que así mismo el artículo 126 del Acuerdo 011 de 2020 dispone que los suelos de expansión urbana deberán desarrollarse mediante plan parcial cuando el ámbito de predios con tratamiento de desarrollo en conjunto sume áreas mayores a 100.000 m<sup>2</sup>; la condición de área es inferior cuando estén asociados a elementos del sistema ambiental o de la estructura ecológica o a componentes de la dimensión ambiental, en este caso todas las áreas mayores a 20.000 m<sup>2</sup> deberán desarrollarse a través de planes parciales.

Que lo anterior se encuentra en armonía con lo dispuesto en el parágrafo 2 del artículo 2.2.4.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 mediante el cual se señala que en observancia al artículo 38 de la ley 388 de 1997, aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieran sido el resultado de cesiones, afectaciones y otras obligaciones, no se objetó del reparto de cargas y beneficios, tales como: los predio que tengan licencias urbanísticas vigentes, los cuales se registrarán por las condiciones definidas en la respectiva licencia; así como los predios que hayan ejecutado la totalidad de las obras contempladas en la licencia de urbanización y entregado y dotado las cesiones correspondientes.

Que, en relación concreta con el ámbito de aplicación del Plan Parcial Las Flores, se ajustó teniendo en cuenta el proceso de articulación adelantado entre el promotor y la Secretaria de Planeación Distrital, toda vez que, en el ámbito inicial planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial, se detectaron unas preexistencias normativas y constructivas sobre el borde de la troncal del caribe, el proceso de urbanización localizado en esa zona se efectuó con instrumentos que no consideraron la adopción de un plan parcial: tales como licencia de urbanismo y licencias de construcción. Tal circunstancia implica que existen posiblemente situaciones jurídicas consolidadas; por lo que serán excluidos del ámbito del presente plan parcial.

Que en relación con las áreas brutas que conforman el ámbito de aplicación del plan parcial y en caso de existir diferencias entre las áreas registradas y las áreas físicas, se tendrán para consideración del Plan Parcial Las Flores, las áreas físicas-reales que, resulten del levantamiento topográfico respectivo.

Que el Artículo 128 del Acuerdo 011 de 2020 estableció los planes prioritarios para adopción están consignados en el plano FU-19. denominado Pre-delimitación de planes parciales y planes parciales priorizados, estos deberán tener prelación en su elaboración, dado que son los próximos a las áreas urbanas.

Que el Artículo 129 del Acuerdo 011 de 2020 definió que los planes parciales tratándose de suelos de expansión serán concertados por CORPAMAG en lo concerniente a los elementos ambientales y en los que colinde con la estructura ecológica principal o elementos de protección. Los planes parciales con suelo de desarrollo dentro del perímetro urbano serán concertados con la autoridad ambiental Distrital (DADSA) en lo concerniente a los elementos ambientales y en los que colinde con la estructura ecológica principal o elementos de protección

Que el Artículo 137 del Acuerdo 011 de 2020 definió los usos de alto impacto son todos aquellos que generan impacto sobre el entorno, por ello se definen las condiciones especiales para su implantación.

Que el Artículo 147 del Acuerdo 011 de 2020, estableció las normas aplicables a los usos del suelo para estaciones de distribución de gasolina, gas y electricidad para vehículos automotores.

Que el Subcapítulo V, Sistemas de servicios público, estableció, en sus artículos:

- artículo 82°. Componentes del Sistema de Acueducto.
- artículo 88°. Condiciones y Obligaciones del Sistema a cargo de los Desarrolladores Urbanos o Constructores.
- artículo 89°. Obligaciones del sistema a cargo del operador y del distrito.
- artículo 90°. Condiciones sistema de alcantarillado.
- artículo 91°. Priorización en la ampliación y aumento de la cobertura de la red.
- artículo 92°. Alcance de los instrumentos sectoriales.
- artículo 93°. Sistemas no convencionales de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.

En los planes parciales de desarrollo o en el suelo de expansión se podrán plantear sistemas no convencionales de alcantarillado y tratamiento de aguas residuales.

Los sistemas no convencionales no tendrán que estar conectado a la red general, podrán ser independientes.

La administración y el mantenimiento de estos sistemas podrá ser operado por el Distrito a través de sus entidades.

- Artículo 94°. Sistema De Energía Eléctrica
- Artículo 95°. Obligaciones del Sistema a cargo de los constructores o desarrolladores Urbanos
- Artículo 96°. Obligaciones del Sistema a cargo del Distrito
- Artículo 97°. Soluciones de Iluminación y energía solar con sistemas alternativos
- Artículo 98°. Redes de energía eléctrica y/o gas para áreas industriales.
- Artículo 99°. Sistema de telecomunicaciones.
- Artículo 100°. Obligaciones del sistema a cargo de los constructores o desarrolladores urbanos
- Artículo 101°. Obligaciones del Sistema a cargo del Distrito

Que el Subcapítulo VI, Sistema Urbano de Drenajes Sostenibles – SUDS, estableció la normas para el Sistema Urbano de Drenajes Sostenibles - SUDS

**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"**

Que el artículo 102 del Acuerdo 011 de 2020 señala que los sistemas urbanos de drenaje sostenibles permiten dar solución al tránsito de las aguas lluvias en el área urbana a través de soluciones amigables con el medio ambiente, económicas y/o eficientes que permiten la permeabilidad del suelo.

Que el artículo 103 del Acuerdo 011 de 2020 establece las normas generales del sistema urbano de drenajes sostenibles precisando que en suelo de expansión urbana las manzanas de nuevos desarrollos no podrán tener menos de 10 metros por cada lado y la ocupación no podrá ser mayor al 30% del área total, creando un sistema de pondajes o áreas de absorción al centro de la manzana.

Que el artículo 104 del Acuerdo 011 de 2020 señala que la creación y administración del sistema urbano de drenaje sostenible estará a cargo de la Empresa de Servicios Públicos de Santa.

Que la señora Edith Mary Michell de Gonzales es propietaria del lote con folio de matrícula 080-101435 y en su calidad de propietaria otorgó poder el día 2 de junio de 2021, al Señor Emilio Poutay para que actuara como promotor del Plan Parcial Las Flores.

Que mediante oficio con número de expediente No. P34102021030102 del 4 de mayo de 2021, la empresa de servicios públicos Electricaribe expidió viabilidad para el servicio de energía eléctrica.

Que mediante oficio Radicado No. 3-2022-00805 del 22 de febrero de 2022 la empresa de servicios públicos Empresa de Servicios Públicos del Distrito de Santa Marta ESSMAR, expidió factibilidad para el servicio público de Acueducto y Alcantarillado.

Que mediante oficio con radicado 21-014135 del 9 de julio de 2021, la empresa de servicios públicos Gases del Caribe expidió factibilidad para el servicio público de gas domiciliario.

Que, en cumplimiento a los principios de publicidad, transparencia y participación en concordancia con lo señalado en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015 y la Ley 1437 de 2011, la Secretaria de Planeación Distrital de Santa Marta expidió aviso de convocatoria a propietarios y vecinos, para la socialización de la propuesta del Plan Parcial Las Flores, que se llevó a cabo el día 5 de octubre de 2021 a las 5:00 pm en las instalaciones de la sala de reuniones del Hotel Catedral Plaza, ubicado en la calle 16 # 5-17 en el centro histórico de la ciudad de Santa Marta.

Que, el mencionado aviso en cumplimiento de la normatividad vigente fue publicado en un medio escrito de amplia circulación, los días 1 al 4 de octubre de 2021, según se acreditó mediante la entrega de las correspondientes páginas del periódico El Informador de la ciudad de Santa Marta.

Que, mediante oficio bajo numeraciones 2662, 2663, 2664, 2665 y 2666 del año 2021, la secretaria de Planeación Distrital extendió invitación formal a vecinos y propietarios del Plan Parcial Las Flores, para que participaran en la socialización que se llevaría a cabo el día 5 de octubre de 2021 a las 5:00 pm en las instalaciones del Salón de reuniones del Hotel Catedral Plaza, ubicado en la calle 16 # 5-17 en el centro histórico de la ciudad de Santa Marta.

Que, en desarrollo de lo anterior y en cumplimiento a la fase de información pública el promotor en compañía de la secretaria de Planeación Distrital, vecinos y propietarios participaron en la jornada de socialización el día 5 de octubre de 2021, tal como se acreditó durante el trámite de expedición de viabilidad del proyecto.

Que en observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la ley de 1997, los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, localizados al interior del área de planificación del

DECRETO N° 062 16 FEB 2023  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios; y se regirán por las condiciones definidas en la respectiva licencia

Que el día 15 de junio de 2022 mediante Resolución No. 070 la secretaria de Planeación Distrital dio viabilidad al proyecto urbanístico.

Que se concertó con CORPAMAG los aspectos ambientales, quien expidió mediante Resolución No. 6418 del 23 de noviembre de 2022, adoptando los temas relacionados a la concertación ambiental.

Que una vez revisado la cartografía y el Documento Técnico de Soporte DTS, cumple con las normas del Acuerdo 011 de 2020 y la normativa Nacional vigente.

En mérito del expuesto,

**DECRETA**

**Capítulo 1**

**Adopción, Contenido, Delimitación y áreas**

**Artículo 1. Adopción.** El presente tiene como objeto adoptar el Plan Parcial Las Flores; en los términos del presente Decreto y de conformidad con las consideraciones previamente planteadas.

**Artículo 2. Ámbito del Plan Parcial.** El Plan Parcial está configurado por los siguientes predios:

DENOMINACION	TOTAL	U. AUTONOMA	LAS FLORES
MATRICULA INMOBILIARIA		080-59592	080-101435
% PARTICIPACION PLAN PARCIAL	100.00%	10.18%	89.82%
AREA BRUTA	198,288.02	20,185.00	178,103.02

**Parágrafo 1:** La información del presente artículo es de carácter indicativo y corresponde a información suministrada por los propietarios, cualquier modificación en las cabidas y linderos, así como, en la titularidad del derecho de dominio de los inmuebles, no implica su exclusión.

**Parágrafo 2:** Para efectos del presente plan parcial, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No 080-101435, denominado las flores, el área bruta aportada por dicho predio corresponde a 178,102.86 M2, área física-real del terreno resultante de levantamiento topográfico efectuado por el promotor y que difiere del área registrada en el respectivo folio.

**Artículo 3. Documentos del Plan.** Hacen parte integrante del Plan los siguientes documentos:

1. Resolución 070 del 15 de junio de 2022 expedida por la Secretaría de Planeación Distrital "Por la cual se otorga concepto favorable al Plan Parcial Las Flores".
2. Resolución No. No. 6418 del 23 de noviembre de 2021 expedida por CORPAMAG.
3. Certificados de libertad y tradición predios incluidos en el ámbito del Plan Parcial Las Flores
4. Certificado de existencia y representación legal del promotor Emilio Poutay.
5. Factibilidades Servicios públicos Domiciliarios otorgadas por: ESSMAR, Gases del Caribe y Electricaribe (hoy Air-e).
6. Documento Diagnostico según Indicadores POT.
7. Documento Técnico de Soporte (DTS) de Formulación Plan Parcial.

