

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

LA ALCALDESA DEL DISTRITO TURÍSTICO, 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."*

Qué el numeral 2 del Artículo 3 de la Ley 388 de 1997, establece que:

**"ARTÍCULO 3º.- Función pública del urbanismo.** El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

*(...)2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.(...)"*

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 adoptados mediante actos administrativos que no consolidan situaciones jurídicas de contenido particular y concreto. Adicionalmente, prevé que en todo caso las acciones urbanísticas*

DECRETO N°. 063 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

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

Que el artículo 27 de la ley 388 de 1997 prevé el procedimiento aplicable para planes parcial, el cual fue modificado mediante el artículo 29 de la ley 2079 de 2021 "Por medio de la cual se dictan disposiciones en materia de vivienda y hábitat".

Que, respecto de lo anterior, resulta necesario señalar que el parágrafo 5 del artículo 29 de la ley 2079 de 2021, establece que: Si durante el término que transcurre entre la expedición del acto administrativo de viabilidad de un proyecto de plan parcial y su adopción, se produce un cambio en las normas urbanísticas que afecten el proyecto sometido a consideración del Municipio o Distrito, el solicitante tendrá derecho a que el plan parcial se estudie y apruebe con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del referido acto administrativo de viabilidad del proyecto de plan parcial.

Que el Decreto Nacional 2181 de 2006, subrogado y adicionado por el Decreto Nacional 4300 de 2007, mediante el cual se reglamentó 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 Decreto Nacional 2181 de 2006 subrogado y adicionado por el Decreto Nacional 4300 de 2007 se encuentra compilado a través del Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio".

Que siguiendo el procedimiento dispuesto en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y lo reglamentado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaria de Planeación Distrital, antes que entrara en vigencia el 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", expidió la Resolución No. 028 del 16 de septiembre de 2020 por medio de la cual se otorgó la viabilidad al proyecto urbanístico Plan Parcial Vista Hermosa con fundamento en las disposiciones del Acuerdo 005 de 2000 "Por el cual se expide el Plan de Ordenamiento Territorial de Santa Marta "JATE MATUNA" 2000- 2009".

Que posteriormente a la expedición de la Resolución No. 028 del 16 de septiembre de 2020 "Por medio de la cual se otorgó la viabilidad al proyecto urbanístico Plan Parcial Vista Hermosa", fue expedido el Acuerdo 011 del 16 de octubre 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"

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

Que adicional a lo señalado en el párrafo 5 del artículo 29 de la ley 2079 de 2021, el cual establece que el solicitante tendrá derecho a que el plan parcial se estudie y apruebe con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del acto administrativo de viabilidad del proyecto de plan parcial; el artículo 235 y 236 del Acuerdo 011 del 2020 establecen lo siguiente:

**Artículo 235°. RÉGIMEN DE TRANSICIÓN.** *Al momento de adoptarse este plan todos los proyectos que estén en proceso de solicitud de licencias y que se consideren radicadas en legal y debida forma tendrán un periodo de seis (6) meses adicionales para concluir el proceso de licenciamiento, al igual que los planes parciales que se encuentren con resolución de viabilidad adoptada tendrán un plazo de seis (6) meses, de tardarse más el proceso de concertación se podrá ampliar el plazo para su adopción bajo la norma del Acuerdo 005 de 2000.*

*Las licencias expedidas bajo las normas del Acuerdo 005 de 200 en el marco de las normas distritales y nacionales podrán desarrollarse en los términos en los que fueron expedidas las licencias dentro de las vigencias de estas.*

**Artículo 236°.** *La administración distrital respetara las radicaciones y/o licencias de construcción radicadas con las normatividades estipuladas en el Acuerdo 005 de 2000 Jate Matuna y no se aplicarán las nuevas disposiciones del POT que se aprueba.*

Que durante el termino transcurrido entre la expedición de la Resolución No. 028 del 16 de septiembre de 2020 "Por medio de la cual se otorgó la viabilidad al proyecto urbanístico Plan Parcial Vista Hermosa" hasta la expedición del presente acto administración de adopción del plan parcial, con la adopción del Acuerdo 011 de 2020, se produjo un cambio en las normas urbanísticas, por lo que de conformidad con lo dispuesto en el párrafo 5 del artículo 29 de la ley 2079 de 2021 y lo señalado en el artículo 235 y 236 del mismo Acuerdo 011 de 2020, el solicitante tiene derecho a que el plan parcial se apruebe y se adopte con base en la norma urbanística vigente al momento de la expedición del acto administrativo de viabilidad, esto es el Acuerdo 005 de 2000.

Que teniendo en cuenta lo anterior, debemos señalar que, el Artículo 767 del Acuerdo 005 de 2000 define los Planes Parciales como "instrumentos de planificación asociados a un área específica, mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones del plan de ordenamiento sobre los suelos definidos como urbanos o de expansión urbana".

Que el Artículo 773 del Acuerdo 005 de 2000, indica que el tratamiento de desarrollo "Se aplicará a zonas dentro del perímetro urbano que no han sido desarrollados y que se constituyen en prioridades para la ciudad."

Que el Artículo 673 del Acuerdo 005 de 2000 establece para el tratamiento de desarrollo la siguiente modalidad: 1) Por Plan Parcial suelos urbanos o de expansión, que requieren de un Plan Parcial, previo al proceso de urbanización.

Que el Artículo 91 del Acuerdo Distrital 005 de 2000 establece la delimitación de las Zonas de Expansión de la Cabecera Distrital de la siguiente manera:

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

(...)

**b) Zona de Expansión Fase 2:** Esta zona está enmarcada dentro del polígono delimitado por el siguiente perímetro:

Desde las coordenadas 1730712 N y 990822 E (punto 1 b), en línea recta con azimut de 154° 02' 31.27" hasta el punto con coordenadas 1730344 N y 991001 E (punto 2 b), de aquí continua en línea recta con azimut de 237° 10' 31.09" hasta el punto con coordenadas 1729698 N y 989999 E (punto 3 b), luego con una línea recta de azimut 239° 40' 33" hasta alcanzar el punto de coordenadas 1729442 N y 989458 E (punto 4 b), de allí con un azimut de 313° 33' 49.05" hasta el punto con coordenadas 1729634 N y 989256 E (punto 5 b), de aquí con azimut de 266° 1' 34.9" se sigue en línea recta hasta alcanzar las coordenadas 1729622 N y 988661 E (punto 6 b), luego en línea recta se proyecta con un azimut de 253° 41' 57.73" hasta el punto de coordenadas 1729177 N y 988000 E (punto 7 b), luego, continuando en línea recta con azimut de 317° 19' 45.97" para alcanzar el punto de coordenadas 1729305 N y 987882 E (punto 8 b), de aquí se toma un azimut de 261° 30' 4.95", se sigue en línea recta hasta el punto de coordenadas 1729255 N y 987546 E (punto 9 b), entonces, en línea recta se sigue con azimut de 201° 16' 10.29" hasta alcanzar el punto de coordenadas 1728662 N y 987315 E (punto 10 b), desde aquí se sigue en línea recta con azimut de 297° 15' 13.06" hasta interceptar el borde oriental del corredor de la Vía Alternativa (propuesta) en el punto de coordenadas 1729684 N y 987207 E (punto 11 b), desde aquí, sobre éste borde, en dirección sur-oeste hasta su intersección con el río Gaira en el punto con coordenadas 1727947 N y 986817 E (punto 12 b), de allí sobre el borde del río hasta encontrarse con la intersección de éste con el borde occidental de la Carretera Central (propuesta) en el punto de coordenadas planas 1728163 N y 985932 E (punto 13 b), sobre éste borde se sigue en dirección suroeste pasando por los puntos de coordenadas 1728026 N y 985888 E (punto 14 b), 1727690 N y 985556 E (punto 15 b), 1727362 N y 985389 E (punto 16 b), 1727063 N y 985269 E (punto 17 b), 1726781 N y 985065 E (punto 18 b), 1726353 N y 984705 E (punto 19 b), 1726150 N y 984682 E (punto 20 b), 1725745 N y 984730 E (punto 21 b), 1725609 N y 984739 E (punto 22 b) y llegar al punto de coordenadas planas 1725338 N y 984847 E (punto 23 b), de aquí se cierra al alcanzar de nuevo el perímetro urbano tomando un azimut de 102° 12' 28.88", siguiendo en línea recta hasta el punto de coordenadas 1725326 N y 984902 E (punto 24 b) sobre el límite de la zona urbana.

Que el Artículo 712 del Acuerdo 005 de 2000 señala respecto de los Programas VIS que: "Al incorporar suelos de expansión urbana se determinaran áreas para el desarrollo de viviendas de interés social acordes a los mecanismos de gestión del Plan, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en áreas urbanas consolidadas, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo."

Que en el marco del párrafo segundo del artículo 868 del Acuerdo Distrital No. 005 de 2000, se faculta a la Secretaria de Planeación Distrital para: "articular las funciones, acciones y metas de las Secretarías e instituciones que conforman el gabinete Distrital, y será el responsable de la formulación, seguimiento y evaluación de los dos más grandes bastiones de la gerencia pública Distrital: El Plan Integral de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial, en torno a los cuales se

**DECRETO N°. 063**

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”**

*elaboran los planes sectoriales, zonales y parciales, que demande el Distrito. Y de igual manera, liderará el proceso de planificación a nivel corregimental y comunal”.*

Que el Artículo 888 del Acuerdo Distrital 005 de 2000, establece que dentro de los instrumentos legales para dinamizar el desarrollo urbanístico se encuentra el reparto de cargas y beneficios el cual consiste en distribuir los costos de un desarrollo urbano entre los propietarios, concediéndoles como beneficios un mayor potencial de índices constructivos o de usos urbanos. De igual manera permiten redistribuir las cargas y beneficios de las zonas geoeconómicas homogéneas entre los propietarios de las mismas. Se aplica dentro de un Plan Parcial o una Unidad de Actuación Urbanística.

Que el Artículo 699 Acuerdo Distrital 005 de 2000 señala que las áreas correspondientes al sistema de cesiones se definen como áreas Tipo A y Tipo B.

Que, en cuanto las cesiones tipo A, el artículo 700 del Acuerdo 005 de 2000 establece que *“De todo terreno en proceso de urbanización se deberá ceder una proporción de su área a dotas a la comunidad de residentes y usuarios del sector, de las áreas requeridas como zonas recreativas de uso público, zonas de equipamiento comunal público y zonas públicas complementarias a los sistemas viales. El 50% de estas áreas estarán ubicadas en un solo lote.*

Que, así mismo respecto de las cesiones Tipo A destinadas a recreación pública y equipamientos el artículo 701 del Acuerdo 005 de 2000 señalo lo siguiente

**“Artículo 701° Cesiones Tipo A destinadas a recreación pública y equipamientos: Las cesiones tipo A se destinarán a los siguientes elementos que la conforman, así:**

*Uso recreativo: Parques y zonas verdes recreacionales, plaza, plazoletas y campos deportivos abiertos.*

*Equipamiento Comunal Público:*

1. *Instalaciones de servicios comunitarios:*

*Culturales,*

**Religiosos (Capilla)**

*Deportivos en espacios cerrados o construidos,*

*De salud (Centros de salud),*

*Centros de atención al menor, como guarderías, e instalaciones de las entidades de asistencia social, Salones comunales,*

*Centros Integrales comunales,*

*Centros de Atención Inmediata, e instalaciones en general para servicios de seguridad de la comunidad.*

2. *Instalaciones de Producción y Mercadeo y Uso comunitario:*

*Centros de acopio y almacenes,*

**Talleres Artesanales y microempresas comunitarias.**

3. *Instalaciones de Servicios Públicos.”*

*nd*  
*D:*  
De igual forma, el artículo 702 del Acuerdo 005 de 2000 establece que las cesiones Tipo A se destinarán a complementar el sistema vial, con el área Vial de uso público, como sobreaño de las vías exigidas, correspondientes a calzadas adicionales, a sobreaño de andenes, Ciclorrutas y Áreas de estacionamiento público.

