

DECRETO NUMERO 061
Fecha: 16 de febrero de 2023

POR MEDIO DEL CUAL SE VIABILIZA, PRIORIZA Y APRUEBA UN PROYECTO DE INVERSIÓN FINANCIADO CON RECURSOS DEL SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS - SGR, EN EL MARCO DE LA LEY 2056 DE 2020.

LA ALCALDESA DEL DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA, en uso de sus facultades constitucionales y legales vigentes, en especial las conferidas por la Ley 2056 de 2020, el Decreto 1821 del 31 de diciembre de 2020, y las demás disposiciones normativas que las modifiquen, adicionen o complementen,

CONSIDERANDO

Que, el Acto Legislativo 05 de 2011 creo el Sistema General de Regalías - SGR, modificando los Artículos 360 y 361 de la Constitución Política, dictando disposiciones sobre el régimen de regalías y compensaciones.

Que, mediante el Acto Legislativo 05 de 2019 se modificó el Artículo 361 de la Constitución Política y se previó que la vigencia de este nuevo régimen estaría sujeta a la expedición de una Ley que regulara el Sistema General de Regalías a las disposiciones allí previstas.

Que, en desarrollo de lo anterior, se expidió la Ley 2056 de 2020 "Por la cual se regula la organización y el funcionamiento del Sistema General de Regalías", cuyo objeto consiste en determinar la distribución, objetivos, fines, administración, ejecución, control, el uso eficiente y la destinación de los ingresos provenientes de la explotación de los recursos naturales no renovables, precisando las condiciones de participación de sus beneficiarios.

Que, el Capítulo I del Título IV de la Ley 2056 de 2020, regula las reglas generales para los proyectos de inversión del SGR, en especial la destinación, características, ejercicios de planeación, ciclo de los proyectos, registro, formulación y presentación, viabilidad, priorización, aprobación y ejecución de proyectos de inversión.

Que, el Artículo 37 de la Ley 2056 de 2020, estableció que los proyectos de inversión que se financien con cargo al SGR serán ejecutados por quien designe las entidades u órganos de que tratan los artículos 35 y 36 de la presente Ley. Así mismo, la entidad ejecutora estará a cargo de la contratación de la interventoría.

Que, el Gobierno Nacional expidió el Decreto 1821 de 2020, Decreto Único Reglamentario del Sistema General de Regalías, disponiendo en la Parte 2 del Libro 1. las generalidades de los proyectos de inversión a ser financiados con recursos del SGR.

Que, el Literal a) del Artículo 1.2.1.2.8 del Decreto 1821 de 2020 dispone que para, "Las Asignaciones Directas y la Asignación para la Inversión Local, la viabilidad estará a cargo de las entidades territoriales beneficiarias y para la Asignación para la Inversión Regional, corresponderá a la entidad territorial que presente el proyecto de inversión." (...)

Para el efecto, el representante legal de la respectiva entidad territorial o su delegado deberá suscribir el concepto de viabilidad y registrarlo o podrán solicitarlo al Ministerio o Departamento Administrativo cabeza del sector al que pertenezca el proyecto..."

Que el Artículo 1.2.1.2.11. del Decreto ibídem determina que corresponderá a las instancias encargadas de la priorización y aprobación de proyectos señaladas en el presente artículo, verificar que la aprobación de proyectos de inversión se encuentre en concordancia con la

disponibilidad de caja y saldo presupuestal, conforme a la Ley Bienal de Presupuesto del Sistema General de Regalías, el Plan Bienal de Caja y el cronograma de flujos definido y registrado en el Sistema de Presupuesto y Giro de Regalías. En caso de que se evidencie la necesidad de disponer de recursos de posteriores presupuestos bienales para un proyecto de inversión, se requerirá, previo a su aprobación, de la autorización de vigencias futuras que permitan su plena financiación, conforme con los artículos 157, 158 y 159 de la Ley 2056 de 2020 y las normas que los reglamenten.