DECRETO N° 062 16 FEB 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

8. Documento de línea de base y formulación ambiental del Plan Parcial (incluido Anexos).
9. Proyecto de decreto de adopción Plan Parcial Las Flores
10. Planimetría, consistente en:

No. Plano	Nombre	Escala
1	Plano de ubicación	1: 20.000
2	Plano de coordenadas georreferenciadas	1: 2.500
3	Plano de Predios	1: 2.500
4	Plano Topográfico	1: 2.500
5	Plano Afectaciones	1: 2.500
6	Plano Propuesta urbana General	1: 2.500
7	Plano de la red de vías y espacio público propuesto	1: 2.500
7 <sup>a</sup>	Plano Perfiles de vías	indicadas
8	Plano de la red de parques y áreas verdes propuestos	1: 2.500
9	Plano sistema de equipamientos propuestos	1: 2.500
10	Plano Usos de suelo propuestos	1: 2.500
11	Plano Alturas propuestas	1: 2.500
12	Plano análisis emplazamiento tipologías propuestas	1: 2.500
13	Plano UAU (Etapas) Propuestas	1: 2.500

11. Planteamiento sistema redes electricidad y alumbrado

- a) Planimetría sistemas propuestos
- b) Documento resumen
- c) Memorias
- d) Presupuesto inversión

12. Planteamiento sistema redes hidro sanitarias

- a) Planimetría sistemas propuestos
- b) Documento resumen
- c) Memorias
- d) Presupuesto inversión

**Artículo 4. Cuadro de Áreas.** El Plan Parcial Las Flores, está configurado por las siguientes áreas:

*il*  
*il*

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	%	% TOTAL
1.	ÁREA BRUTA	192.791,98	100%	
2.	Afectaciones	23.445,97	12,2%	
2.1.	Afectación servidumbre eléctrica	23.445,97	12,2%	
3.	Área Neta	169.346,01	87,8%	
4.	Cargas Urbanísticas			
4.1.	Espacio Público y Vialidad (entre el 20% y 30% según norma)			
4.1.1.	Áreas Verdes	28.814,22	17,0%	23,83%
4.1.2.	Malla Vial	11.531,70	6,83%	
4.1.2.1.	Vías	8.438,49	1,83%	
4.1.2.2.	Andenes	3.093,21	4,98%	
4.2.	Equipamiento (8% según norma)	13.547,68	8,0%	
4.2.1.	Equipamiento (proyecto)	13.550,00	8,0%	8,0%
5.	Cargas Urbanísticas según norma	53.868,20	31,81%	
5.1.	Cargas Urbanísticas Proyecto	53.895,92	31,83%	31,83%
6.	Área Útil (Área Neta – Cesiones)	115.450,09	68,17%	

**Parágrafo 1:** En el proceso de incorporación cartográfica podrán modificarse las áreas privadas de los predios, las áreas de cesión serán mínimo las que se definan en este plan.

**Parágrafo 2:** De acuerdo con el artículo 126 del Acuerdo 011 de 2020, se debe destinar entre el 20% y 30% de la superficie del suelo para cubrir las necesidades de vialidad y espacio público.

**Parágrafo 3:** De acuerdo con el artículo 125 del Acuerdo 011 de 2020, para usos del suelo asociados a comercio, servicios e industriales, se establece que la obligación de equipamientos será del 8% del suelo neto urbanizable.

## Capítulo II Cargas Urbanísticas y sistemas

**Artículo 5. Espacio Público:** El espacio público del plan suma 28.814,22 m2 equivalentes al 17.0% del área neta urbanizable y está conformado por las siguientes áreas:

ESTRUCTURACIÓN	TOTAL	UAU 2	UAU 1
ÁREA VERDE 1	4.469,43	4.469,43	
AREA VERDE 2	7.976,55	830,55	7.146,00
AREA VERDE 3	5.260,09		5.260,09
AREA VERDE 4	1.044,66		1.044,66
AREA VERDE 5	5.653,62		5.653,62
CICLORUTA	4.409,87		4.409,87
<b>TOTAL CESIONES E. PUBLICO</b>	<b>28.814,22</b>	<b>5.299,98</b>	<b>23.514,24</b>

**Artículo 6. Lineamientos para el diseño Urbano del espacio público.** La concepción y urbanización de los espacios públicos del plan deberá contemplar lo indicado en el Artículo 126°. NORMAS APLICABLES AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO Y SUELO.

- a) Literal V. Geometría y localización de espacios públicos aplicables para planes parciales de desarrollo y suelo de expansión

DECRETO N° 062 16 FEB 2023  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

- b) Deberán contemplar arborización como mínimo en el 60% del total de estas, garantizando confort climático, el 40% restante serán zonas duras dedicadas a juegos o para actividades que requieran el montaje temporal de amoblamiento urbano. Al igual se debe considerar
- c) En el espacio público se podrán ubicar las bocas de los pozos de extracción de agua, las estructuras necesarias para su funcionamiento deberán estar integradas al diseño de estos espacios.
- d) El sistema urbano de drenajes deberá estar integrado al diseño de los espacios públicos, de manera que su funcionamiento no restrinja el uso del parque y no genere riesgo para los usuarios.
- e) En el espacio público se deberán plantar árboles con el fin de crear áreas con sombras en un porcentaje no menor al 60% de la superficie.

**Parágrafo 1.** La urbanización de los espacios públicos es una obligación del promotor y el diseño de estas áreas se adopta con el plan parcial.

**Artículo 7. Equipamientos Públicos colectivos.** El área definida como suelo para equipamiento público asciende a 13.550 m<sup>2</sup>, los cuales corresponden al 8% del área neta urbanizable, su ubicación se define en el plano N° 8 y sus áreas son las siguientes:

INDICADOR	TOTAL	UAU 2	UAU 1
CESIONES EQUIPAMIENTO	13.550,00	-	13.550,00

**Artículo 8. Lineamientos para los equipamientos públicos colectivos.** Los equipamientos podrán estructurarse en nodos que permita tener varios servicios en el mismo suelo, para ellos las actividades que allí se desarrollan deberán ser complementarias. Los siguientes lineamientos se deberán integrar al diseño:

- a) La ocupación máxima del 50%
- b) Deberán construir plazas o plazoletas en los accesos para mitigar los flujos, en una relación de 0,9 m<sup>2</sup> por cada usuario.
- c) No podrán construir muros perimetrales sólidos en una relación mayor a 30% lleno y mínimo el 70% vacío.

**Artículo 9. Sistema vial.** El trazado y los perfiles viales están definidos en el plano No.6A perfiles viales y en el plano No 6 vías y espacio público.

**Artículo 10. Lineamientos para el sistema vial.** Los perfiles viales deberán contemplar las siguientes características:

- a) Los andenes deberán ser pavimentados con adoquines o losetas de concreto.
- b) Las especies que se deben plantar en los perfiles viales sobre los andenes con una distancia entre ellos máxima de 5 metros lineales, estas deberán ser especies nativas de hoja de perenne en un 70% Se considera cumplida la obligación cuando los árboles superen una altura de 3.50 m.

**Artículo 11. Sistema de Acueducto y Alcantarillado.** El sistema de acueducto y alcantarillado deberá ser construido y ejecutado de acuerdo con los diseños aprobados en el DTS del Plan Parcial Las Flores, referidos en la carpeta 13: Planteamiento Conceptual sistema redes hidro sanitarias y pluvial (Anexo 1: Planos Diseños; Anexo 2: Presupuestos; Anexo 3: Modelo WATERCAD; Anexo 4: KMZ; Anexo 5: Documento ESSMAR), previa expedición de la licencia de urbanismo. En el caso de las redes hidrosanitarias estas se desarrollarán con observancia a la Certificación de Factibilidad expedido con radicado 3-2022-00805 de ESSMAR.



**Artículo 12. Sistema Urbano de Drenajes.** El sistema Urbano de Drenajes deberá ser construido y ejecutado de acuerdo con los diseños aprobados en el DTS del Plan Parcial Las Flores, referidos en la carpeta 13: Planteamiento Conceptual sistema redes hidro sanitarias y pluvial (Anexo 1: Planos, Diseños y Trazado de Canal; Anexo 2: Presupuestos; Anexo 3: Modelo WATERCAD; Anexo 4: KMZ; Anexo 5: Documento ESSMAR), previa expedición de la licencia de urbanismo.

**Artículo 13. Cesiones anticipadas de cargas urbanísticas.** Se podrán ceder al Distrito de manera anticipada las áreas de cargas urbanísticas obligatorias descritas en este capítulo sin que la cesión exima al promotor, desarrollador, constructor y/o propietarios de suelo de la obligación de urbanizar la misma.

Las áreas cedidas con anterioridad no deberán tramitar permisos de intervención de espacio público para adelantar su proceso de urbanización, sin embargo, deberán tramitar las licencias respectivas para el proceso de urbanización.

**Parágrafo 1.** Las cesiones anticipadas deberán cederse de forma concertada con la secretaria Distrital de Planeación o la entidad Distrital que se delegue para tal fin y se seguirá el procedimiento indicado para tal fin en el **ARTÍCULO 2.2.6.1.4.8 Entrega anticipada de cesiones, del Decreto 1077 de 2015.**

**Artículo 14. Entrega de cesiones.** Se concluirá la obligación de urbanización de las cargas urbanísticas cuando se entreguen las cesiones urbanizadas a la secretaria Distrital de Planeación o a quien delegue para recibir estas áreas.

El procedimiento de entrega de cesiones se sujetará a lo dispuesto en el Decreto 1077 de 2015 artículos 2.2.6.1.4.6 y 2.2.6.1.4.7, y las normas que lo complementen, modifiquen o adicionen. La normatividad en cita dispone:

**ARTÍCULO 2.2.6.1.4.6 Incorporación de áreas públicas.** El espacio público resultante de los procesos de urbanización, parcelación y construcción se incorporará con el solo procedimiento de registro de la escritura de constitución de la urbanización en la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos, en la cual se determinen las áreas públicas objeto de cesión y las áreas privadas, por su localización y linderos. La escritura correspondiente deberá otorgarse y registrarse antes de la iniciación de las ventas del proyecto respectivo.

*En la escritura pública de constitución de la urbanización se incluirá una cláusula en la cual se expresará que este acto implica cesión gratuita de las zonas públicas objeto de cesión obligatoria al municipio o distrito. Igualmente se incluirá una cláusula en la que se manifieste que el acto de cesión está sujeto a condición resolutoria, en el evento en que las obras y/o dotación de las zonas de cesión no se ejecuten en su totalidad durante el término de vigencia de la licencia o su revalidación. Para acreditar la ocurrencia de tal condición bastará la certificación expedida por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca de la no ejecución de las obras y/o dotaciones correspondientes. En este caso se entenderá incumplida la obligación de entrega de la zona de cesión y, por tanto, no se tendrá por urbanizado el predio.*

*La condición resolutoria se hará efectiva una vez verificado el procedimiento previsto en el artículo siguiente del presente decreto.*

*El urbanizador tendrá la obligación de avisar a la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público acerca del otorgamiento de la escritura de constitución de la urbanización. El Registrador de Instrumentos Públicos abrirá los folios de matrícula que correspondan a la cesión en los que figure el municipio o distrito como titular del dominio.*

DECRETO N° 062 16 FEB 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

Corresponderá a los municipios y distritos determinar las demás condiciones y procedimientos para garantizar que a través de la correspondiente escritura pública las áreas de terreno determinadas como espacio público objeto de cesión obligatoria ingresen al inventario inmobiliario municipal o distrital.

(Decreto 1469 de 2010, artículo 58)

**ARTÍCULO 2.2.6.1.4.7 Entrega material de las áreas de cesión.** La entrega material de las zonas objeto de cesión obligatoria, así como la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador sobre dichas zonas, se verificará mediante inspección realizada por la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público.