**DECRETO N°. 063 16 FEB 2023****“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”**

Que para dar cumplimiento a lo antes mencionado dentro de la formulación del Plan Parcial Vista Hermosa se plantearon 192.609,70 m2 de cesiones tipo A, las cuales corresponden al 50,2 % del área neta urbanizable, discriminadas así:

- Áreas verdes 75.030,87 m2 correspondientes al 19,60% del área neta urbanizable
- Las áreas definidas como suelo para equipamiento público colectivo de una superficie total de 30.547,78 m2 correspondiente al 8,0 % del área neta urbanizable
- Sistema Vial, conformado por vías, andenes y estacionamientos con un área de 87.031,05 m2 correspondientes al 22,7% del área neta Urbanizable

CARGAS URBANISTICAS	ÁREAS/M2	% DE ÁREA NETA URBANIZABLE
<b>ÁREAS VERDES Y PARQUES LOCALES</b>	<b>75.030,87</b>	<b>19,6%</b>
<b>EQUIPAMIENTOS</b>	<b>30.547,78</b>	<b>8,0%</b>
<b>VÍAS Y CIRCULACIONES</b>	<b>87.031,05</b>	<b>22,7%</b>
VIAS VEHICULARES	44.478,59	
ANDENES	33.007,15	
ESTACIONAMIENTOS	4.000,68	
CICLO RUTA	5.544,63	
<b>TOTAL CARGAS URBANISTICAS</b>	<b>192.609,70</b>	<b>50,2%</b>
<b>ÁREA ÚTIL</b>	<b>191.048,25</b>	<b>49,8%</b>

Que las áreas anteriormente definidas se estipulan conforme a lo establecido en: El anexo 2 del Acuerdo Distrital 005 de 2000 numeral 2 que reza:

“Proporción de áreas: Se establecen las áreas de cesión tipo A de la siguiente manera: Para Tratamientos de desarrollo

1. Vivienda unifamiliar, bifamiliar: entre el 17 y 25% del área neta urbanizable
2. Vivienda multifamiliar: entre el 25 y 55% del área neta urbanizable

1.1.1 Cesiones Tipo A destinadas a la complementación del sistema vial. Área Vial de uso público, como sobreaño de las vías exigidas, correspondientes a calzadas adicionales, a sobreaño de andenes, ciclovías y Áreas de estacionamiento público. a. Localización. Se definirá la localización de las áreas de cesión tipo A, de acuerdo a las siguientes exigencias:

1. Contiguas a las vías vehiculares propuestas
2. Que conformen un sistema jerarquizado, armónico y continuo de áreas públicas, integrado por elementos constitutivos del espacio público.
3. Que no estén sobre las áreas de reserva vial o con afectaciones
4. Que no estén ubicadas sobre predios o zonas cuyas condiciones no permitan su desarrollo o considerados como de alto riesgo”

Que mediante oficio número CE-107 de fecha 14 de enero 2020, el promotor del Plan Parcial Vista Hermosa solicitó expedir la viabilidad técnica e iniciar los procesos de concertación ambiental, socialización y adopción, por parte de la Secretaría de Planeación Distrital, de conformidad con lo establecido para este fin en las disposiciones normativas compiladas en el Decreto único Reglamentario 1077 de

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

2015 aportando para tal fin la documentación legal requerida, incluyendo el correspondiente documento técnico de soporte, la cartografía y el proyecto de decreto de adopción respectivo.

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, el día 20 de agosto de 2020 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 Vista Hermosa, que se llevó a cabo el día 28 de agosto de 2020 a las 9:00 am en las instalaciones del Salón de Eventos Atenas, Ubicado en la Calle 20 # 11-56 de la ciudad de Santa Marta.

Que, mediante oficios de fecha 20 de agosto de 2020 bajo numeraciones 2119, 2120, 2121, 2122, 2123, 2124, 2125, 2126, 2127, 2128, 2129, 2130 y 2131 la Secretaria de Planeación Distrital, extendió invitación formal a vecinos y propietarios del Plan Parcial VISTA HERMOSA, para que participaran en la socialización que se llevaría a cabo el día 28 de agosto de 2020 a las 9:00 am en las instalaciones del Salón de Eventos Atenas, Ubicado en la Calle 20 # 11-56 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 22, 23, 24, 25 y 26 de agosto de 2020 según se acreditó mediante la entrega de las correspondientes páginas del periódico El Informador 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 28 de agosto de 2020, tal como se acreditó durante el trámite de expedición de viabilidad del proyecto.

Que mediante oficio con número de expediente No. P341002020070013 del 13 de agosto de 2020 la empresa de servicios públicos Electricaribe expidió viabilidad para el servicio de energía eléctrica.

Que mediante oficio del 2 de Julio de 2020 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 del 13 de marzo de 2020 con radicado No.20-240-117705 la empresa de servicios públicos Gases del Caribe expidió factibilidad para el servicio público de gas domiciliario, el cual fue necesario actualizar mediante oficio del 22 de abril de 2022 con radicado No 22-007698 en el cual la empresa de servicios públicos Gases del Caribe reitero la factibilidad del servicio.

Que el día 28 del mes de agosto de 2020, se realizó el proceso de información pública a propietarios y vecinos colindantes.

Que mediante Resolución No 028 del 16 de septiembre de 2020 la Secretaría de Planeación Distrital otorga concepto favorable al Plan Parcial Vista Hermosa.

*Handwritten signature*

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

Que mediante comunicado con radicado interno No 2445 del 8 de septiembre de 2021, la Secretaria de Planeación envió al promotor los requerimientos realizados por la autoridad ambiental en una reunión de seguimiento a la concertación ambiental.

Que, una vez recibidos los requerimientos de la autoridad ambiental mediante el oficio antes mencionado, el promotor realizó solicitud formal de ampliación plazo con radicado CE 5721-2021 del 29 de septiembre de 2021 para cumplir requerimiento efectuado dentro del trámite del Plan Parcial Vista Hermosa, recibido con oficio de la secretaria de planeación distrital No 2445 de 08 de septiembre de 2021.

Mediante oficio CE 6547-2021 del 5 de noviembre de 2021 el promotor radico el expediente completo en atención a las observaciones de la entidad ambiental y posteriormente dio alcance mediante CE 7491-2021 del 17 de diciembre de 2021.

Mediante radicado CE 2806 del 24 de marzo de 2022 la Secretaria de Planeación Distrital solicita a la entidad ambiental se pronuncie acerca del cumplimiento de los estudios presentados por el Promotor de acuerdo a lo contemplado en el decreto 1807 de 2014.

Que la autoridad ambiental realizó visita al área los días 16 de febrero, 22 de marzo, 11 de mayo y 22 de julio de 2022, en compañía del Ingeniero Jorge Corrales profesional que realizó los estudios técnicos de riesgo con el fin de verificar la información aportada.

Que, finalmente, mediante Resolución No. 3655 del 08 de agosto de 2022, expedida por CORPAMAG se acoge el Acta de Concertación Ambiental dentro del trámite del plan parcial, la cual hace parte integral del presente acto administrativo.

Que una vez revisado la cartografía y el Documento Técnico de Soporte – DTS, cumple con las normas del Acuerdo 005 de 2000 y la normativa nacional vigente.

En mérito del expuesto,

**DECRETA**

**Capítulo 1**

**Adopción, Contenido, Delimitación y áreas**

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

**Artículo 2. Ámbito del Plan Parcial.** El ámbito del Plan Parcial Vista Hermosa fue definido por el Acuerdo 005 de 2000 y se encuentra dentro del suelo de expansión urbana. Dentro del ámbito configurado se encuentran los siguientes predios:

N° DE LOTE	DENOMINACIÓN	NO. MATRICULA	ÁREA (M2)
LOTE NO.1	CIELO ROTO	080-73192	9,560.00
LOTE NO.2	LOTE MAYOR EXT	REF: 4700100020042241000	9,861.67



DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

N° DE LOTE	DENOMINACIÓN	NO. MATRICULA	ÁREA (M2)
LOTE NO.3	EL OTOÑO	080-70762	9,520.00
LOTE NO.4	VISTA HERMOZA	080-70776	75,650.00
LOTE NO.5	EL REFUGIO	080-70775	17,580.00
LOTE NO.6	LAS CAYENAS	080-47406	14,201.00
LOTE NO.7	LAS FLORES	080-36682	17,200.00
LOTE NO.8	LOS NARANJOS	080-70703	29,040.00
LOTE NO.9	BUENOS AIRES	080-70702	32,240.00
LOTE NO.10	EL PORVENIR	080-70692	57,880.00
LOTE NO.11	EL OASIS	080-73209	10,000.00
LOTE NO.12	VISTA HERMOSA	080-70085	30,625.00
LOTE NO.13	EL LIMONAR	080-71173	50,062.00
LOTE NO.14	LOTE MAYOR EXT	REF: 4700100020042241000	40,043.29
LOTE NO.15	EL PARAÍSO	080-74848	27,500.00
LOTE NO.16	LOTE MAYOR EXT	REF: 4700100020042241000	13,831.26
LOTE NO.17	EL CERRITO	REF: 4776	662.84
LOTE NO.18	EL CERRITO	080-69339	996.78
LOTE NO.19	MONTE SION	080-76014	562.49
LOTE NO.20	BELLA ESPERANZA	080-75771	5,738.92
LOTE NO.21	VILLA EMA	080-76014	6,427.79
LOTE NO.22	TIERRA ALTA	080-74279	61,558.17
LOTE NO.23	PALMAS CERRO DEL DIABLO GAIRA	REF: 47001000200030053000	19,730.99
LOTE NO.24	CRISTO VIENE	080-109888	28,452.42
LOTE NO.25	MONTE PIERDA	080-146750	10,771.38
LOTE NO.26	EL ESFUERZO	080-73073	5,287.63
<b>TOTAL AREA</b>			<b>584,983.63</b>

**Parágrafo 1:** La información del presente artículo corresponde a información registral contenida en los folios de matrícula inmobiliarios señalados y tienen carácter indicativo. No obstante, lo anterior, una vez se realice el levantamiento topográfico de los predios se procederá a la actualización cartográfica y catastral.

En caso de actualización cartográfica, las áreas de cesiones contenidas en el cuadro de áreas del artículo 4 del presente acto administrativo no podrán disminuir y, en caso de aumentar las áreas privadas las zonas de cesión aumentarán en la misma proporción.

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

1. Resolución No 028 del 16 de septiembre de 2020 expedida por la Secretaría de Planeación Distrital "Por la cual se otorga concepto favorable al Plan Parcial Vista Hermosa".
2. Acta de concertación ambiental, resolución No. 3655 del 08 de agosto de 2022 suscrita por la Alcaldesa Mayor del Distrito de Santa Marta y CORPAMAG.

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

3. Certificados de libertad y tradición predios incluidos en el ámbito del Plan Parcial Vista Hermosa.
4. Certificado de existencia y representación legal del promotor OLAM Arquitectura y construcciones SAS.
5. Certificado de existencia y representación legal del promotor: OLAM Arquitectura y construcciones SAS.
6. Factibilidades Servicios públicos Domiciliarios otorgadas por: ESSMAR, Gases del Caribe y Electricaribe (hoy Air-e).
7. Documento Técnico de Soporte (DTS) de Formulación Plan Parcial.
8. Estudio de Riesgo del Plan Parcial Vista Hermosa.
9. Documento de línea de base y formulación ambiental del Plan Parcial (incluido Anexos).
10. Proyecto de decreto de adopción Plan Parcial Vista Hermosa.
11. 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
7A	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

12. Planteamiento sistema redes electricidad y alumbrado

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

13. 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 Vista Hermosa está configurado por las siguientes áreas:

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	%
1.	<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>584.983,63</b>	<b>100%</b>
2.	<b>Afectaciones Ambientales</b>	<b>201.326,34</b>	<b>34,4%</b>
2.1.	Afectación títulos mineros (TM)	27.308,71	4,7%
2.2.	Afectación zona de riesgo (ZPR)	43.887,98	7,5%
2.3.	Afectación ambiental Paz verde (ZPV)	117.677,80	20,1%
2.4.	Afectación ronda hidráulica Q. Bureche	12.451,85	2,1%
3.	<b>Área Neta</b>	<b>383.657,95</b>	<b>65,6%</b>
4.	<b>Cargas Urbanísticas Proyecto</b>	<b>192.609,70</b>	<b>50,2%</b>
4.1.	<b>Áreas verdes</b>	<b>75.030,87</b>	<b>19,6%</b>
4.2.	<b>Equipamiento</b>	<b>30.547,78</b>	<b>8,0%</b>
4.3.	<b>Vías</b>	<b>87.031,05</b>	<b>22,7%</b>
4.3.1.	Vías	44.478,59	11,6%
4.3.2.	Andenes	33.007,15	8,6%
4.3.3.	Estacionamientos	4.000,68	1,0%
4.3.4.	Ciclorruta	5.544,63	1,4%
5.	<b>Área Útil (Área Neta - Cesiones)</b>	<b>191.048,25</b>	<b>49,8%</b>
5.1.	<b>Vivienda VIP (20% del suelo útil)</b>	<b>42.943,55</b>	<b>22,4%</b>

**Parágrafo 1:** Conforme a la actualización cartográfica y catastral, en el proceso de licenciamiento podrán modificarse las áreas privadas de los predios. En todo caso los porcentajes de las áreas de cesión no podrán disminuir y siempre deberán mantenerse los porcentajes descritos en el presente cuadro.

Los curadores deberán verificar que se cumplan los porcentajes en el proceso de licenciamiento.