Que, el Decreto 139 del 30 de junio de 2021 "Por el cual se incorpora el Capítulo Independiente de Inversiones con cargo a los recursos del Sistema General de Regalías (SGR). en el Plan de Desarrollo Santa Marta. Corazón del Cambio 2020 — 2023-, consideró como parte de las inversiones, el proyecto para la "Garantizar la terminación de 4 mega colegios distritales", en cumplimiento del artículo 30 de la Ley 2056 de 2020;

Que, conforme a lo anterior, el Distrito de Santa Marta formuló el proyecto de inversión denominado "DOTACIÓN ESCOLAR DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA LÍBANO SEDE 2 EN EL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA", con código BPIN: 2022470010033; para ser financiados con los recursos del SGR, conforme al ciclo de los proyectos del SGR.

Que, para dar viabilidad a los proyectos presentados, se revisó su concordancia con los instrumentos de planeación financiera del SGR, a través del análisis de la información técnica, social, ambiental, jurídica y financiera, dentro de unos estándares metodológicos de preparación y presentación, con el fin de determinar si la iniciativa de inversión cumple las condiciones y los requisitos que la hacen susceptible de financiación y si ofrece los beneficios suficientes frente a los costos en los cuales se incurrirá, en concordancia con lo señalado en el numeral 2 del Artículo 29 de la Ley 2056 de 2020.

Que, la Secretaría de educación Distrital y la Gerencia de Infraestructura, mediante oficio de verificación de requisitos del veinte seis (26) diciembre de 2022, realizaron el análisis de estudio con el fin de emitir los conceptos de viabilidad del proyecto de inversión denominado "DOTACIÓN ESCOLAR DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA LÍBANO SEDE 2 EN EL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA", con código BPIN: 2022470010033, teniendo en cuenta que el proyecto cumplen con la integralidad de las condiciones y criterios jurídicos, técnicos, financieros, ambientales y sociales requeridos para su aprobación por parte del ente territorial.

Que en mérito de lo expuesto;

DECRETA

ARTICULO PRIMERO: VIABILIZAR el proyecto de inversión denominado "DOTACIÓN ESCOLAR DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA LÍBANO SEDE 2 EN EL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA", código BPIN: 2022470010033; teniendo en cuenta que el proyecto cumple con la integralidad de las condiciones y criterios jurídicos, técnicos, financieros, ambientales y sociales requeridos para su aprobación. Proyecto que se detalla a continuación:

DATOS DEL PROYECTO BPIN: 2022470010033						
Código BPIN	Nombre Proyecto		Sector	Fase		Valor Total
2022470010033	DOTACIÓN ESCOLAR DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA LIBANO SEDE 2 EN EL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA		Educación	FACTIBILIDAD FASE 3		\$2.008.089.661,00
Fuentes	Tipo de recurso			cronograma físico y financiero		Valor
Distrito de Santa Marta	Asignaciones directas			6 meses		\$2.008.089.661,00
VALOR APROBADO \$2.008.089.661,00 (DOS MIL OCHO MILLONES, OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTAY UN PESOS, MONEDA LEGAL)						
Fuentes Aprobadas	Tipo de recurso	Vigencia Presupuestal SGR	Valor Aprobado	Vigencia Futura Aprobada	Vr Aprobado Vig. Futura	Bienio enel que serecibe el bien o servicio
Distrito de Santa Marta	Asignaciones directas	2023-2024	\$2.008.089.661,00	NO	NO	2023-2024
Entidad pública designada ejecutora del proyecto	DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA			Valor	\$1.907.285.011,00	
Entidad pública designada para contratar la Interventoria	DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA			Valor	\$100.804.650,00	
VALOR TOTAL APROBADO				\$2.008.089.661,00		
Acuerdo de requisitos con que se aprobó		Acuerdo 003 y 004 de 2021 de la Comisión Rectora del SGR y Orientaciones Técnicas Transitorias para la Inversión de Proyectos y demás normas concordantes a esta.				

ARTICULO SEGUNDO: PRIORIZAR Y APROBAR el proyecto de inversión denominados "DOTACIÓN ESCOLAR DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA LÍBANO SEDE 2 EN EL DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA", con código BPIN: 2022470010033; tal como se detalla a continuación.