La diligencia de inspección se realizará en la fecha que fije la entidad municipal o distrital responsable de la administración y mantenimiento del espacio público, levantando un acta de la inspección suscrita por el urbanizador y la entidad municipal o distrital competente. La solicitud escrita deberá presentarse por el urbanizador y/o el titular de la licencia a más tardar, dentro de los seis (6) meses siguientes al vencimiento del término de vigencia de la licencia o de su revalidación, y se señalará y comunicará al solicitante la fecha de la diligencia, dentro de los cinco (5) días siguientes a partir de la fecha de radicación de la solicitud.

El acta de inspección equivaldrá al recibo material de las zonas cedidas, y será el medio probatorio para verificar el cumplimiento de las obligaciones a cargo del urbanizador establecidas en la respectiva licencia. En el evento de verificarse un incumplimiento de las citadas obligaciones, en el acta se deberá dejar constancia de las razones del incumplimiento y del término que se concede al urbanizador para ejecutar las obras o actividades que le den solución, el que en todo caso no podrá ser inferior a quince (15) días hábiles. Igualmente se señalará la fecha en que se llevará a cabo la segunda visita, la que tendrá como finalidad verificar que las obras y dotaciones se adecuaron a lo establecido en la licencia, caso en el cual, en la misma acta se indicará que es procedente el recibo de las zonas de cesión.

Si efectuada la segunda visita el incumplimiento persiste, se hará efectiva la condición resolutoria de que trata el artículo anterior y se dará traslado a la entidad competente, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes, para iniciar las acciones tendientes a sancionar la infracción en los términos de la Ley 810 de 2003 o la norma que la adicione, modifique o sustituya.

**Parágrafo 1.** En el acto que otorgue la licencia se dejará manifestación expresa de la obligación que tiene el titular de la licencia de solicitar la diligencia de inspección de que trata este artículo.

**Parágrafo 2.** En las urbanizaciones por etapas, la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador se hará de manera proporcional al avance del proyecto urbanístico. Los municipios y distritos establecerán los mecanismos y procedimientos para asegurar el cumplimiento de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador.

### Capítulo III Aprovechamientos Urbanísticos

**Artículo 15. Aprovechamientos Urbanísticos.** Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"**

	UAU 1				UAU2	TOTAL, PLAN
	MZ 1	MZ 3	MZ 4	MZ 5	MZ 2	
ÁREA ÚTIL TOTAL	86.592	12.893	14.389	10.146	124.020	14.877
ÁREA SERVIDUMBRE ELÉCTRICA		8.738	9.161	5.547	23.446	
ÁREA CONSTRUIBLE	86.592	4.155	5.228	4.599	100.574	14.877
% OCUPACIÓN SUELO	63,5%	85%	85%	85%	66%	60%
ÁREA OCUPACIÓN SUELO	54.980	3.532	4.444	3.909	66.865	8.926
NUMERO DE PISOS	1,5	6	6	6		6,5
ÁREA BRUTA CONSTRUIBLES	50.307	21.192	26.662	23.455	121.616	58.019

**Artículo 16. Normas sobre uso del suelo.** Teniendo en cuenta lo señalado en el Numeral I, del Artículo 138 del Acuerdo 011 de 2020, se encuentran permitidos el siguiente grupo de actividades, en los términos que se exponen a continuación:

División	Grupo	Clase	Descripción
SECCIÓN A			AGRICULTURA, GANADERÍA, CAZA, SILVICULTURA Y PESCA
		0113	Cultivo de hortalizas, raíces y tubérculos
		0121	Cultivo de frutas tropicales y subtropicales
		0125	Cultivo de flor de corte
		0127	Cultivo de plantas con las que se preparan bebidas
		0128	Cultivo de especias y de plantas aromáticas y medicinales
	013	0130	Propagación de plantas (actividades de los viveros, excepto viveros forestales)
SECCIÓN C			INDUSTRIAS MANUFACTURERAS
10			Elaboración de productos alimenticios
	101		Procesamiento y conservación de carne, pescado, crustáceos y moluscos
		1011	Procesamiento y conservación de carne y productos cárnicos
		1012	Procesamiento y conservación de pescados, crustáceos y moluscos
	102	1020	Procesamiento y conservación de frutas, legumbres, hortalizas y tubérculos
	103	1030	Elaboración de aceites y grasas de origen vegetal y animal
	104	1040	Elaboración de productos lácteos
	105		Elaboración de productos de molinería, almidones y productos derivados del almidón
		1051	Elaboración de productos de molinería
		1052	Elaboración de almidones y productos derivados del almidón
	106		Elaboración de productos de café
		1061	Trilla de café
		1062	Descafeinado, tostión y molienda del café
		1063	Otros derivados del café
	107		Elaboración de azúcar y panela
		1071	Elaboración y refinación de azúcar
		1072	Elaboración de panela
	108		Elaboración de otros productos alimenticios
		1081	Elaboración de productos de panadería
		1082	Elaboración de cacao, chocolate y productos de confitería
		1083	Elaboración de macarrones, fideos, alucuzcuz y productos farináceos similares
		1084	Elaboración de comidas y platos preparados
		1089	Elaboración de otros productos alimenticios n.c.p.
	109	1090	Elaboración de alimentos preparados para animales
11			Elaboración de bebidas
	110		Elaboración de bebidas
		1101	Destilación, rectificación y mezcla de bebidas alcohólicas
		1102	Elaboración de bebidas fermentadas no destiladas
		1103	Producción de malta, elaboración de cervezas y otras bebidas malteadas
		1104	Elaboración de bebidas no alcohólicas, producción de aguas minerales y de otras aguas

Handwritten initials and signature.

**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"**

División	Grupo	Clase	Descripción
			embotelladas
12			Elaboración de productos de tabaco
	120	1200	Elaboración de productos de tabaco
13			Fabricación de productos textiles
	131		Preparación, hilatura, tejeduría y acabado de productos textiles
		1311	Preparación e hilatura de fibras textiles
		1312	Tejeduría de productos textiles
		1313	Acabado de productos textiles
	139		Fabricación de otros productos textiles
		1391	Fabricación de tejidos de punto y ganchillo
		1392	Confección de artículos con materiales textiles, excepto prendas de vestir
		1393	Fabricación de tapetes y alfombras para pisos
		1394	Fabricación de cuerdas, cordeles, cables, bramantes y redes
		1399	Fabricación de otros artículos textiles n.c.p.
14			Confección de prendas de vestir
	141	1410	Confección de prendas de vestir, excepto prendas de piel
	142	1420	Fabricación de artículos de piel
	143	1430	Fabricación de artículos de punto y ganchillo
15			Curtido y recurtido de cueros; fabricación de calzado; fabricación de artículos de viaje, maletas, bolsos de mano y artículos similares, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería; adobo y teñido de pieles
	151		Curtido y recurtido de cueros; fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería, adobo y teñido de pieles
		1511	Curtido y recurtido de cueros; recurtido y teñido de pieles
		1512	Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares elaborados en cuero, y fabricación de artículos de talabartería y guarnicionería
		1513	Fabricación de artículos de viaje, bolsos de mano y artículos similares; artículos de talabartería y guarnicionería elaborados en otros materiales
	152		Fabricación de calzado
		1521	Fabricación de calzado de cuero y piel, con cualquier tipo de suela
		1522	Fabricación de otros tipos de calzado, excepto calzado de cuero y piel
		1523	Fabricación de partes del calzado
16			Transformación de la madera y fabricación de productos de madera y de corcho, excepto muebles; fabricación de artículos de cestería y espartería
	161	1610	Aserrado, acepillado e impregnación de la madera
	162	1620	Fabricación de hojas de madera para enchapado; fabricación de tableros contrachapados, tableros laminados, tableros de partículas y otros tableros y paneles
División	Grupo	Clase	Descripción
	163	1630	Fabricación de partes y piezas de madera, de carpintería y ebanistería para la construcción
	164	1640	Fabricación de recipientes de madera
	169	1690	Fabricación de otros productos de madera; fabricación de artículos de corcho, cestería y espartería
17			Fabricación de papel, cartón y productos de papel y cartón
	170		Fabricación de papel, cartón y productos de papel y cartón
		1701	Fabricación de pulpas (pastas) celulósicas; papel y cartón
		1702	Fabricación de papel y cartón ondulado (corrugado); fabricación de envases, empaques y de embalajes de papel y cartón.
		1709	Fabricación de otros artículos de papel y cartón
19			Coquización, fabricación de productos de la refinación del petróleo y actividad de mezcla de combustibles
	191	1910	Fabricación de productos de hornos de coque
	192		Fabricación de productos de la refinación del petróleo
		1921	Fabricación de productos de la refinación del petróleo
		1922	Actividad de mezcla de combustibles

**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"**

20			Fabricación de sustancias y productos químicos
	201		Fabricación de sustancias químicas básicas, abonos y compuestos inorgánicos nitrogenados, plásticos y caucho sintético en formas primarias
		2011	Fabricación de sustancias y productos químicos básicos
		2012	Fabricación de abonos y compuestos inorgánicos nitrogenados
		2013	Fabricación de plásticos en formas primarias
		2014	Fabricación de caucho sintético en formas primarias
	202		Fabricación de otros productos químicos
		2021	Fabricación de plaguicidas y otros productos químicos de uso agropecuario
		2022	Fabricación de pinturas, barnices y revestimientos similares, tintas para impresión y masillas
		2023	Fabricación de jabones y detergentes, preparados para limpiar y pulir; perfumes y preparados de tocador
		2029	Fabricación de otros productos químicos n.c.p.
	203	2030	Fabricación de fibras sintéticas y artificiales
21			Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico
	210	2100	Fabricación de productos farmacéuticos, sustancias químicas medicinales y productos botánicos de uso farmacéutico
22			Fabricación de productos de caucho y de plástico
	221		Fabricación de productos de caucho
		2211	Fabricación de llantas y neumáticos de caucho
		2212	Reencauche de llantas usadas
		2219	Fabricación de formas básicas de caucho y otros productos de caucho n.c.p.
	222		Fabricación de productos de plástico
		2221	Fabricación de formas básicas de plástico
		2229	Fabricación de artículos de plástico n.c.p.
23			Fabricación de otros productos minerales no metálicos
	231	2310	Fabricación de vidrio y productos de vidrio
	239		Fabricación de productos minerales no metálicos n.c.p.
		2391	Fabricación de productos refractarios
		2392	Fabricación de materiales de arcilla para la construcción
		2393	Fabricación de otros productos de cerámica y porcelana
		2394	Fabricación de cemento, cal y yeso
		2395	Fabricación de artículos de hormigón, cemento y yeso
		2396	Corte, tallado y acabado de la piedra
		2399	Fabricación de otros productos minerales no metálicos n.c.p.
24			Fabricación de productos metalúrgicos básicos
	241	2410	Industrias básicas de hierro y de acero
	242		Industrias básicas de metales preciosos y de metales no ferrosos
		2421	Industrias básicas de metales preciosos
		2429	Industrias básicas de otros metales no ferrosos
	243		Fundición de metales
		2431	Fundición de hierro y de acero
		2432	Fundición de metales no ferrosos
25			Fabricación de productos elaborados de metal, excepto maquinaria y equipo
	251		Fabricación de productos metálicos para uso estructural, tanques, depósitos y generadores de vapor
		2511	Fabricación de productos metálicos para uso estructural
		2512	Fabricación de tanques, depósitos y recipientes de metal, excepto los utilizados para el envase o transporte de mercancías
		2513	Fabricación de generadores de vapor, excepto calderas de agua caliente para calefacción central
	252	2520	Fabricación de armas y municiones
	259		Fabricación de otros productos elaborados de metal y actividades de servicios relacionadas con el trabajo de metales
		2591	Forja, prensado, estampado y laminado de metal; pulvimetalurgia
<b>División</b>	<b>Grupo</b>	<b>Clase</b>	<b>Descripción</b>