### Capitulo II Cargas Urbanísticas y sistemas

**Artículo 5. Espacio Público:** El espacio público del plan suma 75.030,87 m2, equivalentes al 19,6% del área neta urbanizable y conformado por las siguientes áreas:

DENOMINACIÓN	TOTAL PLAN PARCIAL	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5
ÁREA VERDE 1	665,77			665,77		
ÁREA VERDE 2	1289,30			1289,30		
ÁREA VERDE 3	1287,51			1287,51		
ÁREA VERDE 4	811,93		811,93			
ÁREA VERDE 5	1378,46		1378,46			
ÁREA VERDE 6	1361,15		1361,15			
ÁREA VERDE 7	838,67	838,67				
ÁREA VERDE 8	321,05	321,05				
ÁREA VERDE 9	492,46	492,46				
ÁREA VERDE 10	98,91	98,91				
ÁREA VERDE 11	213,96	213,96				
ÁREA VERDE 12	344,13	344,13				
ÁREA VERDE 13	183,63		183,63			

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

DENOMINACIÓN	TOTAL PLAN PARCIAL	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5
ÁREA VERDE 14	183,63		183,63			
ÁREA VERDE 15	183,63		183,63			
ÁREA VERDE 16	183,63		183,63			
ÁREA VERDE 17	183,63		183,63			
ÁREA VERDE 18	183,63		183,63			
ÁREA VERDE 19	183,63		183,63			
ÁREA VERDE 20	183,63		183,63			
ÁREA VERDE 21	1474,78	1474,78				
ÁREA VERDE 22	1919,22		1919,22			
ÁREA VERDE 23	626,27		626,27			
ÁREA VERDE 24	615,13		615,13			
ÁREA VERDE 25	183,63		183,63			
ÁREA VERDE 26	183,63		183,63			
ÁREA VERDE 27	244,36			244,36		
ÁREA VERDE 28	18515,99		4.089,05	14.426,94		
ÁREA VERDE 29	4786,54				4786,54	
ÁREA VERDE 30	80,56				80,56	
ÁREA VERDE 31	97,71				97,71	
ÁREA VERDE 32	114,86				114,86	
ÁREA VERDE 33	131,81				131,81	
ÁREA VERDE 34	148,76				148,76	
ÁREA VERDE 35	212,92				212,92	
ÁREA VERDE 36	1170,86				1170,86	
ÁREA VERDE 37	4044,91				4044,91	
ÁREA VERDE 38	16758,94				16758,94	
ÁREA VERDE 39	432,37				432,37	
ÁREA VERDE 40	5077,99					5077,99
ÁREA VERDE 41	7057,53					7057,53
ALAMEDAS	579,77	579,77				
<b>TOTAL CESIONES ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>75.030,87</b>	<b>4.363,73</b>	<b>12.637,50</b>	<b>17.913,88</b>	<b>27.980,24</b>	<b>12.135,52</b>

**Artículo 6. Lineamientos para el diseño Urbano del espacio público.** La concepción y urbanización de los espacios públicos del plan, 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:

- 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.
- 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.
- El proyecta contempla un ciclo vía la cual se conectará a la red de ciclo rutas de la ciudad.

DECRETO N°. 063 16 FEB 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"

- d) En el espacio público de deberán plantar árboles con el fin de crear áreas con sombras en un porcentaje no menor al 60% de la superficie. La proporción de especies será de: especies nativas de hoja perenne en un 70% y especies frutales en un 30%.

**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.

**Parágrafo 2.** Para la entrega de las áreas de cesión que conforman el espacio público se debe suscribir un acta entre el Distrito y Urbanizador en la que se verifique el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo y deberá acompañarse de garantía y estabilidad de la obra que cubra mínimo los 5 años posteriores a su entrega.

**Artículo 7. Equipamientos Públicos Colectivos.** Las áreas definidas como suelo para equipamiento público colectivo suman 30.547,78 m<sup>2</sup> y corresponden al 8 % del área neta urbanizable, distribuidas entre las UAU, su ubicación se define en el plano N° 9 y sus áreas son las siguientes:

DENOMINACIÓN	TOTAL PLAN PARCIAL	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5
EQUIPAMIENTO 1	4.216,11	4.216,11				
EQUIPAMIENTO 2	7.634,74		5.155,51	2.479,23		
EQUIPAMIENTO 3	4.631,91			4.631,91		
EQUIPAMIENTO 4	9.584,05				9.584,05	
EQUIPAMIENTO 5	4.480,97					4.480,97
<b>TOTAL CESIONES EQUIPAMIENTO</b>	<b>30.547,78</b>	<b>4.216,11</b>	<b>5.155,51</b>	<b>7.111,14</b>	<b>9.584,05</b>	<b>4.480,97</b>

**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:

- La ocupación máxima del 50%
- 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.
- No podrán construir muros perimetrales sólidos en una relación mayor a 30% lleno y mínimo el 70% vacío.
- Los estacionamientos no podrán ubicarse sobre el espacio público y solo deberán contemplar un acceso y una única salida para el conjunto de ellos.

**Artículo 9. Sistema vial.** El trazado y los perfiles viales están definidos en el plano No.7A perfiles viales y en el plano No 7 vías y espacio público.

**Parágrafo 1.** Para la entrega de las vías se debe suscribir un acta entre el Distrito y Urbanizador en la que se verifique el cumplimiento de las obligaciones contenidas en el presente artículo y deberá acompañarse de garantía y estabilidad de la obra que cubra mínimo los 5 años posteriores a su entrega.

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

**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 3 metros lineales, estas deberán ser especies nativas de hoja de perenne en un 70% y especies frutales en un 30%. Se considera cumplida la obligación cuando los árboles superen una altura de 1.50 m.

**Artículo 11. Sistema de Acueducto y Alcantarillado.** El sistema de acueducto y alcantarillado deberá ser diseñado y aprobado por la empresa prestadora de servicios públicos, previa adopción de la expedición de licencia de urbanismo.

**Parágrafo 1.** Se deberá dar cumplimiento a las exigencias contenidas en el acta de concertación ambiental suscrita por Corpamag y el Distrito, la cual fue acogida por la Resolución No. 3655 del 08 de agosto de 2022.

**Parágrafo 2.** El máximo de unidades de vivienda será contenido en el presente decreto que corresponde a 9.164 unidades.

**Artículo 12. Sistema Urbano de Drenajes.** El promotor deberá diseñar un sistema urbano de drenajes que genere un tipo de solución para el tratamiento de aguas lluvias bajo los siguientes lineamientos:

- a) Diseño de un sistema de infiltración y pondajes que permita retener agua en las máximas de lluvias y desaguar posteriormente a la quebrada Bureche.
- b) Diseño de un sistema de retenedores en las alamedas que permita infiltración en al suelo.
- c) Dentro de las áreas útiles el 50% del área no ocupada deberá ser verde cuando no existan sótanos. Si el diseño interno demanda un porcentaje mayor de áreas duras, los pavimentos deberán ser porosos y el mínimo del área verde no ocupada será del 25%.

**Parágrafo 1.** El sistema urbano de drenajes deberá ser aprobado por la empresa de servicios públicos o la entidad que determine el Distrito con anterioridad a la 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

DECRETO N°. 063 16 FEB 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”

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 entenderá cumplida la obligación de urbanización cuando se haga efectiva la entrega de la totalidad de las cesiones urbanizadas la Alcaldía Distrital de Santa Marta o a quien está 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. Si transcurrida la vigencia de la licencia sin que se haga efectiva la entrega de la totalidad de las cesiones se entenderá que no se cumplió con el proceso de urbanización.

**Artículo 15. Ejecución y Entrega de cargas urbanísticas.** Se concluirá la obligación de urbanización de las cargas urbanísticas cuando se entreguen las cesiones urbanizadas a la Alcaldía Distrital a través de 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.

**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 16. Aprovechamientos Urbanísticos.** Los aprovechamientos urbanísticos son los siguientes:

MANZANA	ÁREA UTIL	CATEGORIA DE USO	% USO SUELO	UNIDADES	AREA BRUTA EDIFICABLE
<b>UAU 1</b>					
Mz 7	2.289,94	MULTIFAMILIAR	45%	150	10.305
Mz 8	1.123,91	UNIFAMILIAR	40%	12	899
Mz 9	2.247,83	UNIFAMILIAR	40%	26	1.798
Mz 10	2.247,83	UNIFAMILIAR	40%	26	1.798
Mz 11	2.247,83	UNIFAMILIAR	40%	26	1.798
Mz 12	1.123,91	UNIFAMILIAR	40%	12	899
Mz 41	5.485,79	USO MIXTO	40%	187	17.555
Mz 42	2.019,32	E PRIVADO	40%	1	2.423
<b>UAU 2</b>					
Mz 4	9.561,32	MULTIFAMILIAR	45%	626	43.026

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”

MANZANA	ÁREA UTIL	CATEGORIA DE USO	% USO SUELO	UNIDADES	AREA BRUTA EDIFICABLE
Mz 5	8.954,67	MULTIFAMILIAR	45%	586	40.296
Mz 6	8.784,59	MULTIFAMILIAR	45%	575	39.531
Mz 13	2.247,84	UNIFAMILIAR	40%	26	1.798
Mz 14	2.247,84	UNIFAMILIAR	40%	26	1.798
Mz 15	2.247,84	UNIFAMILIAR	40%	26	1.798
Mz 16	2.247,84	UNIFAMILIAR	40%	26	1.798
Mz 17	2.247,84	UNIFAMILIAR	40%	26	1.798
Mz 18	2.247,84	UNIFAMILIAR	40%	26	1.798
Mz 19	2.247,84	UNIFAMILIAR	40%	26	1.798
Mz 20	2.247,84	UNIFAMILIAR	40%	26	1.798
Mz 21	6.526,19	MULTIFAMILIAR	50%	280	16.315
Mz 22	5.578,42	MULTIFAMILIAR	50%	239	13.946
Mz 23	2.247,84	UNIFAMILIAR	40%	26	1.798
Mz 24	2.247,84	UNIFAMILIAR	40%	26	1.798
<b>UAU 3</b>					
Mz 1	7.514,05	MULTIFAMILIAR	45%	492	33.813
Mz 2	9.418,19	MULTIFAMILIAR	45%	616	42.382
Mz 3	8.992,81	MULTIFAMILIAR	45%	589	40.468
Mz 25	6.172,24	MULTIFAMILIAR	50%	265	15.431
Mz 26	10.531,81	MULTIFAMILIAR	50%	452	26.330
Mz 27	6.939,47	MULTIFAMILIAR	45%	454	31.228
<b>UAU 4</b>					
Mz 28	1.925,28	UNIFAMILIAR	40%	26	1.540
Mz 29	1.925,28	UNIFAMILIAR	40%	26	1.540
Mz 30	1.925,28	UNIFAMILIAR	40%	26	1.540
Mz 31	1.925,28	UNIFAMILIAR	40%	26	1.540
Mz 32	1.925,28	UNIFAMILIAR	40%	26	1.540
Mz 33	2.250,20	UNIFAMILIAR	40%	26	1.800
Mz 34	13.702,64	MULTIFAMILIAR	45%	897	61.662
Mz 35	10.311,87	MULTIFAMILIAR	50%	443	25.780
<b>UAU 5</b>					
Mz 36	5.243,00	MULTIFAMILIAR	45%	405	23.594
Mz 37	6.031,17	MULTIFAMILIAR	45%	466	27.140
Mz 38	5.019,58	MULTIFAMILIAR	45%	388	22.588
Mz 39	4.800,99	MULTIFAMILIAR	45%	371	21.604
Mz 40	3.823,02	MULTIFAMILIAR	50%	164	9.558
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>191.047,38</b>			<b>9.164</b>	<b>599.650</b>

**Artículo 17. Obligación VIP.** Con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en Decreto Nacional 1077 de 2015 se destina 20% del área útil para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Prioritario. El 20% del área útil, se cumple en las manzanas 21-22-25-26-35 y 40 con un área útil de 42.0943,55 m2 correspondientes al 22,48% del área útil.

*Handwritten signature*



**DECRETO N°. 063 16 FEB 2023**

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

INDICADOR	ÁREA	UAU2	UAU3	UAU4	UAU5
Mz 21	6.526,19	6.526,19			
Mz 22	5.578,42	5.578,42			
Mz 25	6.172,24		6.172,24		
Mz 26	10.531,81		10.531,81		
Mz 35	10.311,87			10.311,87	
Mz 40	3.823,02				3.823,02
<b>TOTAL</b>	<b>42.943,55</b>	<b>12.104,61</b>	<b>16.704,05</b>	<b>10.311,87</b>	<b>3.823,02</b>
<b>% DE VIVIENDA VIP</b>	<b>22,48%</b>				

**Parágrafo 1:** Con el fin de dar cumplimiento a la obligación en el trámite de licenciamiento de las manzanas acá indicadas, deberá quedar expresa la obligación en los planes respectivos.