DATOS DEL PROYECTO BPIN: 2022470010033						
Código BPIN	Nombre Proyecto		Sector	Fase		Valor Total
2022470010033	DOTACIÓN ESCOLAR DE LA INSTITUCIÓN EDUCATIVA LIBANO SEDE 2 EN EL DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA		Educación	FACTIBILIDAD FASE 3		\$2.008.089.661,00
Fuentes	Tipo de recurso			Cronograma MGA		Valor
Distrito de Santa Marta	Asignaciones directas			6 meses		\$2.008.089.661,00
VALOR APROBADO	\$2.008.089.661,00 (DOS MIL OCHO MILLONES, OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS, MONEDA LEGAL)					

Fuentes Aprobadas	Tipo de recurso	Vigencia Presupuestal SGR	Valor Aprobado	Vigencia Futura Aprobada	Vr Aprobado Vig. Futura	Bienio en el que se recibe el bien o servicio
Distrito de Santa Marta	Asignaciones directas	2023-2024	\$2.008.089.661,00	NO	NO	2023-2024
Entidad pública designada ejecutora del proyecto	DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA			Valor	\$1.907.285.011,00	
Entidad pública designada para contratar la Interventoria	DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA			Valor	\$100.804.650	
VALOR TOTAL APROBADO					\$2.008.089.661,00	
Acuerdo de requisitos con que se aprobó		Acuerdo 003 y 004 de 2021 de la Comisión Rectora del SGR y Orientaciones Técnicas Transitorias para la Inversión de Proyectos y demás normas concordantes a esta.				

ARTÍCULO TERCERO: Desígnese como entidad pública ejecutora del proyecto aprobado, al DISTRITO TURÍSTICO, CULTURAL E HISTÓRICO DE SANTA MARTA, el cual deberá garantizar la correcta ejecución de los recursos asignados a los proyectos de inversión, de conformidad con lo establecido en el artículo 37 de la Ley 2056 de 2020.

ARTÍCULO CUARTO: Incorporar al Presupuesto Distrital de la vigencia actual, los recursos provenientes de las Asignaciones Directas Del Sistema General De Regalías por valor de DOS MIL OCHO MILLONES, OCHENTA Y NUEVE MIL SEISCIENTOS SESENTA Y UN PESOS M/L (\$2.008.089.661,00).

ARTÍCULO QUINTO: La ejecución del proyecto se adelantará con estricta sujeción al régimen presupuestal definido en la Ley 2056 de 2020, las normas vigentes en materia de contratación pública y las normas legales vigentes que le sean aplicables.

PARAGRAFO ÚNICO: La Secretaría de educación Distrital y la Gerencia de Infraestructura serán las dependencias encargadas de llevar el registro documental y de la información por el Sistema de Seguimiento,

Evaluación y Control en atención a lo dispuesto en el Artículo 37 de la Ley 2056 de 2020.

ARTÍCULO SEXTO: Hace parte integral del presente acto administrativo copia del proyecto viabilizado, copia de viabilidad emitido por la Secretaría de educación Distrital y la Gerencia de Infraestructura.

ARTÍCULO SÉPTIMO: El presente Decreto regirá a partir de la fecha de su expedición.

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en el Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta a los 1 6 FEB 2023

VIRNA LIZI JOHNSON SALCEDO
Alcaldesa Distrital,

Proyectó: Kelly Villazón - Abogada Gerencia de infraestructura
Revisó y aprobó: Jonatan Nieto Gutiérrez - Asesor de despacho
Revisó: Lácides Toro - Asesor de despacho
Revisó: Antonio Peralta Silvera - Secretario de Educación

DECRETO NUMERO 062
Fecha: 16 de febrero de 2023

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

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

CONSIDERANDO

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

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

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

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

Que de acuerdo con lo establecido por el Artículo 19 de la Ley 388 de 1997 "Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos 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 Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto Nacional 4300 de 2007, reglamento parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, concertación y adopción.

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

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

Que así mismo el artículo 126 del Acuerdo 011 de 2020 dispone que los suelos de expansión urbana deberán desarrollarse mediante plan parcial cuando el ámbito de predios con tratamiento de desarrollo en conjunto sume áreas mayores a 100.000 m2; la condición de área es inferior cuando estén asociados a elementos del sistema ambiental o de la estructura ecológica o a componentes de la dimensión ambiental, en este caso todas las áreas mayores a 20.000 m2 deberán desarrollarse a través de planes parciales.