**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

		2592	Tratamiento y revestimiento de metales; mecanizado
		2593	Fabricación de artículos de cuchillería, herramientas de mano y artículos de ferretería
		2599	Fabricación de otros productos elaborados de metal n.c.p.
<b>26</b>			<b>Fabricación de productos informáticos, electrónicos y ópticos</b>
	261	2610	Fabricación de componentes y tableros electrónicos
	262	2620	Fabricación de computadoras y de equipo periférico
	263	2630	Fabricación de equipos de comunicación
	264	2640	Fabricación de aparatos electrónicos de consumo
	265		Fabricación de equipo de medición, prueba, navegación y control; fabricación de relojes
		2651	Fabricación de equipo de medición, prueba, navegación y control
		2652	Fabricación de relojes
	266	2660	Fabricación de equipo de irradiación y equipo electrónico de uso médico y terapéutico
	267	2670	Fabricación de instrumentos ópticos y equipo fotográfico
	268	2680	Fabricación de medios magnéticos y ópticos para almacenamiento de datos
<b>27</b>			<b>Fabricación de aparatos y equipo eléctrico</b>
	271		Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos y de aparatos de distribución y control de la energía eléctrica
		2711	Fabricación de motores, generadores y transformadores eléctricos
		2712	Fabricación de aparatos de distribución y control de la energía eléctrica
	272	2720	Fabricación de pilas, baterías y acumuladores eléctricos
	273		Fabricación de hilos y cables aislados y sus dispositivos
		2731	Fabricación de hilos y cables eléctricos y de fibra óptica
		2732	Fabricación de dispositivos de cableado
	274	2740	Fabricación de equipos eléctricos de iluminación
	275	2750	Fabricación de aparatos de uso doméstico
	279	2790	Fabricación de otros tipos de equipo eléctrico n.c.p.
<b>28</b>			<b>Fabricación de maquinaria y equipo n.c.p.</b>
	281		Fabricación de maquinaria y equipo de uso general
		2811	Fabricación de motores, turbinas, y partes para motores de combustión interna
		2812	Fabricación de equipos de potencia hidráulica y neumática
		2813	Fabricación de otras bombas, compresores, grifos y válvulas
		2814	Fabricación de cojinetes, engranajes, trenes de engranajes y piezas de transmisión
		2815	Fabricación de hornos, hogares y quemadores industriales
		2816	Fabricación de equipo de elevación y manipulación
		2817	Fabricación de maquinaria y equipo de oficina (excepto computadoras y equipo periférico)
		2818	Fabricación de herramientas manuales con motor
		2819	Fabricación de otros tipos de maquinaria y equipo de uso general n.c.p.
	282		Fabricación de maquinaria y equipo de uso especial
		2821	Fabricación de maquinaria agropecuaria y forestal
		2822	Fabricación de máquinas formadoras de metal y de máquinas herramienta
		2823	Fabricación de maquinaria para la metalurgia
		2824	Fabricación de maquinaria para explotación de minas y canteras y para obras de construcción
		2825	Fabricación de maquinaria para la elaboración de alimentos, bebidas y tabaco
		2826	Fabricación de maquinaria para la elaboración de productos textiles, prendas de vestir y cueros
		2829	Fabricación de otros tipos de maquinaria y equipo de uso especial n.c.p.
<b>29</b>			<b>Fabricación de vehículos automotores, remolques y semirremolques</b>
	291	2910	Fabricación de vehículos automotores y sus motores
<b>División</b>	<b>Grupo</b>	<b>Clase</b>	<b>Descripción</b>
	292	2920	Fabricación de carrocerías para vehículos automotores; fabricación de remolques y semirremolques
	293	2930	Fabricación de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores
<b>30</b>			<b>Fabricación de otros tipos de equipo de transporte</b>
	301		Construcción de barcos y otras embarcaciones
	302	3020	Fabricación de locomotoras y de material rodante para ferrocarriles

*il*  
*if*

**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"**

	303	3030	Fabricación de aeronaves, naves espaciales y de maquinaria conexas
	304	3040	Fabricación de vehículos militares de combate
	309		Fabricación de otros tipos de equipo de transporte n.c.p.
		3091	Fabricación de motocicletas
		3092	Fabricación de bicicletas y de sillas de ruedas para personas con discapacidad
		3099	Fabricación de otros tipos de equipo de transporte n.c.p.
<b>31</b>			<b>Fabricación de muebles, colchones y somieres</b>
	311	3110	Fabricación de muebles
	312	3120	Fabricación de colchones y somieres
<b>32</b>			<b>Otras industrias manufactureras</b>
	325	3250	Fabricación de instrumentos, aparatos y materiales médicos y odontológicos (incluido mobiliario)
	329	3290	Otras industrias manufactureras n.c.p.
<b>33</b>			<b>Instalación, mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo</b>
	331		Mantenimiento y reparación especializado de productos elaborados en metal y de maquinaria y equipo
		3311	Mantenimiento y reparación especializado de productos elaborados en metal
		3312	Mantenimiento y reparación especializado de maquinaria y equipo
		3313	Mantenimiento y reparación especializado de equipo electrónico y óptico
		3314	Mantenimiento y reparación especializado de equipo eléctrico
		3315	Mantenimiento y reparación especializado de equipo de transporte, excepto los vehículos automotores, motocicletas y bicicletas
		3319	Mantenimiento y reparación de otros tipos de equipos y sus componentes n.c.p.
	332	3320	Instalación especializada de maquinaria y equipo industrial
<b>SECCIÓN D</b>			<b>SUMINISTRO DE ELECTRICIDAD, GAS, VAPOR Y AIRE ACONDICIONADO</b>
<b>35</b>			<b>Suministro de electricidad, gas, vapor y aire acondicionado</b>
	351		Generación, transmisión, distribución y comercialización de energía eléctrica
		3511	Generación de energía eléctrica
		3512	Transmisión de energía eléctrica
		3513	Distribución de energía eléctrica
		3514	Comercialización de energía eléctrica
	352	3520	Producción de gas; distribución de combustibles gaseosos por tuberías
	353	3530	Suministro de vapor y aire acondicionado
<b>SECCIÓN E</b>			<b>DISTRIBUCIÓN DE AGUA; EVACUACIÓN Y TRATAMIENTO DE AGUAS RESIDUALES, GESTIÓN DE DESECHOS Y ACTIVIDADES DE SANEAMIENTO AMBIENTAL</b>
<b>36</b>			<b>Captación, tratamiento y distribución de agua</b>
	360	3600	Captación, tratamiento y distribución de agua
<b>37</b>			<b>Evacuación y tratamiento de aguas residuales</b>
	370	3700	Evacuación y tratamiento de aguas residuales
<b>38</b>			<b>Recolección, tratamiento y disposición de desechos, recuperación de materiales</b>
	381		Recolección de desechos
		3811	Recolección de desechos no peligrosos
		3812	Recolección de desechos peligrosos
	382		Tratamiento y disposición de desechos
		3821	Tratamiento y disposición de desechos no peligrosos
		3822	Tratamiento y disposición de desechos peligrosos
	383	3830	Recuperación de materiales
<b>39</b>			<b>Actividades de saneamiento ambiental y otros servicios de gestión de desechos</b>
	390	3900	Actividades de saneamiento ambiental y otros servicios de gestión de desechos
<b>SECCIÓN G</b>			<b>COMERCIO AL POR MAYOR Y AL POR MENOR, REPARACIÓN DE VEHICULOS AUTOMOTORES Y MOTOCICLETAS</b>
<b>45</b>			<b>Comercio, mantenimiento y reparación de vehículos automotores y motocicletas, sus partes, piezas y accesorios</b>
<b>División</b>	<b>Grupo</b>	<b>Clase</b>	<b>Descripción</b>
	451		Comercio de vehículos automotores
	452	4520	Mantenimiento y reparación de vehículos automotores

**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"**

División	Grupo	Clase	Descripción
	453	4530	Comercio de partes, piezas (autopartes) y accesorios (lujos) para vehículos automotores
	454		Comercio, mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios
		4541	Comercio de motocicletas y de sus partes, piezas y accesorios
		4542	Mantenimiento y reparación de motocicletas y de sus partes y piezas
		4653	Comercio al por mayor de maquinaria y equipo agropecuarios
		4659	Comercio al por mayor de otros tipos de maquinaria y equipo n.c.p.
46			Comercio al por mayor y en comisión o por contrata, excepto el comercio de vehículos automotores y motocicletas
	463		Comercio al por mayor de alimentos, bebidas y tabaco
		4631	Comercio al por mayor de productos alimenticios
		4632	Comercio al por mayor de bebidas y tabaco
	466		Comercio al por mayor especializado de otros productos
		4661	Comercio al por mayor de combustibles sólidos, líquidos, gaseosos y productos conexos
		4662	Comercio al por mayor de metales y productos metalíferos
		4663	Comercio al por mayor de materiales de construcción, artículos de ferretería, pinturas, productos de vidrio, equipo y materiales de fontanería y calefacción
		4664	Comercio al por mayor de productos químicos básicos, cauchos y plásticos en formas primarias y productos químicos de uso agropecuario
		4665	Comercio al por mayor de desperdicios, desechos y chatarra
		4669	Comercio al por mayor de otros productos n.c.p.
	469	4690	Comercio al por mayor no especializado
52			Almacenamiento y actividades complementarias al transporte
	521	5210	Almacenamiento y depósito
		5224	Manipulación de carga
		5229	Otras actividades complementarias al transporte
71			Actividades de arquitectura e ingeniería; ensayos y análisis técnicos
	712	7120	Ensayos y análisis técnicos
72			Investigación científica y desarrollo
	721	7210	Investigaciones y desarrollo experimental en el campo de las ciencias naturales y la ingeniería
SECCIÓN N			ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO
	773	7730	Alquiler y arrendamiento de otros tipos de maquinaria, equipo y bienes tangibles n.c.p.
81			Actividades de servicios a edificios y paisajismo (jardines, zonas verdes)
	811	8110	Actividades combinadas de apoyo a instalaciones
	812		Actividades de limpieza
		8121	Limpieza general interior de edificios
		8129	Otras actividades de limpieza de edificios e instalaciones industriales
82			Actividades administrativas y de apoyo de oficina y otras actividades de apoyo a las empresas
		8292	Actividades de envase y empaque
		8299	Otras actividades de servicio de apoyo a las empresas n.c.p.

**Artículo 17. Obligación VIP.** Conforme a lo establecido en artículo 2.2.2.1.5.1.3 del decreto 1077 de 2015, el proyecto está exento de la generación de áreas de vivienda VIP por tratarse de usos industriales y logísticos, el cual reza lo siguiente las Condiciones para la exigibilidad de los porcentajes de suelo que deben destinarse al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP). El porcentaje mínimo de suelo que se destinará al desarrollo de programas de vivienda de interés social prioritaria (VIP), solamente será exigible a aquellos predios que en el Plan de Ordenamiento Territorial se les haya asignado el tratamiento urbanístico de desarrollo, salvo que de conformidad con el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012 se trate de suelos que se destinen a usos industriales, dotacionales o institucionales, según el régimen de usos que se concrete en la respectiva licencia de urbanización.

al  
D.