**Parágrafo 2:** Para el desarrollo del suelo VIP el Distrito de Santa Marta gozará de prioridad para la articulación con su programa de vivienda. Para tal efecto, el titular de la licencia de construcción de las manzanas 21-22-25-26-35 y 40, deberá informar al Distrito de Santa Marta la disponibilidad de suelo VIP dentro de los 5 días siguientes a la ejecutoria de la licencia. El Distrito de Santa Marta contará con treinta (30) días para informar al titular si está interesado en desarrollar la construcción de las VIP en el marco de sus programas de vivienda, si pasados los treinta (30) días no hay un pronunciamiento se entenderá que no ejercerá la prioridad.

En caso de existir interés por el Distrito de Santa Marta, se deberá celebrar un convenio entre el Distrito y/o la Empresa de Desarrollo Urbano Sostenible y el titular de la licencia en la que se fijen de desarrollo conjunto del proyecto de Vivienda de interés Prioritario.

**Artículo 18. Áreas vendibles.** En el siguiente cuadro se definen las áreas vendibles para los diferentes usos establecidos, el número máximo de unidades de vivienda.

TOTAL PLAN PARCIAL	AREA UTIL	N° TORRES	N° DE PISOS	TOTAL UNIDADES	AREA VENDIBLE
<b>UAU 1</b>					
Mz 7	2.289,94	2	10	150	8.243,78
Mz 8	1.123,91	-	2	12	899,13
Mz 9	2.247,83	-	2	26	1.798,26
Mz 10	2.247,83	-	2	26	1.798,26
Mz 11	2.247,83	-	2	26	1.798,26
Mz 12	1.123,91	-	2	12	899,13
Mz 41	5.485,79	3	8	187	14.043,62
Mz 42	2.019,32	-	3	1	-
<b>UAU 2</b>					
Mz 4	9.561,32	10	10	626	34.420,75
Mz 5	8.954,67	10	10	586	32.236,81
Mz 6	8.784,59	10	10	575	31.624,52
Mz 13	2.247,84	-	2	26	1.798,27

DECRETO N°. 063 16 FEB 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”

TOTAL PLAN PARCIAL	AREA UTIL	N° TORRES	N° DE PISOS	TOTAL UNIDADES	AREA VENDIBLE
Mz 14	2.247,84	-	2	26	1.798,27
Mz 15	2.247,84	-	2	26	1.798,27
Mz 16	2.247,84	-	2	26	1.798,27
Mz 17	2.247,84	-	2	26	1.798,27
Mz 18	2.247,84	-	2	26	1.798,27
Mz 19	2.247,84	-	2	26	1.798,27
Mz 20	2.247,84	-	2	26	1.798,27
Mz 21	6.526,19	14	5	280	13.048,30
Mz 22	5.578,42	12	5	239	11.153,35
Mz 23	2.247,84	-	2	26	1.798,27
Mz 24	2.247,84	-	2	26	1.798,27
<b>UAU 3</b>					
Mz 1	7.514,05	8	10	12	27.050,58
Mz 2	9.418,19	10	10	26	33.905,48
Mz 3	8.992,81	10	10	26	32.374,11
Mz 25	6.172,24	13	5	26	12.344,48
Mz 26	10.531,81	23	5	12	21.063,62
Mz 27	6.939,47	8	10	26	24.982,09
<b>UAU 4</b>					
Mz 28	1.925,28	-	2	26	1.540,22
Mz 29	1.925,28	-	2	26	1.540,22
Mz 30	1.925,28	-	2	26	1.540,22
Mz 31	1.925,28	-	2	26	1.540,22
Mz 32	1.925,28	0	2	26	1.540,22
Mz 33	2.250,20	1	2	26	1.800,16
Mz 34	13.702,64	15	10	897	49.329,50
Mz 35	10.311,87	7	5	443	20.623,74
<b>UAU 5</b>					
Mz 36	5.243,00	7	10	405	18.874,80
Mz 37	6.031,17	8	10	466	21.712,21
Mz 38	5.019,58	6	10	388	18.070,49
Mz 39	4.800,99	19	10	371	17.283,56
Mz 40	3.823,02	8	5	164	7.646,04
<b>TOTAL PLAN PARCIAL</b>	<b>191.047,38</b>			<b>9.164</b>	<b>484.708,90</b>

**Parágrafo 1.** El número de unidades de vivienda está asignado por manzanas.

**Parágrafo 2.** El número de estacionamientos es la resultante de la aplicación de la norma por usos y por manzana.

**Artículo 19. Estacionamientos.** Los estacionamientos no podrán ubicarse en el espacio privado que afecte al uso público y/o antejardines, deberán resolverse al interior del predio. Para el diseño de los estacionamientos se deberán tener en cuenta las siguientes normas:

*Handwritten initials and signature*

**DECRETO N°. 063 16 FEB 2023**

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

- a) 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.
- b) No podrán resolverse estacionamientos individuales con accesos y salidas independientes sobre la calle.
- c) Los estacionamientos que tengan muros sobre la calle deberán tener fachadas comerciales mínimo en un 50% del total que colinda con el espacio público.
- d) 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:

- a) 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.
- b) Los cerramientos que colindan con la calle se podrán construir entre inmuebles, terminando de configurar la fachada sobre el exterior de forma continua.
- c) 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 desarrollos multifamiliares VIP

INDICADORES DE NORMA	Multifamiliar VIP	
<b>AMBITO DE APLICACIÓN (Manzanas)</b>	MZ 21-MZ 22-MZ 25-MZ 26-MZ 35-MZ 40	
<b>USOS</b>	<b>Denominación</b>	<b>Condiciones</b>
Uso Principal	Vivienda	NA
Uso complementario	Comercio UC-1 Servicios Personales Generales (SPG)	Localizados solo en primer piso, podrán ocupar hasta un máximo del 10% del área del piso
Usos prohibidos	Todos los que no sean uso principal y/o Uso complementario	NA
<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>Indicador</b>	<b>Unidad</b>
Ocupación Suelo	50%	%
Alturas Máximas	5	Número máximo de pisos permitidos - no existe mínimo
Índice de Construcción	2.50	m2 de construcción / m2 de suelo

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”

Retiros		ML
Antejardín	6.00	ML
Retiro lateral	4.00	ML
Retiro Posterior	4.00	ML
Retiro entre torres	8.00	ML
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	<b>Indicador</b>	<b>Condiciones</b>
Estacionamientos automóviles residentes	1 por cada 7 viviendas	Deben ser provistos al interior del predio
Estacionamientos automóviles visitantes	1 por cada 12 viviendas	
Estacionamientos automóviles Minusválidos		
Estacionamientos Motos	1 por cada 5 viviendas	

2- Norma aplicable a desarrollos multifamiliares NO VIP

INDICADORES DE NORMA	Multifamiliar NO VIP	
<b>AMBITO DE APLICACIÓN (Manzanas)</b>	MZ 1-MZ 2-MZ 3-MZ 4- MZ 5- MZ 6- MZ 7- MZ 27-MZ 34- MZ 36- MZ 37- MZ 38- MZ 39- MZ 41- MZ 42	
<b>USOS</b>		
Uso Principal	Vivienda	
Uso complementario	Comercio UC-1 Servicios Personales Generales (SPG)	Localizados solo en primer piso, podrán ocupar hasta un máximo del 10% del área del piso
Usos prohibidos	Todos los que no sean uso principal y/o Uso complementario	NA
<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>Indicador</b>	<b>Unidad</b>
Ocupación Suelo	50%	%
Alturas Máximas	10	Número máximo de pisos permitidos - no existe mínimo
Índice de Construcción	4.00	m2 de construcción / m2 de suelo
Retiros		ML
Antejardín	6.00	ML
Retiro lateral	4.00	ML
Retiro Posterior	4.00	ML
Retiro entre torres	8.00	ML
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	<b>Indicador</b>	<b>Condiciones</b>
Estacionamientos automóviles residentes	1 por cada 4 viviendas	Deben ser provistos al interior del predio
Estacionamientos automóviles visitantes	1 por cada 7 viviendas	
Estacionamientos automóviles Minusválidos		
Estacionamientos Motos	1 por cada 5 viviendas	

*Handwritten signature/initials*

DECRETO N°. 063 16 FEB 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”

3- Norma aplicable a Unifamiliares NO VIP

INDICADORES DE NORMA	Unifamiliar NO VIP	
<b>AMBITO DE APLICACIÓN (Manzanas)</b>	MZ 8- MZ 9 -MZ 10 -MZ 11 -MZ 12 -MZ 13-MZ 14 -MZ 15 -MZ 16 -MZ 17-MZ 18-MZ 19- MZ 20- MZ 23- MZ 24- MZ 28- MZ 29- MZ 30- MZ 31- MZ 32	
<b>USOS</b>	<b>Denominación</b>	<b>Condiciones</b>
Uso Principal	Vivienda	
Uso complementario	Comercio UC-1 Servicios Personales Generales (SPG)	Localizados solo en primer piso, podrán ocupar hasta un máximo del 10% del área del piso
Usos prohibidos	Todos los que no sean uso principal y/o Uso complementario	NA
<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>Indicador</b>	<b>Unidad</b>
Ocupación Suelo	60 %	%
Alturas Máximas	2	Número máximo de pisos permitidos - no existe mínimo
Índice de Construcción	1.5	m2 de construcción / m2 de suelo
Retiros		ML
Antejardín	3.00	ML
Retiro lateral	se permite adosamiento	ML
Retiro Posterior	3.00	ML
Retiro entre torres	NA	ML
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	<b>Indicador</b>	<b>Condiciones</b>
Estacionamientos automóviles residentes	1 por cada 4 viviendas	Incluidos en áreas publicas
Estacionamientos automóviles visitantes	1 por cada 7 viviendas	
Estacionamientos automóviles Minusválidos		
Estacionamientos Motos	1 por cada 5 viviendas	

4- Norma aplicable a Comercio

INDICADORES DE NORMA	Comercio	
<b>AMBITO DE APLICACIÓN (Manzanas)</b>	CM	
<b>USOS</b>	<b>Denominación</b>	<b>Condiciones</b>
Uso Principal	Comercio	NA
Uso complementario	Comercio C1-CB /C1-CMM /C2-CASD /C2-CC	NA
	Servicios Personales Generales (SPG) Servicios personales especiales (SPE) Servicios Financieros empresariales (SFE)	NA
Usos prohibidos	Todos los que no sean uso principal y/o Uso complementario	NA
<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>Indicador</b>	<b>Unidad</b>
Ocupación Suelo	70%	%
Alturas Máximas	2	Número máximo de pisos permitidos - no existe mínimo
Índice de Construcción	1.40	m2 de construcción / m2 de suelo
Retiros		ML
Antejardín	5.00	ML

DECRETO N°. 063 16 FEB 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”

Retiro lateral	5.00	ML
Retiro Posterior	5.00	ML
Retiro entre torres	NA	ML
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	<b>Indicador</b>	<b>Condiciones</b>
Estacionamientos automóviles empleados	1 por cada 200 m2 área construida	Deben ser provistos al interior del predio
Estacionamientos automóviles clientes	1 por cada 100 m2 área construida	
Estacionamientos automóviles Minusválidos		
Estacionamientos Motos		

5- Norma aplicable a uso mixto

INDICADORES DE NORMA	Unifamiliar no vip		Comercio	
<b>AMBITO DE APLICACIÓN (Manzanas)</b>	MZ-33			
<b>USOS</b>	<b>Denominación</b>	<b>Condiciones</b>	<b>Denominación</b>	<b>Condiciones</b>
Uso Principal	Vivienda	Máximo 60% área útil	Comercio	Máximo 40% área útil
Uso complementario	Comercio C1-CB /C1-CMM /C2-CASD			
	Servicios Personales Generales (SPG)			
Usos prohibidos	Todos los que no sean uso principal y/o Uso complementario			
<b>EDIFICABILIDAD</b>	<b>Indicador</b>	<b>Unidad</b>	<b>Indicador</b>	<b>Unidad</b>
Ocupación Suelo	50%	%	70%	%
Alturas Máximas	12	Número máximo de pisos permitidos	2	Número máximo de pisos permitidos
Índice de Construcción	6.00	m2 de construcción / m2 de suelo	1.40	m2 de construcción / m2 de suelo
Retiros		ML		ML
Antejardín	6.00	ML	5.00	ML
Retiro lateral	4.00	ML	5.00	ML
Retiro Posterior	4.00	ML	5.00	ML
Retiro entre torres	8.00	ML	NA	ML
<b>ESTACIONAMIENTOS</b>	<b>Indicador</b>	<b>Condiciones</b>	<b>Indicador</b>	<b>Condiciones</b>
Estacionamientos automóviles residentes	1 por cada 3 viviendas	Deben ser provistos al interior del predio	1 por cada 200 m2 área construida	Deben ser provistos al interior del predio
Estacionamientos automóviles visitantes	1 por cada 7 viviendas		1 por cada 100 m2 área construida	
Estacionamientos automóviles Minusválidos				
Estacionamientos Motos	NA			

**Artículo 22. Patios de viviendas para tipologías de casas.** Las viviendas deberán tener como mínimo patios internos que en lado más angosto sea de 2 metros lineales en el primero piso.