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

Que, en relación concreta con el ámbito de aplicación del Plan Parcial Las Flores, se ajustó teniendo en cuenta el proceso de articulación adelantado entre el promotor y la Secretaría de Planeación Distrital, toda vez que, en el ámbito inicial planteado por el Plan de Ordenamiento Territorial, se detectaron unas preexistencias normativas y constructivas sobre el borde de la troncal del caribe, el proceso de urbanización localizado en esa zona se efectuó con instrumentos que

no consideraron la adopción de un plan parcial: tales como licencia de urbanismo y licencias de construcción. Tal circunstancia implica que existen posiblemente situaciones jurídicas consolidadas; por lo que serán excluidos del ámbito del presente plan parcial.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- Artículo 94°.Sistema De Energía Eléctrica
- Artículo 95°.Obligaciones del Sistema a cargo de los constructores o desarrolladores Urbanos
- Artículo 96°.Obligaciones del Sistema a cargo del Distrito
- Artículo 97°.Soluciones de Iluminación y energía solar con sistemas alternativos

- Artículo 98°.Redes de energía eléctrica y/o gas para áreas industriales.
- Artículo 99°.Sistema de telecomunicaciones.
- Artículo 100°. Obligaciones del sistema a cargo de los constructores o desarrolladores urbanos
- Artículo 101°. Obligaciones del Sistema a cargo del Distrito

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, mediante oficio bajo numeraciones 2662, 2663, 2664, 2665 y 2666 del año 2021, la secretaria de Planeación Distrital extendió invitación formal a vecinos y propietarios del Plan Parcial Las Flores, para

que participaran en la socialización que se llevaría a cabo el día 5 de octubre de 2021 a las 5:00 pm en las instalaciones del Salón de reuniones del Hotel Catedral Plaza, ubicado en la calle 16 # 5-17 en el centro histórico de la ciudad de Santa Marta.

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

Que en observancia de lo dispuesto en el artículo 38 de la ley de 1997, los predios que tengan licencias urbanísticas vigentes, localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones, no serán objeto del reparto de cargas y beneficios; y se regirán por las condiciones definidas en la respectiva licencia

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

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

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

En mérito del expuesto,

DECRETA

Capítulo 1
Adopción, Contenido, Delimitación y áreas

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

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

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

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

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

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

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

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

11. Planteamiento sistema redes electricidad y alumbrado
- a) Planimetría sistemas propuestos
- b) Documento resumen
- c) Memorias
- d) Presupuesto inversión

12. Planteamiento sistema redes hidro sanitarias
- a) Planimetría sistemas propuestos
- b) Documento resumen
- c) Memorias
- d) Presupuesto inversión

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

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

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

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

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

Capitulo II

Cargas Urbanísticas y sistemas

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

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

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

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

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

Artículo 7. Equipamientos Públicos colectivos. El área definida como suelo para equipamiento público asciende a 13.550 m2, los cuales corresponden al 8% del área neta urbanizable, su ubicación de define en el plano No. 8 y sus áreas son las siguientes:

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

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

- a) La ocupación máxima del 50%
- b) Deberán construir plazas o plazoletas en los accesos para mitigar los flujos, en una relación de 0,9 m2 por cada usuario.
- c) No podrán construir muros perimetrales sólidos en una relación mayor a 30% lleno y mínimo el 70% vacío.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

(Decreto 1469 de 2010, artículo 58)

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

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

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

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

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

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

Capitulo III

Aprovechamientos Urbanísticos

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

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

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

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

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

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

EDICIÓN 015

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

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

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

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

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

	UAU 1				UAU2	TOTAL PLAN
	MZ 1	MZ 3	MZ 4	MZ 5	MZ 2	
ÁREA ÚTIL TOTAL	86.592	12.893	14.389	10.146	124.020	14.877
ÁREA SERVIDUMBRE ELÉCTRICA		8.738	9.161	5.547	23.446	
ÁREA CONSTRUIBLE	86.592	4.155	5.228	4.599	100.574	14.877
% OCUPACIÓN SUELO	63,5%	85%	85%	85%	66%	60%
ÁREA OCUPACIÓN SUELO	54.980	3.532	4.444	3.909	66.885	8.926
NUMERO DE PISOS	1,5	6	6	6		6,5
ÁREA BRUTA CONSTRUIBLES	50.307	21.192	26.662	23.455	121.616	58.019
% RENDIMIENTO INMOBILIARIO	100%	60%	60%	60%	74%	60%
ÁREA DE VENTA INMOBILIARIA	46.962	12.715	15.997	14.073	89.748	34.811

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

- 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 tengas 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 uso según el artículo 16 del presente decreto.