**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"**

**Artículo 18. Áreas vendibles.** En el siguiente cuadro se definen las áreas vendibles para los diferentes usos:

	UAU 1				UAU2	TOTAL PLAN
	MZ 1	MZ 3	MZ 4	MZ 5	MZ 2	
ÁREA ÚTIL TOTAL	86.592	12.893	14.389	10.146	124.020	14.877
ÁREA SERVIDUMBRE ELÉCTRICA		8.738	9.161	5.547	23.446	
ÁREA CONSTRUIBLE	86.592	4.155	5.228	4.599	100.574	14.877
% OCUPACIÓN SUELO	63,5%	85%	85%	85%	66%	60%
ÁREA OCUPACIÓN SUELO	54.980	3.532	4.444	3.909	66.865	8.926
NUMERO DE PISOS	1,5	6	6	6		6,5
ÁREA BRUTA CONSTRUIBLES	50.307	21.192	26.662	23.455	121.616	58.019
% RENDIMIENTO INMOBILIARIO	100%	60%	60%	60%	74%	60%
ÁREA DE VENTA INMOBILIARIA	46.962	12.715	15.997	14.073	89.748	34.811

**Artículo 19. Estacionamientos.** Los estacionamientos públicos se ubicarán en los espacios establecidos para ello en el planteamiento urbanístico las necesidades adicionales de estacionamientos deberán resolverse al interior del predio, estas no podrán ubicarse en el espacio privado afecto al uso público y/o antejardines, Para el diseño de los estacionamientos se deberán tener en cuenta las siguientes normas:

- Para los estacionamientos ubicados en áreas comerciales solo se podrán diseñar bahías de parqueo que tengan un solo acceso de entrada y de salida para todo el conjunto.
- No podrán resolverse estacionamientos individuales con accesos y salidas independientes sobre la calle.
- Los estacionamientos que tengan muros sobre la calle deberán tener fachadas comerciales mínimo en un 50% del total que colinda con el espacio público.
- Los estacionamientos no podrán alterar la continuidad del andén, de existir rampas de acceso a estacionamientos en sótano o plataformas deberán resolverse al interior del predio sin modificar la continuidad del andén.

**Artículo 20. Configuración de la Calle y Cerramientos.** El espacio que configuran los volúmenes será la calle, razón por la cual se busca que las edificaciones configuren el vacío y limitar los cerramientos exteriores a las áreas que no están configurando los edificios. Para definir la ubicación de los inmuebles y los cerramientos se deben seguir las siguientes normas:

- Los inmuebles deberán estar ubicados en el borde de las áreas útiles, de manera que los primeros pisos de estos colinden con las áreas de antejardín.
- Los cerramientos que colindan con la calle se podrán construir entre inmuebles, terminando de configurar la fachada sobre el exterior de forma continua.
- Los cerramientos entre inmuebles solo podrán tener un máximo del 30% lleno y un mínimo del 70% transparente.

**Artículo 21. Normativa aplicable al desarrollo de las unidades de actuación urbanística.** Para el licenciamiento de los desarrollos contenidos en el plan se aplicarán los elementos de norma contenidos en los cuadros siguientes:

1- Norma aplicable a uso según el artículo 16 del presente decreto.

- USOS: Los usos permitidos para las áreas de uso logístico e industrial son los indicados en los artículos 138 Numeral I y Artículo 147 Numeral I, del acuerdo 011 de 2020 y en el artículo 16 del presente decreto.

- b. **EDIFICABILIDAD:** Las normas de edificabilidad aplicables a los predios con uso el artículo 16 del presente decreto.

INDICADORES DE NORMA	VALOR	UNIDAD
OCUPACIÓN SUELO	66%	%
ÍNDICE DE CONSTRUCCIÓN	RESULTANTE	M2 CONSTRUCCIÓN / M2 SUELO
RETIROS		
ANTEJARDÍN	5.00	ML
RETIRO LATERAL	4.00	ML
RETIRO POSTERIOR	4.00	ML

Parágrafo 1: Aunque el POT establece en su artículo 136 que la ocupación del suelo para los usos de tipos industrial y logístico es del 50% se aplica en las áreas desarrollables no sujetas a plan parcial, las áreas sujetas a plan parcial pueden modificar los indicadores de aprovechamiento para lograr el equilibrio entre cargas y beneficios según Artículo 2.2.4.1.4.1 del decreto 1077 de 2015, numeral 3.2 La asignación específica de las intensidades de uso: índices de ocupación y construcción; retiros, aislamientos, empates y alturas, de conformidad con las disposiciones contenidas en el presente decreto.

Así mismo lo establecido en el Artículo 126°, literal XIII. Normas para densidades, alturas, usos del suelo, normas volumétricas y de habitabilidad en para planes parciales en tratamientos urbanísticos de desarrollo y suelo de expansión. Este conjunto de normas se definirá en la formulación del plan en el marco de las normas contenidas en este plan. Las alturas y densidades serán definidas en relación de las cargas de proceso de urbanización y la edificabilidad final para posibilitar proyectos inmobiliarios que financien el proceso de urbanización en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios.

- c. **ESTACIONAMIENTOS:** Las normas de edificabilidad aplicables a los predios con uso logística e industria se resumen en el siguiente cuadro:

INDICADORES DE NORMA	VALOR MAXIMO	UNIDAD
ESTACIONAMIENTOS EN ZONO LOGÍSTICA Y DE INDUSTRIA		CONDICIONES
ESTACIONAMIENTOS. CLIENTES	1 CUPO/ 120 M2 CONSTRUIDOS	DEBEN SER PROVISTOS AL INTERIOR DEL PREDIO
ESTACIONAMIENTOS. PERSONAL		
SITIO CARGUE Y DESCARGUE		
ESTACIONAMIENTOS USO COMERCIAL CLIENTES	1 POR CADA 60 M2 CONSTRUIDOS	DEBEN SER PROVISTOS AL INTERIOR DEL PREDIO
ESTACIONAMIENTOS USO COMERCIAL PERSONAL		
ESTACIONAMIENTOS USO SERVICIOS CLIENTES	1 POR CADA 80 M2 CONSTRUIDOS	
ESTACIONAMIENTOS USO SERVICIOS PERSONAL		

#### Capítulo IV

#### Reparto Equitativo de Cargas y beneficios

**Artículo 22.** Los costos de urbanización se derivan de las obligaciones urbanísticas y la construcción de sistemas urbanos que soportan los aprovechamientos urbanísticos del plan. El reparto se define de la siguiente manera:

- 1- **Equilibrio entre cargas locales y beneficio base:** en el cuadro siguiente se establecen los indicadores normativos que definen el aprovechamiento base, con el cual se soportan las cargas urbanísticas locales:

DECRETO N° 062 16 FEB 2023  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

a. Aprovechamiento

DISTRIBUCION DE APROVECHAMIENTOS	UAU 1				TOTAL UAU 1	TOTAL UAU 2
	MZ 1	MZ 3	MZ 4	MZ 5		
POTENCIAL DESARROLLO INMOBILIARIO						MZ 2
ÁREA CONSTRUIBLE SUELO	86.59 2	4.155	5.228	4.599	100.57 4	14.877
% OCUPACIÓN SUELO	63,5%	85%	85%	85%	66%	60%
ÁREA OCUPACIÓN SUELO	54.98 0	3.532	4.444	3.909	66.865	8.926
NUMERO DE PISOS	1,5	6	6	6		6,5
ÁREA BRUTA CONSTRUIBLES	50.30 7	21.19 2	26.66 2	23.45 5	121.61 6	58.019
% RENDIMIENTO INMOBILIARIO	100%	60%	60%	60%	74%	60%
ÁREA DE VENTA INMOBILIARIA	46.96 2	12.71 5	15.99 7	14.07 3	89.748	34.811
PARTICIPACIÓN EN VENTAS TOTALES INMOBILIARIAS	42%	9%	12%	10%	72%	27%

b. Cargas urbanísticas

I. Cargas Locales

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	SUBTOTAL	TOTAL
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>					
EXCAVACIONES	M3	8.166	28.000	228.655.140	
VÍA VEHICULAR	M2	8.438	285.000	2.404.969.650	
VÍA PEATONAL	M2	8.747	146.000	1.277.037.180	
CICLO RUTA	M2	4.410	211.000	930.482.570	
ZONAS VERDES	M2	24.404	55.000	1.342.239.250	
<b>SUB TOTAL</b>					<b>6.183.383.790</b>
<b>REDES DE ACUEDUCTO</b>					
CONSTRUCCIÓN DE POZO PROFUNDO	GLOBAL	1	258.637.355	258.637.355	
SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN	GLOBAL	1	308.404.118	308.404.118	
<b>SUB TOTAL</b>					<b>567.041.473</b>
<b>REDES ALCANTARILLADO</b>					
REDES DE ALCANTARILLADO	GLOBAL	1	447.522.228	447.522.228	
ESTACIÓN DE BOMBEO	GLOBAL	1	598.882.701	598.882.701	
LÍNEA DE IMPULSIÓN	GLOBAL	1	442.560.700	442.560.700	
PERFORACIÓN HORIZONTAL	GLOBAL	1	235.200.000	235.200.000	
<b>SUB TOTAL</b>					<b>1.724.165.630</b>
<b>REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL</b>					
COLECTOR ALCANTARILLADO PLUVIAL (BOX COULVERT)					
<b>SUB TOTAL</b>					
<b>REDES ELECTRICAS Y ALUMBRADO PUBLICO</b>					
RED DE MEDIA	GLOBAL	1	645.465.348	645.465.348	
ALUMBRADO PÚBLICO	GLOBAL	1	307.920.800	307.920.800	
COMUNICACIONES	GLOBAL	1	198.999.450	198.999.450	
<b>SUB TOTAL</b>					<b>1.152.385.598</b>
<b>TOTAL URBANISMOS</b>					<b>9.003.087.424</b>
HONORARIOS DISEÑO	%	9.626.976.490	2%	144.404.647	
GERENCIA DE PROYECTO	%	9.626.976.490	2%	144.404.647	

il

**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"**

DERECHOS Y AUTORIZACIONES	%	9.626.976.490	2%	192.539.530
COMERCIALIZACIÓN Y COMISIÓN VENTA	%	-	2%	-
COSTO FINANCIERO		6.738.883.543	11%	707.582.772
<b>SUBTOTAL HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO</b>				<b>1.188.931.597</b>
<b>TOTAL INVERSIÓN URBANIZACIÓN</b>	<b>M2</b>	<b>119.369</b>	<b>90.609</b>	<b>10.815.908.087</b>