**Artículo 23. Altura máxima entre placas.** El alto máximo libre entre placas podrá ser de 3 metros lineales.

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

**Artículo 24. Normas de Habitabilidad.** Las normas de habitabilidad serán resueltas al interior de los proyectos según la tipología propuesta, de esta manera aplican para el ámbito del plan parcial las normas contenidas en el presente Decreto. Las normas de predios y áreas mínimos de viviendas serán resueltas por cada proyecto.

**Capítulo IV  
Reparto Equitativo de Cargas y beneficios**

**Artículo 25.** 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. Cargas

a. Cargas Locales

COSTOS	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	SUB TOTALES
<b>VIAS Y ESPACIO PUBLICO</b>				
MOVIMIENTO DE TIERRA	M3	52.219	30.000	1.566.558.900
CONFORMACION DE TERRAZAS Y PROTECCION DE TALUDES	ML	620	220.000	136.400.000
VIAS VEHICULARES	M2	44.479	240.000	10.674.861.600
ÁREAS PEATONALES	M2	33.007	175.000	5.776.251.250
CICLO RUTAS	M2	5.545	120.000	665.355.600
ÁREAS VERDES	M2	75.031	55.000	4.126.697.988
<b>ACUEDUCTO</b>				
CONSTRUCCIÓN DE POZOS PROFUNDOS	GL	3	695.137.882	2.085.413.646
LINEAS DE IMPULSION	GL	1	956.670.814	956.670.814
TANQUE DE ALMACENAMIENTO	GL	3	1.177.410.488	3.532.231.463
PLANTA DE TRATAMIENTO	GL	1	2.395.270.116	2.395.270.116
REDES DE DISTRIBUCION	ML	7.749	231.812	1.796.211.746
<b>ALCANTARILLADO SANITARIO</b>				
REDES DE ALCANTARILLADO	GL	1	3.107.964.171	3.107.964.171
ESTACION ELEVADORA	GL	1	835.651.898	835.651.898
ESTACION DE BOMBEO AGUA RESIDUAL	GL	1	951.058.979	951.058.979
LINEAS DE IMPULSION LOCALES	GL	1	907.136.712	907.136.712
LINEAS DE IMPULSION PRINCIPAL	GL	1	1.505.655.732	1.505.655.732
PERFORACIÓN HORIZONTAL	GL	1	194.400.000	194.400.000
PLANTA DE TRATAMIENTO	GL	1	905.645.448	905.645.448
<b>ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO</b>				
RED DE ELECTRICIDAD	ML	7.823	243.234	1.902.778.893
RED DE ALUMBRADO PUBLICO	ML	23.036	135.518	3.121.824.532
<b>SUB TOTAL OBRAS DE URBANIZACION</b>	<b>M2</b>	<b>191.048</b>	<b>247.570</b>	<b>47.297.841.163</b>
<b>COSTOS RESTAURACION AMBIENTAL</b>				
RESTAURACION AMBIENTAL BOSQUE SECO	HAS	108	12.000.000,00	1.295.462.040
<b>SUB TOTAL COSTOS RESTAURACION AMBIENTAL</b>				<b>1.295.462.040</b>
<b>HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO</b>				
HONORARIOS DISEÑO	%	47.297.841.163	1,50%	709.467.617

**DECRETO N°. 063 16 FEB 2023**

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

GERENCIA DE PROYECTO	%	47.297.841.163	1,50%	709.467.617
DERECHOS Y AUTORIZACIONES	%	47.297.841.163	1,75%	827.712.220
COMERCIALIZACION Y COMISION VENTA	%		2,00%	-
COSTO FINANCIERO		26.067.706.349	10,00%	2.606.770.635
<b>SUBTOTAL HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO</b>				<b>4.853.418.090</b>
<b>TOTAL INVERSION URBANIZACION</b>	<b>M2</b>	<b>191.048</b>	<b>279.755</b>	<b>53.446.721.293</b>
PRE INVERSION FORMULACION PLAN PARCIAL	M2	383.658	1.600	613.852.720
<b>TOTAL COSTO PRODUCCION SUELO URBANIZADO</b>	<b>M2</b>	<b>191.048</b>	<b>282.968</b>	<b>54.060.574.013</b>

**b. Cargas Generales**

COSTOS	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	SUB TOTALES
<b>ACUEDUCTO</b>				
LINEA DE CONDUCCIÓN	GL	1	5.197.197.218	5.197.197.218
<b>ALCANTARILLADO SANITARIO</b>				
DESCOLE	GL	1	29.993.684	29.993.684
REFUERZO COLECTOR ALCANTARILLADO 1	GL	1	1.598.548.718	1.598.548.718
REFUERZO COLECTOR ALCANTARILLADO 2	GL	1	779.373.289	779.373.289
<b>ALCANTARILLADO PLUVIAL</b>				
RED PLUVIAL	GL	1	5.358.132.950	5.358.132.950
SISTEMA DE PONDAJE	GL	1	555.368.299	555.368.299
<b>SUB TOTAL OBRAS DE URBANIZACION</b>	<b>M2</b>	<b>191.048</b>	<b>70.760</b>	<b>13.518.614.159</b>
<b>HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO</b>				
HONORARIOS DISEÑO	%	13.518.614.159	1,50%	202.779.212
GERENCIA DE PROYECTO	%	13.518.614.159	1,50%	202.779.212
DERECHOS Y AUTORIZACIONES	%	13.518.614.159	1,75%	236.575.748
COMERCIALIZACION Y COMISION VENTA	%		2,00%	-
COSTO FINANCIERO		8.375.836.206	10,00%	837.583.621
<b>SUBTOTAL HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO</b>				<b>1.479.717.793</b>
<b>TOTAL INVERSION URBANIZACION</b>	<b>M2</b>	<b>191.048</b>	<b>77.827</b>	<b>14.868.785.748</b>
PRE INVERSION FORMULACION PLAN PARCIAL				
<b>TOTAL COSTO PRODUCCION SUELO URBANIZADO</b>	<b>M2</b>	<b>191.048</b>	<b>77.827</b>	<b>14.868.785.748</b>

**c. Cargas Totales**

COSTOS	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	SUB TOTALES
<b>VIAS Y ESPACIO PUBLICO</b>				
MOVIMIENTO DE TIERRA	M3	52.219	30.000	1.566.558.900
CONFORMACION DE TERRAZAS Y PROTECCION DE TALUDES	ML	620	220.000	136.400.000
VIAS VEHICULARES	M2	44.479	240.000	10.674.861.600
ÁREAS PEATONALES	M2	33.007	175.000	5.776.251.250
CICLO RUTAS	M2	5.545	120.000	665.355.600
ÁREAS VERDES	M2	75.031	55.000	4.126.697.988
<b>ACUEDUCTO</b>				
LINEA DE CONDUCCIÓN	GL	1	5.197.197.218	5.197.197.218



DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

CONSTRUCCIÓN DE POZOS PROFUNDOS	GL	3	695.137.882	2.085.413.646
LINEAS DE IMPULSION	GL	1	956.670.814	956.670.814
TANQUE DE ALMACENAMIENTO	GL	3	1.177.410.488	3.532.231.463
PLANTA DE TRATAMIENTO	GL	1	2.395.270.116	2.395.270.116
REDES DE DISTRIBUCION	ML	7.749	231.812	1.796.211.746
<b>ALCANTARILLADO SANITARIO</b>				
REDES DE ALCANTARILLADO	GL	1	3.107.964.171	3.107.964.171
ESTACION ELEVADORA	GL	1	835.651.898	835.651.898
ESTACION DE BOMBEO AGUA RESIDUAL	GL	1	951.058.979	951.058.979
LINEAS DE IMPULSION LOCALES	GL	1	907.136.712	907.136.712
LINEAS DE IMPULSION PRINCIPAL	GL	1	1.505.655.732	1.505.655.732
PERFORACIÓN HORIZONTAL	GL	1	194.400.000	194.400.000
PLANTA DE TRATAMIENTO	GL	1	905.645.448	905.645.448
DESCOLE	GL	1	29.993.684	29.993.684
REFUERZO COLECTOR ALCANTARILLADO 1	GL	1	1.598.548.718	1.598.548.718
REFUERZO COLECTOR ALCANTARILLADO 2	GL	1	779.373.289	779.373.289
<b>ALCANTARILLADO PLUVIAL</b>				
RED PLUVIAL	GL	1	5.358.132.950	5.358.132.950
SISTEMA DE PONDAJE	GL	1	555.368.299	555.368.299
<b>ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO</b>				
RED DE ELECTRICIDAD	ML	7.823	243.234	1.902.778.893
RED DE ALUMBRADO PUBLICO	ML	23.036	135.518	3.121.824.532
<b>SUB TOTAL OBRAS DE URBANIZACION</b>	<b>M2</b>	<b>191.048</b>	<b>318.330</b>	<b>60.816.455.321</b>
<b>COSTOS RESTAURACION AMBIENTAL</b>				
RESTAURACION AMBIENTAL BOSQUE SECO	HAS	108	12.000.000,00	1.295.462.040
<b>SUB TOTAL COSTOS RESTAURACION AMBIENTAL</b>				<b>1.295.462.040</b>
<b>HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO</b>				
HONORARIOS DISEÑO	%	60.816.455.321	1,50%	912.246.830
GERENCIA DE PROYECTO	%	60.816.455.321	1,50%	912.246.830
DERECHOS Y AUTORIZACIONES	%	60.816.455.321	1,75%	1.064.287.968
COMERCIALIZACION Y COMISION VENTA	%		2,00%	-
COSTO FINANCIERO		33.148.080.514	10,00%	3.314.808.051
<b>SUBTOTAL HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO</b>				<b>6.203.589.679</b>
<b>TOTAL INVERSION URBANIZACION</b>	<b>M2</b>	<b>191.048</b>	<b>357.582</b>	<b>68.315.507.040</b>
PRE INVERSION FORMULACION PLAN PARCIAL	M2	383.658	1.600	613.852.720
<b>TOTAL COSTO PRODUCCION SUELO URBANIZADO</b>	<b>M2</b>	<b>191.048</b>	<b>360.796</b>	<b>68.929.359.760</b>

2. Balance de cargas sobre edificabilidad total

MANZANA	AREA UTIL	EDIFICABILIDAD BRUTA	EDIFICABILIDAD UTIL	INGRESOS INMOBILIARIOS	PARTICIPACION VALOR TOTAL	CARGAS TOTALES	CARGAS / INGRESOS INMOBILIARIOS
Mz 1	7.514,05	33.813	27.050,58	60.323.290.147	5,72%	3.943.773.276	6,54%
Mz 2	9.418,19	42.382	33.905,48	75.609.851.948	7,17%	4.943.167.270	6,54%
Mz 3	8.992,81	40.468	32.374,11	72.194.865.158	6,85%	4.719.904.686	6,54%
Mz 4	9.561,32	43.026	34.420,75	76.758.909.050	7,28%	5.018.289.510	6,54%