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo IV

Reparto Equitativo de Cargas y beneficios

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

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

a. Aprovechamiento

DISTRIBUCION DE APROVECHAMIENTOS		UAU 1				TOTAL UAU 1	TOTAL UAU 2
POTENCIAL DESARROLLO INMOBILIARIO		MZ 1	MZ 3	MZ 4	MZ 5	100.57 4	14.877
ÁREA CONSTRUIBLE SUELO	86.59 2	4.155	5.228	4.599	85%	66%	60%
% OCUPACIÓN SUELO	63.5%	85%	85%	85%	66%	66%	60%
ÁREA OCUPACIÓN SUELO	54.98 0	3.532	4.444	3.909	66.865	8.926	
NUMERO DE PISOS	1,5	6	6	6	6	6,5	
ÁREA BRUTA CONSTRUIBLES	50.30 7	21.19 2	26.66 2	23.45 5	121.61 6	58.019	
% RENDIMIENTO INMOBILIARIO	100%	60%	60%	60%	74%	60%	
ÁREA DE VENTA INMOBILIARIA	46.96 2	12.71 5	15.99 7	14.07 3	89.748	34.811	
PARTICIPACIÓN EN VENTAS TOTALES INMOBILIARIAS	42%	9%	12%	10%	72%	27%	

b. Cargas urbanísticas

I. Cargas Locales

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	SUBTOTAL	TOTAL
ESPACIO PÚBLICO					
EXCAVACIONES	M3	8.166	28.000	228.655.140	
VÍA VEHICULAR	M2	8.438	285.000	2.404.969.650	
VÍA PEATONAL	M2	8.747	146.000	1.277.037.180	
CICLO RUTA	M2	4.410	211.000	930.482.570	
ZONAS VERDES	M2	24.404	55.000	1.342.239.250	
SUB TOTAL					6.183.383.790
REDES DE ACUEDUCTO					
CONSTRUCCIÓN DE POZO PROFUNDO	GLOBAL	1	258.637.355	258.637.355	
SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN	GLOBAL	1	308.404.118	308.404.118	
SUB TOTAL					567.041.473
REDES ALCANTARILLADO					
REDES DE ALCANTARILLADO	GLOBAL	1	447.522.228	447.522.228	
ESTACIÓN DE BOMBEO	GLOBAL	1	598.882.701	598.882.701	
LINEA DE IMPULSIÓN	GLOBAL	1	442.580.700	442.580.700	
PERFORACIÓN HORIZONTAL	GLOBAL	1	235.200.000	235.200.000	
SUB TOTAL					1.724.185.630
REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL					
COLECTOR ALCANTARILLADO PLUVIAL (BOX COULVERT)					
SUB TOTAL					
REDES ELECTRICAS Y ALUMBRADO PUBLICO					
RED DE MEDIA	GLOBAL	1	645.485.348	645.485.348	
ALUMBRADO PÚBLICO	GLOBAL	1	307.920.800	307.920.800	
COMUNICACIONES	GLOBAL	1	198.999.450	198.999.450	
SUB TOTAL					1.152.385.598
TOTAL URBANISMOS					9.003.087.424
HONORARIOS DISEÑO	%	9.626.976.490	2%	144.404.647	
GERENCIA DE PROYECTO	%	9.626.976.490	2%	144.404.647	

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

II. Cargas Generales

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	SUBTOTAL	TOTAL
REDES DE ACUEDUCTO					
CONDUCCIÓN	GLB	1	198.056.718	198.056.718	
SUB TOTAL					198.056.718
REDES ALCANTARILLADO					
OBRA DE REFUERZO COLECTOR MAMATOCO	GLB	1	546.476.047	546.476.047	
SUB TOTAL					546.476.047
REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL					
COLECTOR ALCANTARILLADO PLUVIAL (BOX COULVERT)	GLB	1	1.786.457.828	1.786.457.828	
SUB TOTAL					1.786.457.828
TOTAL URBANISMO					2.530.990.593
HONORARIOS DISEÑO	%	2.530.990.593	2%	37.984.859	
GERENCIA DE PROYECTO	%	2.530.990.593	2%	37.984.859	
DERECHOS Y AUTORIZACIONES	%	2.530.990.593	2%	50.619.812	
COMERCIALIZACIÓN Y COMISIÓN VENTA	%	-	2%	-	
COSTO FINANCIERO		1.771.883.415	11%	198.027.809	
SUBTOTAL HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO				312.577.338	
TOTAL INVERSIÓN URBANIZACIÓN		M2	115.450	24.630	2.843.567.931