**II. Cargas Generales**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	SUBTOTAL	TOTAL
<b>REDES DE ACUEDUCTO</b>					
CONDUCCIÓN	GLB	1	198.056.718	198.056.718	
<b>SUB TOTAL</b>					<b>198.056.718</b>
<b>REDES ALCANTARILLADO</b>					
OBRA DE REFUERZO COLECTOR MAMATOCO	GLB	1	546.476.047	546.476.047	
<b>SUB TOTAL</b>					<b>546.476.047</b>
<b>REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL</b>					
COLECTOR ALCANTARILLADO PLUVIAL (BOX COULVERT)	GLB	1	1.786.457.828	1.786.457.828	
<b>SUB TOTAL</b>					<b>1.786.457.828</b>
<b>TOTAL URBANISMO</b>					<b>2.530.990.593</b>
HONORARIOS DISEÑO	%	2.530.990.593	2%	37.964.859	
GERENCIA DE PROYECTO	%	2.530.990.593	2%	37.964.859	
DERECHOS Y AUTORIZACIONES	%	2.530.990.593	2%	50.619.812	
COMERCIALIZACIÓN Y COMISIÓN VENTA	%	-	2%	-	
COSTO FINANCIERO		1.771.693.415	11%	186.027.809	
<b>SUBTOTAL HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO</b>				<b>312.577.338</b>	
<b>TOTAL INVERSIÓN URBANIZACIÓN</b>	<b>M2</b>	<b>115.450</b>	<b>24.630</b>	<b>2.843.567.931</b>	

**III. Cargas Totales**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	SUBTOTAL	TOTAL
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>					
EXCAVACIONES	M3	8.166	28.000	228.655.140	
VÍA VEHICULAR	M2	8.438	285.000	2.404.969.650	
VÍA PEATONAL	M2	8.747	146.000	1.277.037.180	
CICLO RUTA	M2	4.410	211.000	930.482.570	
ZONAS VERDES	M2	24.404	55.000	1.342.239.250	
<b>SUB TOTAL</b>					<b>6.183.383.790</b>
<b>REDES DE ACUEDUCTO</b>					
CONSTRUCCIÓN DE POZO PROFUNDO	GLOBAL	1	258.637.355	258.637.356	
CONDUCCION	GLOBAL	1	198.056.718	198.056.719	
SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN	GLOBAL	1	308.404.118	308.404.119	
<b>SUB TOTAL</b>					<b>765.098.194</b>
<b>REDES ALCANTARILLADO</b>					
REDES DE ALCANTARILLADO	GLOBAL	1	447.522.228	447.522.228	
ESTACIÓN DE BOMBEO	GLOBAL	1	598.882.701	598.882.701	
LINEA DE IMPULSIÓN	GLOBAL	1	442.560.700	442.560.700	
PERFORACIÓN HORIZONTAL	GLOBAL	1	235.200.000	235.200.000	
OBRA DE REFUERZO COLECTOR MAMATOCO	GLB	1	546.476.047	546.476.047	

*il*  
*il*

**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

<b>SUB TOTAL</b>					<b>2.270.641.676</b>
<b>REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL</b>					
COLECTOR ALCANTARILLADO PLUVIAL (BOX COULVERT)	GLOBAL	1	1.786.457.828	1.786.457.828	
<b>SUB TOTAL</b>					<b>1.786.457.828</b>
<b>REDES ELECTRICAS Y ALUMBRADO PUBLICO</b>					
RED DE MEDIA	GLOBAL	1	645.465.348	645.465.348	
ALUMBRADO PÚBLICO	GLOBAL	1	307.920.800	307.920.800	
COMUNICACIONES	GLOBAL	1	198.999.450	198.999.450	
<b>SUB TOTAL</b>					<b>1.152.385.598</b>
<b>TOTAL URBANISMOS</b>					<b>11.403.791.404</b>
HONORARIOS DISEÑO	%	12.157.967.086	2%	182.369.506	
GERENCIA DE PROYECTO	%	12.157.967.086	2%	182.369.506	
DERECHOS Y AUTORIZACIONES	%	12.157.967.086	2%	243.159.342	
COMERCIALIZACIÓN Y COMISIÓN VENTA	%	-	2%	-	
COSTO FINANCIERO		8.510.576.960	11%	893.610.581	
SUBTOTAL HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO					<b>1.501.508.935</b>
TOTAL INVERSIÓN URBANIZACIÓN	M2	119.369	114.430	13.659.476.022	

**c. Reparto de Cargas Totales**

DESARROLLO URBANISMO	UAU 1				UAU 2	TOTAL PLAN
	MZ 1	MZ 3	MZ 4	MZ 5	MZ 2	
VALOR SUELO URBANIZABLE	28.540.254.194	1.930.563.791	2.311.218.754	1.871.950.375	34.653.987.114	4.903.292.607
PARTICIPACION CARGAS	42,2%	9,3%	11,7%	10%	28%	100%
CARGAS LOCALES	4.559.858.722	1.004.652.238	1.263.969.118	1.111.922.426	7.940.402.505	2.875.505.582
CARGAS GENERALES	1.198.814.555	264.129.176	332.305.158	292.331.160	2.087.580.048	755.987.883
COSTO SUELO URBANIZADO	34.298.927.471	3.199.345.205	3.907.493.030	3.276.203.961	44.681.969.666	8.534.786.073
V. VENTA SUELO URBANIZADO	38.468.753.890	3.356.849.866	4.223.306.736	3.715.272.317	49.764.182.808	9.607.942.094
V. SUELO URBANIZADO/M2	444.255	260.356	293.516	366.173	401.260	645.840
UTILIDAD	4.169.826.419	157.504.661	315.813.706	439.068.356	5.082.213.142	1.073.156.022
% UTILIDAD	12%	5%	8%	13%	11,4%	12,6%

**Parágrafo 1.** Los valores correspondientes a los costos de cargas deberán ser actualizadas tomando como referencia el monto equivalente en SMMV del día de la firma del decreto de adopción del Plan, versus el monto en SMMV al momento del pago de las obligaciones.

**2- Equilibrio de cargas y beneficios entre Unidades de Actuación Urbanística**

- a. Equilibrio de cesiones urbanísticas entre UAU, las cesiones urbanísticas se distribuyen porcentualmente entre unidades de actuación urbanística, estas corresponden al 30,19% del área neta, por lo que no se generan compensaciones entre Unidades de actuación urbanística por este concepto.

ESTRUCTURACION	TOTAL	UAU 2	UAU 1
DENOMINACION PREDIOS		U. A.C	LAS FLORES
% PARTICIPACION PLAN PARCIAL	100,00%	10,18%	89,82%

**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

AREA BRUTA	198.288,02	20.185,00	178.103,02
AFECTACION SERVIDUMBRE ELECTRICA	23.445,97	-	23.445,97
AREA TOTAL DE AFECTACIONES	23.445,97	-	23.445,97
<b>ÁREA NETA</b>	<b>169.346,01</b>	<b>20.185,00</b>	<b>149.161,01</b>
<b>CARGAS URBANISTICAS</b>	<b>TOTAL</b>	<b>UAU 2</b>	<b>UAU 1</b>
AREA VERDE 1	4.469,43	4.469,43	
AREA VERDE 2	7.976,55	830,55	7.146,00
AREA VERDE 3	5.260,09		5.260,09
AREA VERDE 4	1.044,66		1.044,66
AREA VERDE 5	5.653,62		5.653,62
CICLORUTA	4.409,87		4.409,87
<b>TOTAL CESIONES E. PUBLICO</b>	<b>28.814,22</b>	<b>5.299,98</b>	<b>23.514,24</b>
CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO 8 %	13.547,68	1.614,80	11.932,88
<b>AREA TOTAL CESIONES EQUIPAMIENTO</b>	<b>13.550,00</b>	<b>-</b>	<b>13.550,00</b>
CESION MALLA VIAL S/ PORCENTAJE AREA NETA	11.531,70	1.173,89	10.357,81
ANDENES	3.093,21		3.093,21
VIAS VEHICULARES	8.438,49		8.438,49
<b>TOTAL MALLA VIAL</b>	<b>11.531,70</b>	<b>-</b>	<b>11.531,70</b>
AREA TOTAL CARGAS URBANISTICAS PROYECTO	53.895,92	5.299,98	48.595,94
AREA ÚTIL	115.450,09	14.885,02	100.565,07
<b>% CARGAS URBANISTICAS</b>	<b>31,83%</b>	<b>26,26%</b>	<b>32,58%</b>

b. Equilibrio cargas urbanísticas entre UAU, las cargas urbanísticas se reparten equitativamente entre las unidades de actuación urbanísticas, las cargas son proporcionales a la participación en los ingresos de cada UAU, lo que genera un resultado equivalente para cada UAU en términos porcentuales.

I. Equilibrio aprovechamiento entre UAU

INDICADOR	UAU 1	UAU 2	TOTAL PLAN
ÁREA ÚTIL TOTAL	124.020	14.877	138.896
ÁREA SERVIDUMBRE ELÉCTRICA	23.446		23.446
ÁREA CONSTRUIBLE	100.574	14.877	115.450
ÁREA OCUPACIÓN SUELO CONSTRUIBLE	66.865	8.926	75.791
ÁREA BRUTA CONSTRUIBLES	121.616	58.019	179.635
ÁREA DE VENTA INMOBILIARIA	89.748	34.811	124.559
PARTICIPACIÓN EN VENTAS TOTALES INMOBILIARIAS	75%	25%	100%

II. Equilibrio en resultado (beneficios – cargas) entre UAU

	UAU 1	UAU 2	TOTAL PLAN
VALOR SUELO URBANIZABLE / M2 A. ÚTIL	34.653.987.114	4.903.292.607	39.557.279.721,00
CARGAS LOCALES	7.940.402.505	2.875.505.582	10.815.908.086,68
CARGAS GENERALES SPD	2.087.580.048	755.987.883	2.843.567.931,46
TOTAL COSTO SUELO URBANIZADO	44.681.969.666	8.534.786.073	53.216.755.739
VALOR VENTA SUELO URBANIZADO	49.764.182.808	9.607.942.094	59.372.124.902,80

ef

if

**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

VALOR SUELO URBANIZADO/M2 A. ÚTIL	401.260	645.840	427.456
UTILIDAD URBANIZACIÓN	5.082.213.142	1.073.156.022	6.155.369.164
% UTILIDAD	11,4%	12,6%	11,6%

**Artículo 23. Pago de cargas.** Como se indica previamente reparto de cargas y beneficios, las cargas generales, así como las cargas locales están repartidas entre las manzanas y entre las Unidades de actuación urbanísticas, ellas se establecen respecto a la proporción de ingresos inmobiliarios (rendimiento) de la manzana respecto al total de ingresos de la UAU.

Las cargas locales totales corresponden al 4,00 % de los ingresos inmobiliarios totales, a los cuales se les suman las cargas locales que corresponden al 1,10 % de los ingresos inmobiliarios, para un total de 5,10 % de cargas respecto a los ingresos totales

**Artículo 24. Compensación entre UAU.** La compensación entre unidades urbanísticas se da por:

1. Cargas Urbanísticas dado que las cargas en términos monetarios se determinan proporcionalmente al beneficio inmobiliario de cada manzana y a su vez de cada UAU, no se generan compensaciones entre UAU por efecto de cargas.
2. Por Cesiones Urbanísticas dado que el diseño genera proporciones de cesiones urbanísticas diferentes para cada Unidad de actuación urbanísticas, generando el derecho a compensaciones, cómo se detalla en el cuadro siguiente:

COMPENSACIONES POR CARGAS URBANISTICAS	TOTAL	UAU 2	UAU 1
DENOMINACION PREDIOS		U. A.C	LAS FLORES
CARGAS LOCALES S/ NORMA	42.336,50	5.046,25	37.290,25
PARTICIPACION MALLA VIAL	11.531,70	1.173,89	10.357,81
<b>TOTAL CARGAS SEGÚN NORMA</b>	<b>53.868,20</b>	<b>6.220,14</b>	<b>47.648,07</b>
COMPENSACIONES POR CARGAS URBANISTICAS	TOTAL	UAU 2	UAU 1
DENOMINACION PREDIOS		U. A.C	LAS FLORES
CARGAS PROYECTO			
E. PUBLICO	28.814,22	5.299,98	23.514,24
EQUIPAMIENTO	13.550,00	-	13.550,00
MALLA VIAL	11.531,70	-	11.531,70
<b>TOTAL CARGAS PROYECTO</b>	<b>53.895,92</b>	<b>5.299,98</b>	<b>48.595,94</b>
DIFERENCIAL	27,72	- 920,16	947,87

La Unidad de Actuación Urbanística N°2 debe compensar en 920,16 m2, de déficit en cesiones a título de cargas urbanísticas, a la Unidad de Actuación Urbanística N°1.