**DECRETO N° 063 16 FEB 2023**

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

Mz 5	8.954,67	40.296	32.236,81	71.888.682.745	6,82%	4.699.887.309	6,54%
Mz 6	8.784,59	39.531	31.624,52	70.523.269.261	6,69%	4.610.620.275	6,54%
Mz 7	2.289,94	10.305	8.243,78	18.383.789.706	1,74%	1.201.882.364	6,54%
Mz 8	1.123,91	899	899,13	2.021.777.286	0,19%	132.178.321	6,54%
Mz 9	2.247,83	1.798	1.798,26	4.043.576.159	0,38%	264.358.054	6,54%
Mz 10	2.247,83	1.798	1.798,26	4.043.576.159	0,38%	264.358.054	6,54%
Mz 11	2.247,83	1.798	1.798,26	4.043.576.159	0,38%	264.358.054	6,54%
Mz 12	1.123,91	899	899,13	2.021.775.488	0,19%	132.178.204	6,54%
Mz 13	2.247,84	1.798	1.798,27	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 14	2.247,84	1.798	1.798,27	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 15	2.247,84	1.798	1.798,27	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 16	2.247,84	1.798	1.798,27	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 17	2.247,84	1.798	1.798,27	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 18	2.247,84	1.798	1.798,27	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 19	2.247,84	1.798	1.798,27	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 20	2.247,84	1.798	1.798,27	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 21	6.526,19	16.315	13.048,30	22.895.383.584	2,17%	1.496.838.148	6,54%
Mz 22	5.578,42	13.946	11.153,35	19.570.387.269	1,86%	1.279.458.898	6,54%
Mz 23	2.247,84	1.798	1.798,27	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 24	2.247,84	1.798	1.798,27	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 25	6.172,24	15.431	12.344,48	21.660.414.019	2,05%	1.416.099.184	6,54%
Mz 26	10.531,81	26.330	21.063,62	36.959.574.639	3,51%	2.416.316.855	6,54%
Mz 27	6.939,47	31.228	24.982,09	55.710.523.922	5,28%	3.642.203.117	6,54%
Mz 28	1.925,28	1.540	1.540,22	3.463.350.536	0,33%	226.424.475	6,54%
Mz 29	1.925,28	1.540	1.540,22	3.463.350.536	0,33%	226.424.475	6,54%
Mz 30	1.925,28	1.540	1.540,22	3.463.350.536	0,33%	226.424.475	6,54%
Mz 31	1.925,28	1.540	1.540,22	3.463.350.536	0,33%	226.424.475	6,54%
Mz 32	1.925,28	1.540	1.540,22	3.463.350.536	0,33%	226.424.475	6,54%
Mz 33	2.250,20	1.800	1.800,16	4.047.843.106	0,38%	264.637.015	6,54%
Mz 34	13.702,64	61.662	49.329,50	110.005.699.789	10,43%	7.191.874.613	6,54%
Mz 35	10.311,87	25.780	20.623,74	36.187.733.061	3,43%	2.365.855.944	6,54%
Mz 36	5.243,00	23.594	18.874,80	42.091.150.610	3,99%	2.751.805.389	6,54%
Mz 37	6.031,17	27.140	21.712,21	48.418.631.475	4,59%	3.165.478.945	6,54%
Mz 38	5.019,58	22.588	18.070,49	40.297.520.080	3,82%	2.634.542.685	6,54%
Mz 39	4.800,99	21.604	17.283,56	38.542.665.109	3,66%	2.519.815.021	6,54%
Mz 40	3.823,02	9.558	7.646,04	13.416.230.737	1,27%	877.116.817	6,54%
Mz 41	5.485,79	17.555	14.043,62	39.151.243.964	3,71%	2.559.602.258	6,54%
Mz 42	2.019,32	2.423	-	5.767.177.920	0,55%	377.042.467	6,54%
<b>TOTALES</b>	<b>191.047,38</b>	<b>599.650</b>	<b>484.709</b>	<b>1.054.331.848.692</b>	<b>28,65%</b>	<b>68.929.359.760</b>	<b>6,54%</b>

3. Balance de cargas / Edificabilidad por UAU

a. UAU 1

DECRETO N°. 063 16 FEB 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”

MANZANA	USO	EDIFICABILIDAD BRUTA	INGRESOS INMOBILIARIOS	PARTICIPACION VALOR TOTAL	CARGAS TOTALES	CARGAS / INGRESOS INMOBILIARIOS
Mz 7	MULTIFAMILIAR	10.305	18.383.789.706	1,74%	1.201.882.364	6,54%
Mz 8	UNIFAMILIAR	899	2.021.777.286	0,19%	132.178.321	6,54%
Mz 9	UNIFAMILIAR	1.798	4.043.576.159	0,38%	264.358.054	6,54%
Mz 10	UNIFAMILIAR	1.798	4.043.576.159	0,38%	264.358.054	6,54%
Mz 11	UNIFAMILIAR	1.798	4.043.576.159	0,38%	264.358.054	6,54%
Mz 12	UNIFAMILIAR	899	2.021.775.488	0,19%	132.178.204	6,54%
Mz 41	USO MIXTO	17.555	39.151.243.964	3,71%	2.559.602.258	6,54%
Mz 42	E PRIVADO	2.423	5.767.177.920	0,55%	377.042.467	6,54%
<b>TOTALES</b>			<b>79.476.492.842</b>	<b>7,54%</b>	<b>5.195.957.776</b>	<b>6,54%</b>

b. UAU 2

MANZANA	USO	EDIFICABILIDAD BRUTA	INGRESOS INMOBILIARIOS	PARTICIPACION VALOR TOTAL	CARGAS TOTALES	CARGAS / INGRESOS INMOBILIARIOS
Mz 4	MULTIFAMILIAR	43.026	76.758.909.050	7,28%	5.018.289.510	6,54%
Mz 5	MULTIFAMILIAR	40.296	71.888.682.745	6,82%	4.699.887.309	6,54%
Mz 6	MULTIFAMILIAR	39.531	70.523.269.261	6,69%	4.610.620.275	6,54%
Mz 13	UNIFAMILIAR	1.798	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 14	UNIFAMILIAR	1.798	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 15	UNIFAMILIAR	1.798	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 16	UNIFAMILIAR	1.798	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 17	UNIFAMILIAR	1.798	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 18	UNIFAMILIAR	1.798	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 19	UNIFAMILIAR	1.798	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 20	UNIFAMILIAR	1.798	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 21	MULTIFAMILIAR	16.315	22.895.383.584	2,17%	1.496.838.148	6,54%
Mz 22	MULTIFAMILIAR	13.946	19.570.387.269	1,86%	1.279.458.898	6,54%
Mz 23	UNIFAMILIAR	1.798	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
Mz 24	UNIFAMILIAR	1.798	4.043.597.746	0,38%	264.359.465	6,54%
<b>TOTALES</b>			<b>302.072.609.370</b>	<b>28,65%</b>	<b>19.748.688.794</b>	<b>6,54%</b>

c. UAU 3

MANZANA	USO	EDIFICABILIDAD BRUTA	INGRESOS INMOBILIARIOS	PARTICIPACION VALOR TOTAL	CARGAS TOTALES	CARGAS / INGRESOS INMOBILIARIOS
Mz 1	MULTIFAMILIAR	33.813	60.323.290.147	5,72%	3.943.773.276	6,54%
Mz 2	MULTIFAMILIAR	42.382	75.609.851.948	7,17%	4.943.167.270	6,54%
Mz 3	MULTIFAMILIAR	40.468	72.194.865.158	6,85%	4.719.904.686	6,54%
Mz 25	MULTIFAMILIAR	15.431	21.660.414.019	2,05%	1.416.099.184	6,54%
Mz 26	MULTIFAMILIAR	26.330	36.959.574.639	3,51%	2.416.316.855	6,54%
Mz 27	MULTIFAMILIAR	31.228	55.710.523.922	5,28%	3.642.203.117	6,54%
<b>TOTALES</b>			<b>322.458.519.833</b>	<b>30,58%</b>	<b>21.081.464.388</b>	<b>6,54%</b>

d. UAU 4

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"

MANZANA	USO	EDIFICABILIDAD BRUTA	INGRESOS INMOBILIARIOS	PARTICIPACION VALOR TOTAL	CARGAS TOTALES	CARGAS / INGRESOS INMOBILIARIOS
Mz 28	UNIFAMILIAR	1.540	3.463.350.536	0,33%	226.424.475	6,54%
Mz 29	UNIFAMILIAR	1.540	3.463.350.536	0,33%	226.424.475	6,54%
Mz 30	UNIFAMILIAR	1.540	3.463.350.536	0,33%	226.424.475	6,54%
Mz 31	UNIFAMILIAR	1.540	3.463.350.536	0,33%	226.424.475	6,54%
Mz 32	UNIFAMILIAR	1.540	3.463.350.536	0,33%	226.424.475	6,54%
Mz 33	UNIFAMILIAR	1.800	4.047.843.106	0,38%	264.637.015	6,54%
Mz 34	MULTIFAMILIAR	61.662	110.005.699.789	10,43%	7.191.874.613	6,54%
Mz 35	MULTIFAMILIAR	25.780	36.187.733.061	3,43%	2.365.855.944	6,54%
<b>TOTALES</b>			<b>167.558.028.635,64</b>	<b>15,89%</b>	<b>10.954.489.946,29</b>	<b>6,54%</b>

e. UAU 5

MANZANA	USO	EDIFICABILIDAD BRUTA	INGRESOS INMOBILIARIOS	PARTICIPACION VALOR TOTAL	CARGAS TOTALES	CARGAS / INGRESOS INMOBILIARIOS
Mz 36	MULTIFAMILIAR	23.594	42.091.150.610	3,99%	2.751.805.389	6,54%
Mz 37	MULTIFAMILIAR	27.140	48.418.631.475	4,59%	3.165.478.945	6,54%
Mz 38	MULTIFAMILIAR	22.588	40.297.520.080	3,82%	2.634.542.685	6,54%
Mz 39	MULTIFAMILIAR	21.604	38.542.665.109	3,66%	2.519.815.021	6,54%
Mz 40	MULTIFAMILIAR	9.558	13.416.230.737	1,27%	877.116.817	6,54%
<b>TOTALES</b>			<b>182.766.198.011</b>	<b>17,33%</b>	<b>11.948.758.856</b>	<b>6,54%</b>

f. Total Edificabilidad Plan Parcial Vista Hermosa

AREA UTIL SUELO	EDIFICABILIDAD BRUTA	INGRESOS INMOBILIARIOS	PARTICIPACION VALOR TOTAL	CARGAS TOTALES	CARGAS / INGRESOS INMOBILIARIOS
191.047,38	599.650	1.054.331.848.692	100%	68.929.359.760	6,54%

**Parágrafo.** Los valores correspondientes a los costos de cargas deberán ser indexados cada año con el aumento del IPC. Los valores son indicativos y la obligación es la urbanización total del ámbito del plan parcial.

**Artículo 26. Pago de cargas y compensaciones entre UAU.** Las cargas generales, así como las cargas locales están repartidas entre las manzanas y entre las Unidades de actuación urbanísticas. Las cuales se describen en el artículo vigésimo séptimo Compensaciones entre UAU.

**Artículo 27. Pago de cargas.** El valor de las cargas indexado al momento de la materialización de estas, podrá 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.

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

**Artículo 28. Compensaciones entre UAU.** Las compensaciones de unidades urbanísticas se originan por:

1- Por 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, como se detalla en el cuadro siguiente:

	TOTAL PP	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5
CESION E. PUBLICO S/ NORMA	65.221,85	6.294,59	18.135,88	15.483,25	15.540,38	9.767,75
CESION E. PUBLICO PROYECTO	75.030,87	4.363,73	12.637,50	17.913,88	27.980,24	12.135,52
DIFERENCIAL	9.809,02	(1.930,86)	(5.498,38)	2.430,63	12.439,86	2.367,77
CESION EQUIPAMIENTO S/ NORMA	30.692,64	2.962,16	8.534,53	7.286,24	7.313,12	4.596,59
CESION EQUIPAMIENTO PROYECTO	30.547,78	4.216,11	5.155,51	7.111,14	9.584,05	4.480,97
DIFERENCIAL	(144,86)	1.253,95	(3.379,02)	(175,10)	2.270,93	(115,62)
CESIONES MALLA VIAL	87.031,05	9.660,72	27.004,95	16.484,17	17.958,28	15.922,93
TOTAL CESIONES	192.609,70	18.240,56	44.797,96	41.509,19	55.522,57	32.539,42
% PARTICIPACION CESIONES		9,47%	23,26%	21,55%	28,83%	16,89%
DISTRIBUCION AREA NETA	383.657,95	37.027,01	106.681,67	91.077,94	91.414,00	57.457,33
% PARTICIPACION AREA NETA		9,65%	27,81%	23,74%	23,83%	14,98%
DIFERENCIAL PARTICIPACION		-0,181%	-4,548%	-2,188%	5,000%	1,918%
AREAS A COMPENSAR		<b>(348,29)</b>	<b>(8.759,97)</b>	<b>(4.215,12)</b>	<b>9.629,55</b>	<b>3.693,83</b>

**Parágrafo 1.** El pago de estas compensaciones de las UAU 1, UAU 2 y UAU 3 en favor a las UAU 4 y la UAU 5 podrán realizarse en terreno (m2 de área útil), en dinero o en obras dentro del ámbito del Plan Parcial.

**Parágrafo 2. Actualización valores.** Para la actualización de los valores de las cargas y sus equivalencias en obra se tomará 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

## Capítulo V Gestión del Plan

**Artículo 29. Unidades de Actuación Urbanísticas.** El plan se estructura en cinco unidades de actuación urbanística, en cada una de las cuales se aplicará 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.