**Parágrafo 1. Indexación pago de cargas.** El valor de las cargas indexado al momento de la materialización de estas, podrán efectuarse mediante aportes económicos los cuales serán consignados en la fiducia a crear para tal efecto; o mediante pago en especies u obras, para este caso el Ente Gestor deberá convertir las obligaciones monetarias producto de las cargas, a su equivalente en volúmenes o etapas de obras relativas a las redes de SPD, vialidad y/ o espacio público a construir.

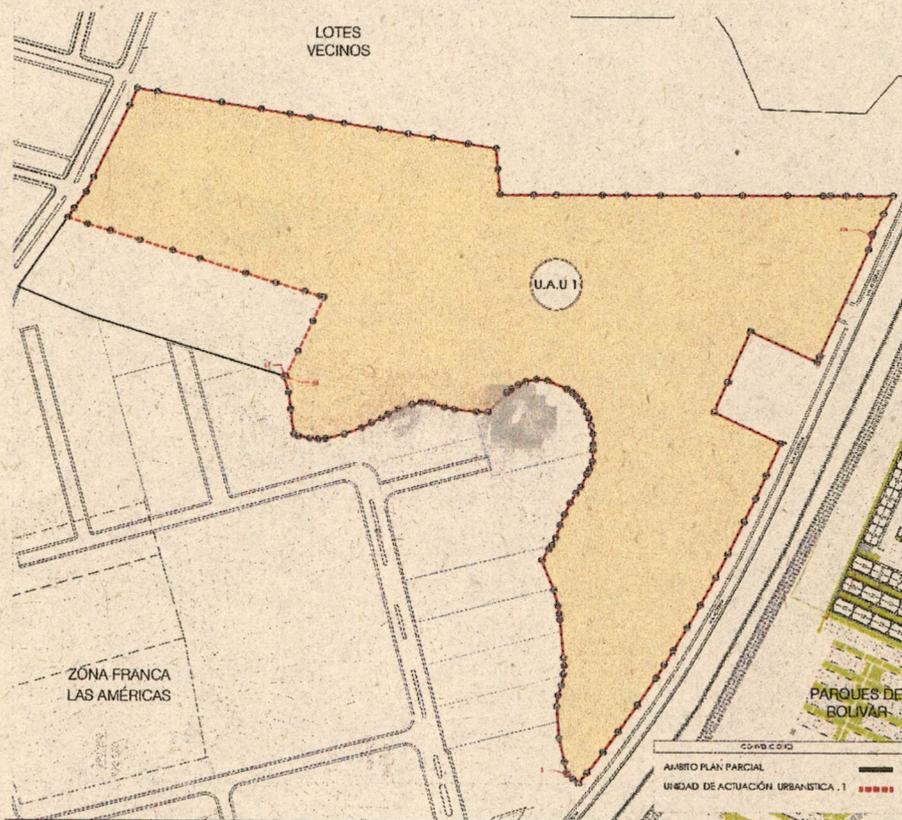
**Capítulo V**  
**Gestión del Plan**

**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"**

**Artículo 25. Unidades de Actuación Urbanísticas-Unidades de Gestión.** El plan se estructura en dos unidades de actuación urbanística, cada una de las cuales, según su respectiva delimitación contará con una Unidad de Gestión cada una, por tratarse de propietarios únicos, en los términos del artículo 19 del Decreto 2186 de 2006. Se podrá implementar si así se estima conveniente aplicar el mecanismo de Reajuste de tierras según los términos establecidos en los artículos 77 y 78 de la ley 9 de 1989; así como en los artículos 45 y artículo 46 de la ley 388 de 1997.

**Artículo 26. Delimitación Unidades de Actuación Urbanística.** El plan se estructura en dos unidades de actuación urbanística correspondientes a la Unidad de Actuación Urbanística 1 y Unidad de Actuación Urbanística 2, a las que les corresponde la siguiente delimitación:

- 1- UAU1:** Con un área bruta de 178.103,02m<sup>2</sup>, está la conforman las manzanas 1, 3, 4 y 5, su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas se describen a continuación:



COORDENADAS U.A.U. 1		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	990670,7963	1732064,0228
2	990665,827	1732067,9373
3	990660,492	1732072,7216
4	990660,0497	1732074,3938
5	990657,9562	1732083,8980
6	990653,0173	1732105,9550
7	990650,9596	1732135,0424
8	990651,9385	1732145,1561
9	990655,4377	1732153,9128
10	990657,0964	1732164,6231
11	990657,7105	1732172,4343

**DECRETO N° 06216 FEB 2023**  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

COORDENADAS U.A.U. 1		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
12	990657,1249	1732179,7136
13	990653,9471	1732214,9763
14	990653,3918	1732220,5790
15	990652,1858	1732227,5498
16	990648,3358	1732242,2311
17	990637,0613	1732269,7690
18	990643,497	1732279,2756
19	990646,6575	1732283,3488
20	990650,0915	1732290,1975
21	990654,0927	1732302,1266
22	990658,0671	1732311,6991
23	990663,2138	1732322,6154
24	990668,5021	1732331,7566
25	990672,8227	1732337,8462
26	990678,5899	1732349,0709
27	990681,0562	1732353,6122
28	990683,3647	1732360,8221
29	990684,0786	1732370,9675
30	990684,3445	1732376,4177
31	990683,7745	1732385,9717
32	990682,4056	1732393,5183
33	990680,5939	1732400,3230
34	990678,6505	1732405,5545
35	990674,9473	1732412,4565
36	990672,2993	1732416,5758
37	990668,9371	1732420,4167
38	990665,1396	1732423,8184
39	990659,8375	1732427,0875
40	990642,391	1732434,6767
41	990632,1835	1732435,6856
42	990622,3413	1732433,6864
43	990615,2826	1732430,7810
44	990609,0674	1732426,6794
45	990604,9618	1732423,4394
46	990587,2218	1732405,6400
47	990577,0554	1732405,6173
48	990557,002	1732407,8252
49	990547,6568	1732409,8828
50	990537,1572	1732412,9423
51	990532,9152	1732413,9422
52	990526,3292	1732414,0149
53	990517,8779	1732412,1760
54	990505,2328	1732407,9125
55	990495,3952	1732402,9868
56	990489,8617	1732399,3712
57	990480,5115	1732395,3331
58	990471,6358	1732390,8131
59	990455,1724	1732384,8394
60	990438,0075	1732380,6103
61	990431,0448	1732379,8879
62	990423,7621	1732380,7302
63	990412,9957	1732382,8153
64	990408,4202	1732384,5738



**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

COORDENADAS U.A.U. 1		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
65	990405,7858	1732407,2721
66	990403,9205	1732422,3892
67	990399,2808	1732437,3975
68	990400,8998	1732437,0294
69	990412,3497	1732460,0732
70	990425,7882	1732487,7979
71	990436,1236	1732509,6149
72	990432,6154	1732510,8048
73	990418,4228	1732514,9034
74	990391,9768	1732522,7469
75	990364,1596	1732531,4580
76	990321,9157	1732544,2928
77	990296,5467	1732551,8504
78	990266,4058	1732561,2156
79	990239,2171	1732569,6025
80	990217,9323	1732575,8514
81	990199,6514	1732581,6378
82	990205,7442	1732590,2359
83	990216,4775	1732605,3827
84	990223,3049	1732619,0186
85	990256,3533	1732685,0232
86	990263,528	1732700,8022
87	990281,8613	1732697,7672
88	990341,2142	1732688,3130
89	990377,9057	1732682,4685
90	990404,2082	1732678,2788
91	990422,6471	1732675,3417
92	990454,0406	1732670,3411
93	990486,6387	1732665,1486
94	990513,395	1732660,8867
95	990536,1364	1732657,2642
96	990568,3777	1732652,1286
97	990593,984	1732648,0498
98	990595,6317	1732628,8027
99	990597,6295	1732605,4659
100	990628,8502	1732605,5510
101	990649,7189	1732605,6643
102	990692,0866	1732605,8281
103	990714,6148	1732605,8491
104	990745,5495	1732605,9842
105	990779,6921	1732606,1240
106	990821,5066	1732606,2884
107	990862,9664	1732606,3842
108	990895,4955	1732606,4703
109	990902,2564	1732606,5473
110	990916,8379	1732606,5744
111	990929,2593	1732606,5793
112	990959,548	1732606,7350
113	990951,0437	1732590,1249
114	990941,1971	1732571,8812
115	990940,1951	1732569,1477
116	990937,2641	1732556,7021
117	990892,9902	1732458,0517

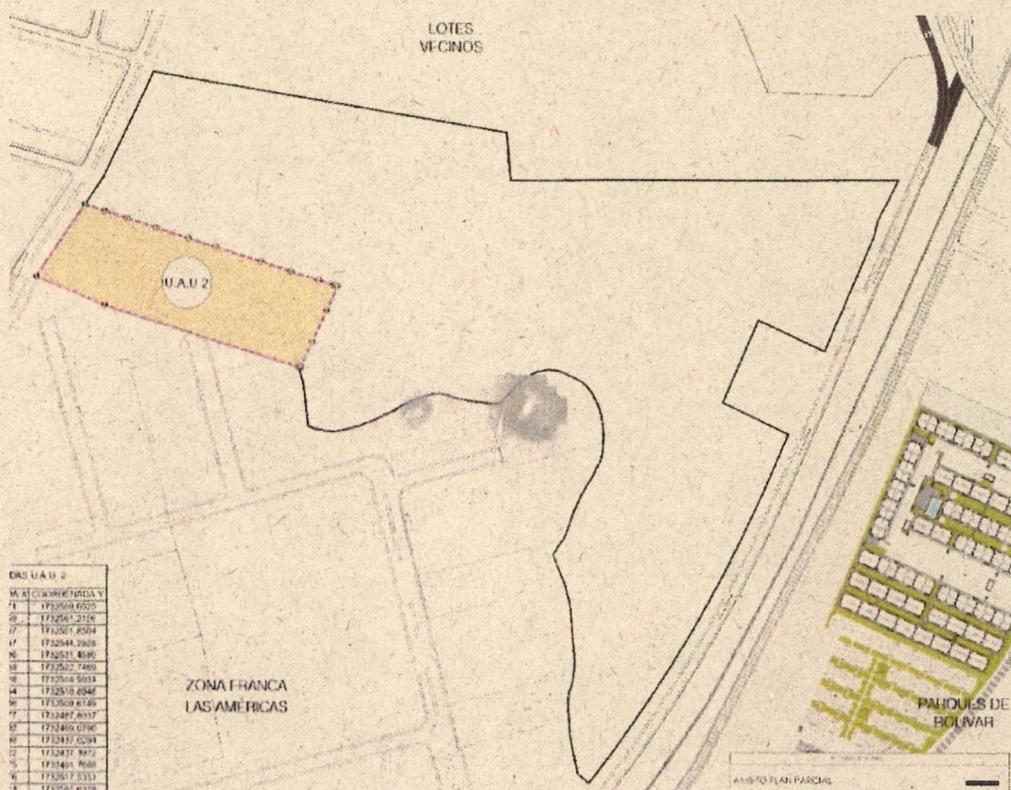
il

*[Handwritten signature]*

**DECRETO N° 062 16 FEB 2023**  
**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"**

COORDENADAS U.A.U. 1		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
118	990890,6571	1732452,9619
119	990828,977	1732480,6635
120	990807,9651	1732434,1046
121	990795,563	1732406,7877
122	990856,8507	1732378,6077
123	990855,2161	1732375,0015
124	990843,7758	1732348,8909
125	990833,8169	1732327,0342
126	990823,5995	1732305,8938
127	990808,6113	1732275,4770
128	990797,6477	1732254,4470
129	990783,1258	1732228,5566
130	990771,2212	1732207,8574
131	990758,4436	1732186,9533
132	990750,121	1732173,5010
133	990742,3176	1732161,5734
134	990725,4438	1732136,5050
135	990707,5935	1732111,7232
136	990693,6656	1732092,8070
137	990678,7986	1732073,7390