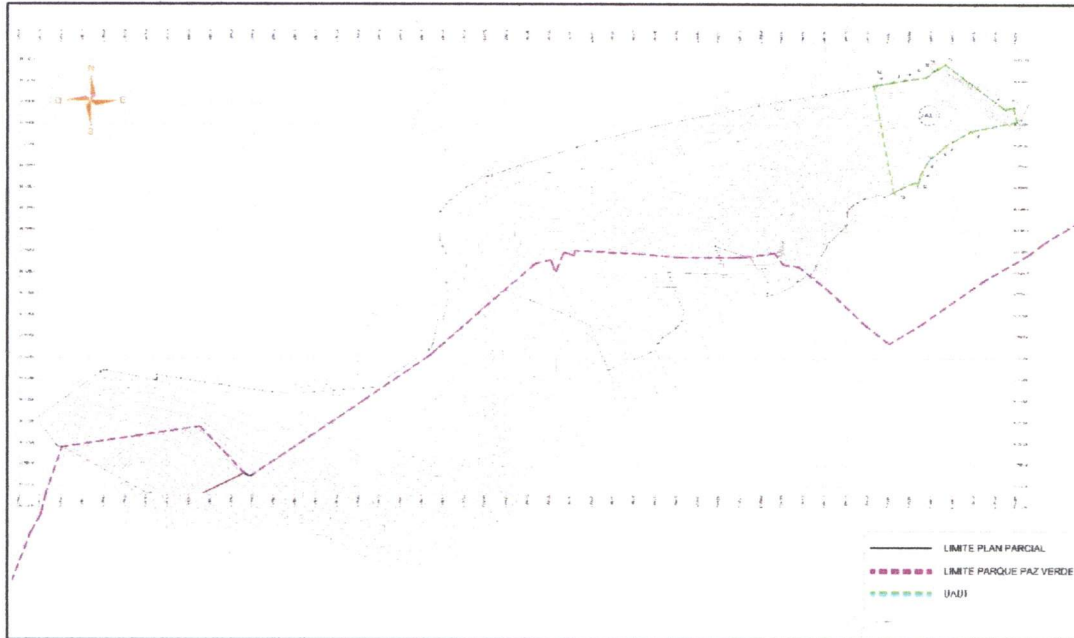
**Parágrafo 1.** Previamente a proceder al reajuste de tierras, mediante el englobe de los predios, se deberán desenglobar las áreas de suelo rural y/o de protección de los predios que conforman la Unidad de Actuación Urbanística

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

**Artículo 30. Delimitación Unidades de Actuación Urbanística.** El plan se estructura en cinco unidades de actuación urbanística correspondientes a la Unidad de Actuación 1, Unidad de Actuación 2, Unidad de Actuación 3, Unidad de Actuación 4 y a la Unidad de Actuación 5 a las que les corresponde la siguiente delimitación:

- 1- **U.A.U.1:** Con un área bruta de 49.478,86 m<sup>2</sup>, está la conforman las manzanas 7, 8, 9, 10, 11, 12, 41 y 42, su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas se describen a continuación:



PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	989790.27	1730042.10
2	989799.00	1730008.00
3	989691.00	1729986.00
4	989630.98	1729951.98
5	989618.00	1729939.00
6	989599.00	1729923.00
7	989596.00	1729923.00
8	989587.00	1729909.00
9	989573.00	1729885.00
10	989568.00	1729864.00
11	989552.00	1729863.00
12	989508.45	1729841.73
13	989462.01	1730092.18
14	989467.76	1730093.20
15	989507.05	1730100.20
16	989534.55	1730105.10
17	989585.98	1730111.98
18	989604.57	1730128.18
19	989612.55	1730130.86
20	989630.00	1730143.00
21	989765.85	1730040.96
22	989772.38	1730037.19

**DECRETO N°. 063 16 FEB 2023**

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

- 2- **U.A.U.2:** Con un área bruta de 116.484,80 m<sup>2</sup>, está la conforman las manzanas 4, 5, 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24, su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas se describen a continuación:



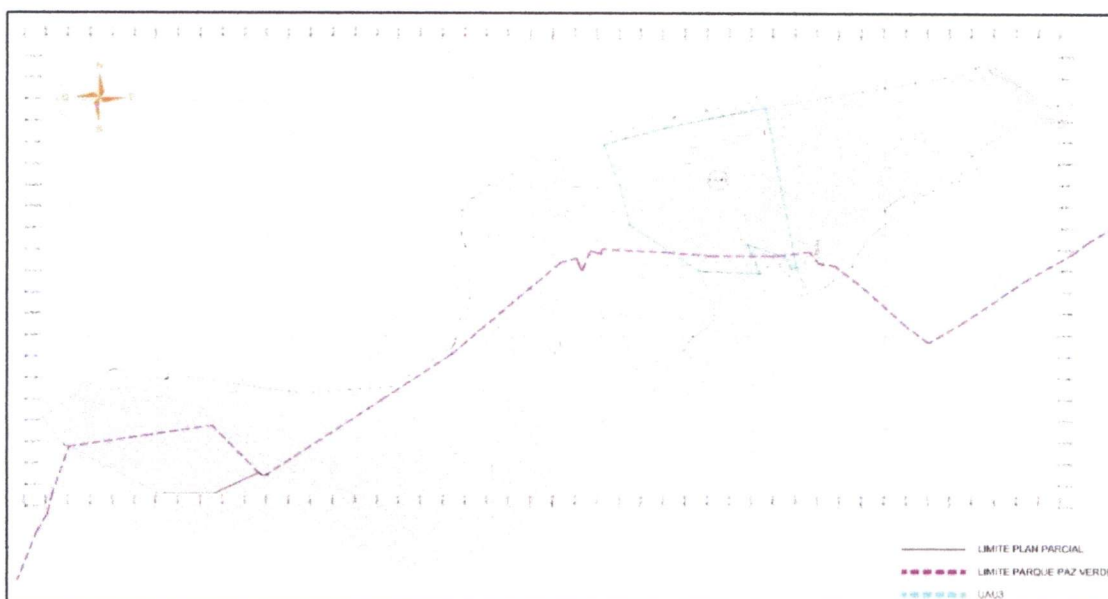
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	989462.01	1730092.18
2	989508.45	1729841.71
3	989488.00	1729831.00
4	989479.00	1729836.00
5	989441.00	1729827.00
6	989431.00	1729825.00
7	989425.00	1729818.00
8	989414.00	1729812.00
9	989405.00	1729804.00
10	989400.00	1729795.00
11	989401.00	1729766.00
12	989396.00	1729763.00
13	989386.00	1729751.00
14	989358.00	1729724.00
15	989351.00	1729711.00
16	989339.00	1729693.00
17	989325.00	1729664.00
18	989314.00	1729650.00
19	989284.00	1729632.00
20	989265.00	1729616.00
21	989247.00	1729609.00
22	989223.00	1729600.00
23	989212.00	1729597.00
24	989214.00	1729615.00
25	989214.00	1729628.00
26	989202.00	1729655.00
27	989206.80	1729663.77

DECRETO N°. 063 16 FEB 2023

"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
28	989199.49	1729661.79
29	989130.60	1730033.35
30	989191.26	1730044.76
31	989246.75	1730055.27
32	989265.08	1730058.74
33	989350.00	1730072.62
34	989400.00	1730081.18

- 3- **U.A.U.3:** Con un área bruta de 105.400,71 m<sup>2</sup>, está la conforman las manzanas 1, 2, 3, 25, 26 y 27, su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas se describen a continuación:



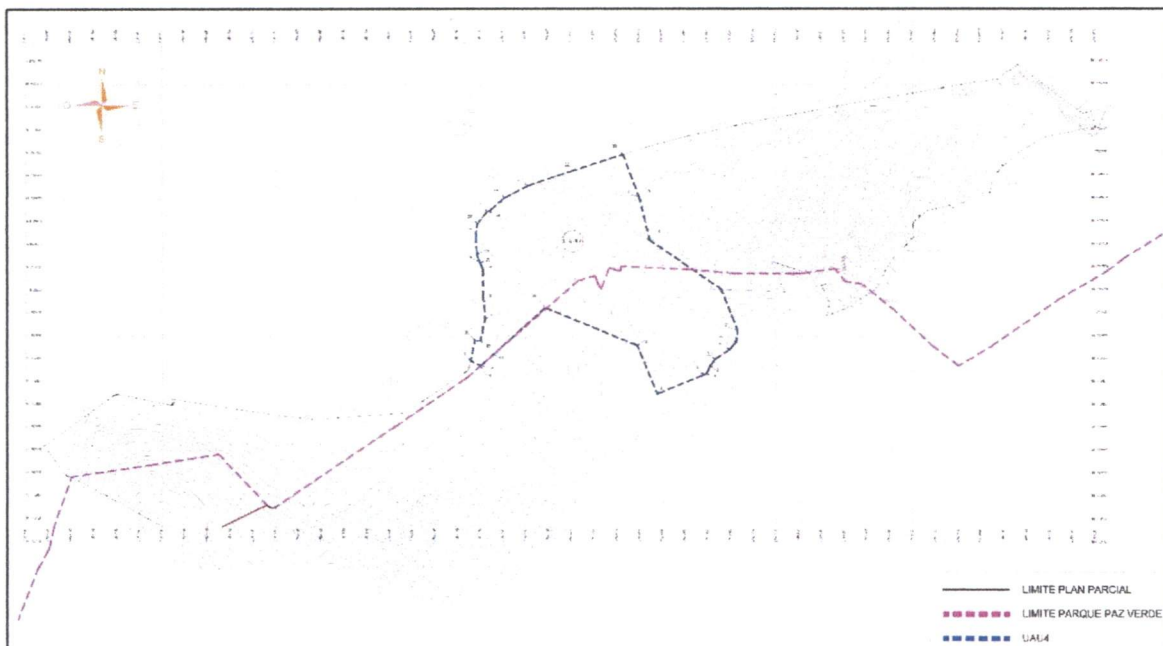
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	989130.6029	1730033.375
2	989199.4982	1729661.794
3	989187.9345	1729658.661
4	989174.8068	1729685.601
5	989089.0703	1729714.400
6	989117.6371	1729647.321
7	988978.8175	1729653.146
8	988821.8662	1729759.967
9	988798.8008	1729853.359
10	988763.1705	1729946.751
11	988812.1394	1729962.357
12	988902.6492	1729986.408
13	988907.1985	1729987.955
14	989011.8294	1730010.585
15	989031.8078	1730014.709
16	989075.9930	1730023.743
17	989130.6029	1730033.375



**DECRETO N°. 063 16 FEB 2023**

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

- 4- **U.A.U.4:** Con un área bruta de 174.380,80 m<sup>2</sup>, está la conforman las manzanas 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 y 35, su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas se describen a continuación:



PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	988798.8008	1729853.359
2	988821.8662	1729759.967
3	988978.8175	1729653.146
4	989014.0753	1729563.740
5	989011.9130	1729538.511
6	988997.6693	1729522.013
7	988965.2504	1729499.908
8	988954.6255	1729486.327
9	988946.202	1729468.656
10	988939.3977	1729465.786
11	988837.8026	1729423.997
12	988794.2429	1729529.899
13	988592.0104	1729612.404
14	988478.4297	1729510.992
15	988450.8435	1729486.361
16	988449.4564	1729485.489
17	988427.2480	1729495.516
18	988437.0668	1729540.782
19	988449.3471	1729540.782
20	988459.6335	1729588.209
21	988455.7745	1729634.034
22	988455.2485	1729696.670
23	988449.3448	1729709.853
24	988447.6904	1729713.547
25	988440.9439	1729728.612
26	988439.5115	1729771.280
27	988442.3932	1729795.077

*Handwritten mark*

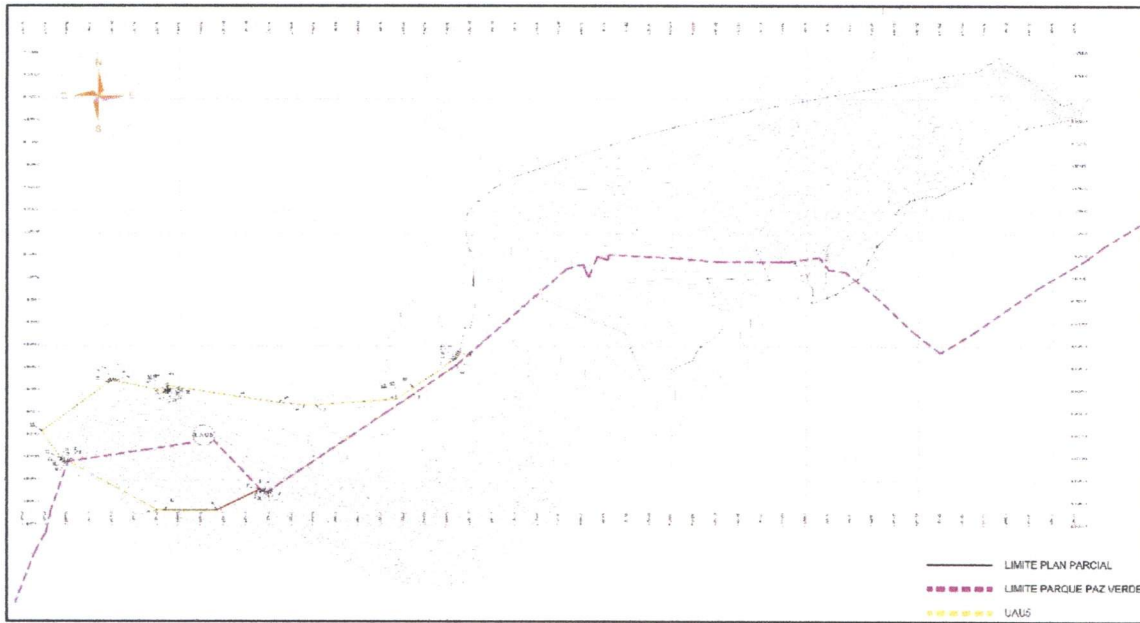
*Handwritten signature*

**DECRETO N°. 063 16 FEB 2023**

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
28	988463.8571	1729822.055
29	988468.7702	1729823.281
30	988502.8679	1729852.219
31	988554.3561	1729878.803
32	988654.3238	1729912.015
33	988763.1705	1729946.751

5- **U.A.U.5:** Con un área bruta de 139.239,12 m<sup>2</sup>, está la conforman las manzanas 36, 37, 38, 39 y 40 su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas se describen a continuación:



PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	989462.016	1730092.184
2	988321.038	1729392.942
3	988002.253	1729178.062
4	987999.800	1729176.675
5	987997.159	1729175.690
6	987994.398	1729175.130
7	987991.582	1729175.010
8	987988.782	1729175.332
9	987986.068	1729176.088
10	987983.505	1729177.260
11	987981.157	1729178.819
12	987979.083	1729180.727
13	987882.047	1729133.918
14	987767.225	1729133.918
15	987748.943	1729134.556
16	987551.600	1729242.235
17	987548.807	1729242.035
18	987546.017	1729242.271
19	987543.297	1729242.939

DECRETO N°. 063 16 FEB 2023

“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
20	987540.715	1729244.022
21	987538.332	1729245.493
22	987536.208	1729247.317
23	987534.393	1729249.450
24	987490.561	1729309.963
25	987640.965	1729418.898
26	987643.548	1729420.550
27	987646.374	1729421.737
28	987649.362	1729422.426
29	987652.423	1729422.596
30	987655.468	1729422.242
31	987768.085	1729399.274
32	987768.886	1729399.177
33	987769.691	1729399.210
34	987770.480	1729399.372
35	987771.234	1729399.658
36	987771.931	1729400.062
37	987772.554	1729400.573
38	987773.088	1729401.177
39	987773.517	1729401.859
40	987773.831	1729402.601
41	987774.022	1729403.384
42	987774.085	1729404.188
43	987774.017	1729404.991
44	987772.882	1729411.837
45	987924.677	1729388.497
46	988022.153	1729374.239
47	988077.694	1729368.633
48	988102.749	1729368.886
49	988276.635	1729381.700
50	988283.261	1729382.191
51	988321.038	1729407.640
52	988414.738	1729470.677
53	988417.734	1729473.046
54	988420.335	1729475.844
55	988422.479	1729479.005
56	988424.116	1729482.456
57	988425.209	1729486.116
58	988427.248	1729495.516
59	988449.456	1729485.489

**Artículo 31. Delimitación y Adopción de las Unidades de Actuación Urbanísticas y de Gestión.** Se delimitan y adoptan las siguientes Unidades de Gestión como instrumentos de gestión del plan parcial:

**1. Unidad de Actuación Urbanística 1:**

1.1. Delimitación: Con un área bruta de 49.478,86 m<sup>2</sup>, está la conforman las manzanas 7, 8, 9, 10, 11, 12, 41 y 42, su plano de delimitación dentro del

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

Plan Parcial y sus coordenadas son las que se describen en el artículo 30 numeral 1 del presente decreto.

- 1.2. Obligaciones: A la unidad de actuación 1 le corresponde las siguientes obligaciones: Cargas Urbanísticas por un monto de \$ 5.195.957.776 o su equivalente en obras, que se distribuyen así: \$ 4.075.135.195 corresponden a Cargas Locales y \$ 1.120.822.581 corresponden a Cargas Generales.

Adicionalmente la Unidad de Actuación Urbanística 1 debe compensar a las UAU 4 y UAU 5 en un total de 348,29 m<sup>2</sup>, en los términos indicados en el artículo 28 del presente decreto.

**2. Unidad de Actuación Urbanística 2:**

- 2.1. Delimitación: Con un área bruta de 116.484,80 m<sup>2</sup>, está la conforman las manzanas 4, 5, 6, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23 y 24, su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas son las que se describen en el artículo 30 numeral 2 del presente decreto.

- 2.2. Obligaciones: A la unidad de actuación 2 le corresponden las siguientes obligaciones: Cargas Urbanísticas por un monto de \$ 19.748.688.794 o su equivalente en obras, que se distribuyen así: \$ 15.488.689.521 corresponden a Cargas Locales y \$4.259.999.273 corresponden a Cargas Generales.

Adicionalmente la Unidad de Actuación Urbanística 2 debe compensar a las UAU 4 y UAU 5 en un total de 8.759,97 m<sup>2</sup>, en los términos indicados en el 28 del presente decreto.

**3. Unidad de Actuación Urbanística 3:**

- 3.1. Delimitación: Con un área bruta de 105.400,71 m<sup>2</sup>, está la conforman las manzanas 1, 2, 3, 25, 26 y 27, su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas son las que se describen en el artículo 30 numeral 3 del presente decreto.

- 3.2. Obligaciones: A la unidad de actuación 3 le corresponden las siguientes obligaciones: Cargas Urbanísticas por un monto de \$ 21.081.464.388 o su equivalente en obras, que se distribuyen así: \$ 16.533.971.443 corresponden a Cargas Locales y \$4.547.492.945 corresponden a Cargas Generales.

Adicionalmente la Unidad de Actuación Urbanística 3 debe compensar a las UAU 4 y UAU 5 en un total de 4.215,12 m<sup>2</sup>, en los términos indicados en el 28 del presente decreto.

**4. Unidad de Actuación Urbanística 4:**

- 4.1. Delimitación: Con un área bruta de 174.380,80 m<sup>2</sup>, está la conforman las manzanas 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 y 35 y su plano de delimitación dentro

**DECRETO N°. 063 16 FEB 2023**

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

del Plan Parcial y sus coordenadas son las que se describen en el artículo 30 numeral 4 del presente decreto.

- 4.2. Obligaciones: A la unidad de actuación 4 le corresponden las siguientes obligaciones: Cargas Urbanísticas por un monto de \$ 10.954.489.946,29 o su equivalente en obras, que se distribuyen así: \$ 8.591.491.588 corresponden a Cargas Locales y \$ 2.362.998.359 corresponden a Cargas Generales.

Adicionalmente la Unidad de Actuación Urbanística 4 debe ser compensada por las UAU 1, UAU 2 y UAU 3 en un total de 9.629,55 m<sup>2</sup>, en los términos indicados en el artículo 28 del presente decreto

**5. Unidad de Actuación Urbanística 5:**

- 5.1. Delimitación: Con un área bruta de 139.239,12 m<sup>2</sup>, está la conforman las manzanas 36, 37, 38, 39 y 40, su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas son las que se describen en el artículo 30 numeral 5 del presente decreto.

- 5.2. Obligaciones: A la unidad de actuación 5 le corresponden las siguientes obligaciones: Cargas Urbanísticas por un monto de \$ 11.948.758.856 o su equivalente en obras, que se distribuyen así: \$ 9.371.286.267 corresponden a Cargas Locales y \$ 2.577.472.589 corresponden a Cargas Generales.

Adicionalmente la Unidad de Actuación Urbanística 5 debe ser compensada por las UAU 1, UAU 2 y UAU 3 en un total de 3.693,83 m<sup>2</sup>, en los términos indicados en el artículo 28 del presente decreto

**Parágrafo 1:** Los porcentajes y valores de las cargas y aprovechamientos por unidad, corresponden a los establecidos en el artículo vigésimo cuarto, del presente decreto.

**Artículo 32. Ente gestor.** El plan contará con un ente gestor único para todas las Etapas, 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 a la Alcaldía Distrital.

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.

*Handwritten signature*

DECRETO N°. 063 16 FEB 2023

*“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”*

- c) Contratación de las obras del plan, de los controles de calidad e interventorías requeridas.
- 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 no existencia de un propietario único para cada una de las unidades de actuación urbanística 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 33. Certificación de Cargas.** Para la expedición de las licencias de las manzanas obligadas compensar, el cumplimiento de la obligación objeto de compensación debe certificarse por la Secretaría de planeación. Para tal efecto, la Entidad habilitada por la ley emitirá el certificado con destino a la Secretaria de Planeación en donde conste que el dinero de las cargas objeto de compensación correspondientes para la manzana o etapa que es objeto de licenciamiento fue consignado en el fidecomiso destinado por el ente gestor para tal fin. Con dicha certificación la Secretaria de Planeación emitirá la paz y salvo con destino al curador urbano donde se tramite la respectiva licencia y que será el soporte del cumplimiento.

Sin paz y salvo expedido por la Secretaría de Planeación no se podrá expedir licencia alguna en la medida que se entiende que no existe radicado en legal y debida forma.

**Artículo 34. Participación Pública.** El Distrito podrá hacer inversiones en cargas locales para gestionar proyectos de equipamientos públicos y/o de vivienda de interés prioritario. Al participar el Distrito en inversiones de obras de la malla vial local, urbanización de espacio público o redes locales, entrará a formar parte del Fidecomiso indicado en el artículo trigésimo segundo y tendrá prioridad en el pago de la inversión en el plan.

#### Capítulo VI Licenciamiento

**Artículo 35. Licenciamiento.** El proyecto inicialmente deberá tramitar la aprobación del Proyecto Urbanístico General PUG y luego podrá licenciar lo correspondientes a las Unidades de gestión respectivas de cada Unidad de Actuación Urbanística, de forma aleatoria, siempre y cuando se cumpla con las cargas urbanísticas contenidas en cada una de ellas.

DECRETO N°. **063 16 FEB 2023**

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”**

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 la materialización o pago de las cargas urbanísticas, de la etapa precedente, conforme a lo establecido en el artículo 33 del presente decreto.

La pre-inversión en la formulación y estructuración del Plan Parcial hace parte de las cargas urbanísticas cuyo pago debe ser acreditado mediante un paz y salvo del equipo formulador como requisito para proceder al licenciamiento de la primera etapa.

**Artículo 36. Etapas de cumplimiento de las cargas urbanísticas.** En 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 25 % del área neta	25 % 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 50% del área neta	50% del área total de espacio público		
Hasta el 75% del área neta	75% del área total de espacio público		
Hasta el 75% del área neta	100% del área total de espacio público		

**Artículo 37. Lineamientos ambientales.** Se debe dar cumplimiento a los lineamientos ambientales contenidos en el Acta de Concertación de los asuntos ambientales adoptada por Resolución No. 3655 del 08 de agosto de 2022 de CORPAMAG.

### Capítulo VII Obligaciones generales del urbanizador

**Artículo 38. Obligaciones generales del propietario y/o urbanizador.** Son obligaciones del propietario y/o urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

1. Entregar materialmente y escriturar a favor del Distrito de Santa Marta las áreas de cesión públicas obligatorias destinadas a espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el presente Decreto y las demás normas vigentes sobre la materia. La entrega y escrituración de las áreas de cesión pública obligatoria a nombre del Distrito se dará por intermedio la secretaria general del Distrito de Santa Marta.
2. El propietario de los predios y el Distrito de Santa Marta podrán acordar la entrega anticipada de las áreas de cesión para espacio público y equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y del presente decreto.

il

DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**“POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA”**

3. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital de Santa Marta para la Recreación y el Deporte.
4. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Ejecutar las obras de la malla vial cumpliendo con el correspondiente perfil y las especificaciones técnicas que señaladas por el Distrito y/o por la Secretaria de Movilidad Multimodal y Sostenible. Las redes y obras de infraestructura de servicios públicos se deberán ejecutar con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y cumpliendo las especificaciones técnicas definidas por las entidades correspondientes.

**Parágrafo 1.** Estas obligaciones se entenderán incluidas en la correspondiente licencia de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

**Parágrafo 2.** De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del Plan Parcial.

### **Capítulo VIII Disposiciones Finales**

**Artículo 39. Remisión a otras normas.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Acuerdo 005 de 2000 “*Por el cual se expide el Plan de Ordenamiento Territorial de Santa Marta “JATE MATUNA” 2000- 2009.*”

**Artículo 40. Vigencia.** Las disposiciones contenidas en el presente decreto tendrán una vigencia de diez (10) 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 41. Incorporación en base de datos geográfica corporativa.** 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 presente plan. Para tal efecto, el promotor del plan parcial deberá enviar Copia de la cartografía en formato digital compilado en una Geodatabase – GDB.



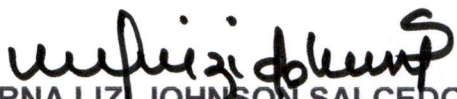
DECRETO N°. **063** 16 FEB 2023

**"POR EL CUAL SE ADOPTA EL PLAN PARCIAL VISTA HERMOSA"**

**Artículo 42. Trámite de Ajustes.** De requerirse el ajuste al Plan Parcial Vista Hermosa 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 43. 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 