**2. UAU2:** Con un área bruta de **20,185 m2**, está la conforman la manzana 2, su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas se describen a continuación:



COORDENADAS U.A.U. 2		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	990239,2171	1732569,6025

*Handwritten signatures and initials.*

**DECRETO N° 062 16' FEB 2023**  
**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"**

COORDENADAS U.A.U. 2		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
2	990266,4058	1732561,2156
3	990296,5467	1732551,8504
4	990321,9157	1732544,2928
5	990364,1596	1732531,4580
6	990391,9768	1732522,7469
7	990418,4228	1732514,9034
8	990432,6154	1732510,8048
9	990436,1236	1732509,6149
10	990425,7877	1732487,8037
11	990412,3492	1732460,0790
12	990400,8998	1732437,0294
13	990399,2822	1732437,3972
14	990218,1175	1732491,7688
15	990154,2276	1732517,5351
16	990199,6514	1732581,6378
17	990217,9323	1732575,8514

**Artículo 27. Delimitación y Adopción de las Unidades de Gestión.** Por medio del presente artículo y verificado el cumplimiento del artículo 19 del Decreto 2186 de 2006, se delimitan y adoptan las siguientes Unidades de Gestión como instrumentos de gestión del plan parcial:

- 1- Unidad de Gestión 1 que implementa la Unidad de Actuación 1: Con un área bruta de 178.103,02 m<sup>2</sup>, conformada por las manzanas 1, 3, 4 Y 5 y su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas son las que se describen en el artículo Vigésimo cuarto numeral 1 del presente decreto.
- 2- Unidad de Gestión 2 que implementa la Unidad de Actuación 2: Con un área bruta de 20,185 m<sup>2</sup>, conformada por la manzana 2 y su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas son las que se describen en el artículo vigésimo cuarto numeral 2 del presente decreto.

**Artículo 28. Ente gestor.** El plan podrá contar con un ente gestor único para todas las Unidades de Actuación Urbanísticas, este deberá constituirse entre los propietarios de los predios que conforman el plan parcial o una empresa especializada en gerencia de proyectos urbanos, designada por el 50,1% de los propietarios del Plan. Este ente será el responsable de la gestión de este para la urbanización de las áreas de cesión y la entrega del suelo de cesiones.

Este ente será el responsable de la gestión de este para la urbanización de las áreas de cesión y la entrega del suelo de cesiones.

El ente será el responsable de la gestión del Plan y de la materialización de las obras correspondientes, principalmente, a cargas generales, lo cual incluye sin limitarse a ello:

- a) Contratación y aprobación de los diseños de las redes de Servicios públicos Domiciliarios, de parques y de vías.
- b) Constitución de un encargo fiduciario para el manejo de los recursos destinados a la ejecución de las obras del Plan.
- c) Contratación de las obras del plan, de los controles de calidad e interventorías requeridas.

*Handwritten initials*

DECRETO N° **062** 16 FEB 2023  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

- d) Supervisión e interventoría para las cargas que sean pagadas en especie (obra)
- e) Entrega de las redes de servicios públicos y del suelo de cesiones a las entidades competentes.
- f) Certificar para efectos de licenciamientos, el pago de las cargas ya sean en especie o mediante certificación de la fiducia para los pagos monetarios de cargas.

**Parágrafo 1.** Teniendo en cuenta la existencia de un propietario único para cada una de las unidades de actuación urbanística y unidades de gestión delimitadas previamente y en caso de no existir acuerdo entre estos para la constitución de un ente gestor para la totalidad de unidades de actuación urbanística y de gestión, cada propietario podrá gestionar directa o a través de una empresa especializada en gerencia de proyectos urbanos sus respectivas unidades. Para ello podrá acudir directamente al procedimiento legal para la aprobación del respectivo proyecto urbanístico general y las licencias de urbanización respectivas.

**Artículo 29. Certificación de Cargas.** Las cargas podrán certificarse cuando se entreguen en especie y sean recibidas por la autoridad competente o a través del recaudo de dicha carga en un fidecomiso para las obras del plan.

**Parágrafo 1.** La Fiducia se constituirá inicialmente en observancia a la normatividad legal vigente y tendrá en cuenta si existe a la fecha de entrega o pago, las reglamentaciones que para el efecto debe expedir el Distrito de Santa Marta, según lo dispuesto en el Acuerdo 011 de 2020.

**Parágrafo 2.** El costo de las cargas urbanísticas podrá estar sujeto a modificaciones de acuerdo con las especificaciones técnicas relativas a la ejecución de las obras, en etapas posteriores a la formulación y adopción del Plan Parcial Las Flores, sin la necesidad de la modificación de este.

**Parágrafo 3.** El valor estimado de las cargas deberá ser indexado al momento de la materialización de las obras, estas, podrán efectuarse mediante aportes económicos los cuales serán consignados en la fiducia a crear para tal efecto; o mediante pago en especies u obras, para este caso el Ente Gestor deberá convertir las obligaciones monetarias producto de las cargas, a su equivalente en volúmenes o etapas de obras relativas a las redes de Servicios Públicos Domiciliarios, vialidad y/ o espacio público a construir.

**Artículo 30. Participación Pública.** El financiamiento de las cargas generales del Plan Parcial Las Flores podrá acogerse a lo establecido en el artículo 36 de la ley 2079 del 14 de enero de 2021, "por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat".

**Capítulo VI  
Licenciamiento**

**Artículo 31.** El proyecto inicialmente deberá tramitar la aprobación del Proyecto Urbanístico General PUG y luego deberá licenciar las etapas y/o subetapas, correspondientes a las Unidades de Gestión Respectives de cada Unidad de Actuación Urbanística, de forma aleatoria, siempre y cuando se cumpla con las cargas urbanísticas contenidas en cada una de ellas.

Para el licenciamiento, se podrán establecer subetapas de licenciamiento, estas no pueden ser menores al 20% del área neta de la Unidad de Actuación Urbanística- UAU o UNIDAD DE -GESTION/UG.

Para proceder al licenciamiento de las etapas o subetapas, será requisito indispensable acreditar el pago de las cargas urbanísticas, según el siguiente esquema:

**DECRETO N° 06216 FEB 2023**  
"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"

**Licencia de urbanismo por etapas:** Al momento de solicitar la primera licencia de urbanismo se deberá acreditar solo el pago de los costos de pre-inversión correspondientes al área a licenciar, producto de la formulación del Plan Parcial.

Para las siguientes etapas, al momento de licenciar deberá acreditarse el pago y/ o materialización de las obras correspondientes a las cargas urbanísticas de la etapa anterior.

Cuando la licencia de urbanismo corresponda a una etapa única, para el otorgamiento de la licencia será requisito acreditar el pago de los costos de pre-inversión correspondientes al área a licenciar, producto de la formulación del Plan Parcial. El pago y/ o materialización de las obras correspondientes a las cargas urbanísticas de la etapa, será requisito para la obtención de los permisos de enajenación del suelo urbanizado y/o de las unidades inmobiliarias producidas.

Adicionalmente a lo indicado en los párrafos anteriores, las etapas en la urbanización y entrega de suelo de las cesiones deberán cumplir con los siguientes porcentajes:

**Artículo 32. Etapas de cumplimiento de las cargas urbanísticas.** las etapas en la urbanización y entrega de suelo de las cesiones deberán cumplir con los siguientes porcentajes:

% de Área neta	% mínimo de áreas verdes y parques urbanizados	% mínimo de la red vial construida	% de la red de servicios públicos
Hasta el 20 % del área neta	20 % del área total de espacio público	El necesario para acceder a las áreas útiles objeto de la licencia.	El necesario para abastecer los consumos de las áreas útiles objeto de la licencia.
Hasta el 40% del área neta	40% del área total de espacio público		
Hasta el 60% del área neta	60% del área total de espacio público		
Hasta el 80 % del área neta	80% del área total de espacio público		
100 % del área neta	100% del área total de espacio público		

**Capítulo VII**  
**Disposiciones Finales**

**Artículo 33. Derogaciones.** Este Decreto deroga todos los Actos Administrativos reglamentarios del POT dentro del ámbito del Plan Parcial.

**Artículo 34. Vigencia.** El presente plan parcial tendrá una vigencia de veinte (20) años contados a partir de la fecha de publicación del decreto de adopción.

**Parágrafo 1.** El plan parcial podrá prorrogarse hasta por un término máximo de Diez (10) años. La prórroga deberá ser solicitada por el ente gestor y/o el promotor ante la secretaria de planeación distrital, dentro de los seis (6) meses previos al vencimiento del plazo inicial señalado en el artículo anterior.

**Artículo 35. Incorporación al Sistema de Información Geográfica.** Una vez adoptado el presente acto administrativo, la Secretaría de Planeación deberá incorporar al Sistema de Información Geográfica - SIG del Distrito de Santa Marta la información cartográfica del

*Handwritten initials and signature*

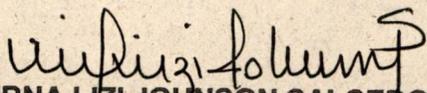
**DECRETO N° 06216 FEB 2023**  
**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL LAS FLORES"**

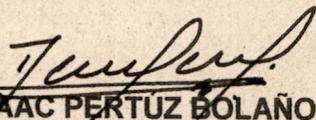
presente plan. Para tal efecto, el promotor del plan parcial deberá enviar Copia de la cartografía en formato digital compilado en una Geodatabase – GDB.

**Artículo 36. Trámite de Ajustes.** De requerirse el ajuste al Plan Parcial Las Flores se efectuará en los términos del Parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 *"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 cuáles se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario"*.

**Artículo 37. Publicación.** El presente Decreto regirá a partir de la fecha de su publicación y de conformidad con el artículo 73 de la Ley 1437 de 2011, el presente Decreto será publicado en la gaceta Distrital, en la página electrónica de la entidad y en un medio masivo de comunicación.

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

  
**VIRNA LIZI JOHNSON SALCEDO**  
Alcaldesa Distrital

  
**ISAAC PERTUZ BOLAÑO**  
Secretario de Planeación Distrital

Revisó: **LUISA FERNANDA ECHEVERRI**   
Directora Jurídico Distrital (E) 

Proyectó: **Emilio Molina Barboza** – Abogado, Contratista   
**Maria Santiz Rosas** – Economista, Contratista 