III. Cargas Totales

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	SUBTOTAL	TOTAL
ESPACIO PÚBLICO					
EXCAVACIONES	M3	8.166	28.000	228.655.140	
VÍA VEHICULAR	M2	8.438	285.000	2.404.969.650	
VÍA PEATONAL	M2	8.747	146.000	1.277.037.180	
CICLO RUTA	M2	4.410	211.000	930.482.570	
ZONAS VERDES	M2	24.404	55.000	1.342.239.250	
SUB TOTAL					6.183.383.790
REDES DE ACUEDUCTO					
CONSTRUCCIÓN DE POZO PROFUNDO	GLOBAL	1	258.637.355	258.637.355	
CONDUCCIÓN	GLOBAL	1	198.056.718	198.056.719	
SISTEMA DE DISTRIBUCIÓN	GLOBAL	1	308.404.118	308.404.119	
SUB TOTAL					765.098.194
REDES ALCANTARILLADO					
REDES DE ALCANTARILLADO	GLOBAL	1	447.522.228	447.522.228	
ESTACIÓN DE BOMBEO	GLOBAL	1	598.882.701	598.882.701	
LINEA DE IMPULSIÓN	GLOBAL	1	442.580.700	442.580.700	
PERFORACIÓN HORIZONTAL	GLOBAL	1	235.200.000	235.200.000	
OBRA DE REFUERZO COLECTOR MAMATOCO	GLB	1	546.476.047	546.476.047	
SUB TOTAL					2.270.641.676
REDES DE ALCANTARILLADO PLUVIAL					
COLECTOR ALCANTARILLADO PLUVIAL (BOX COULVERT)	GLOBAL	1	1.786.457.828	1.786.457.828	
SUB TOTAL					1.786.457.828
REDES ELECTRICAS Y ALUMBRADO PUBLICO					
RED DE MEDIA	GLOBAL	1	645.485.348	645.485.348	
ALUMBRADO PÚBLICO	GLOBAL	1	307.920.800	307.920.800	
COMUNICACIONES	GLOBAL	1	198.999.450	198.999.450	
SUB TOTAL					1.152.385.598
TOTAL URBANISMOS					11.403.791.404
HONORARIOS DISEÑO	%	12.157.967.086	2%	182.369.506	
GERENCIA DE PROYECTO	%	12.157.967.086	2%	182.369.506	
DERECHOS Y AUTORIZACIONES	%	12.157.967.086	2%	243.159.342	
COMERCIALIZACIÓN Y COMISIÓN VENTA	%	-	2%	-	
COSTO FINANCIERO		8.510.576.960	11%	893.610.581	
SUBTOTAL HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO				1.501.508.935	
TOTAL INVERSIÓN URBANIZACIÓN		M2	119.369	114.430	13.659.476.022

c. Reparto de Cargas Totales

DESARROLLO URBANISMO	UAU 1				UAU 2	TOTAL PLAN
	MZ 1	MZ 3	MZ 4	MZ 5	MZ 2	
VALOR SUELO URBANIZABLE	28.540.254.194	1.930.563.791	2.311.218.754	1.871.950.375	34.453.987.114	4.903.292.607
PARTICIPACION CARGAS	42,2%	9,3%	11,7%	10%	28%	100%
CARGAS LOCALES	4.559.858.722	1.604.652.238	1.263.969.118	1.111.922.426	7.940.402.505	2.875.505.582
CARGAS GENERALES	1.198.814.555	264.129.176	332.305.158	292.331.160	2.087.580.048	755.987.883
COSTO SUELO URBANIZADO	34.298.927.471	3.199.345.205	3.907.493.030	3.276.203.961	44.681.969.666	8.534.786.073
V. VENTA SUELO URBANIZADO	38.468.753.890	3.356.849.866	4.223.306.736	3.715.272.317	49.764.182.808	9.607.942.094
V. SUELO URBANIZADOIM2	444.255	260.356	293.516	366.173	401.260	645.840
UTILIDAD	4.169.826.419	157.504.661	315.813.706	439.068.356	5.082.213.142	1.073.156.022
% UTILIDAD	12%	5%	8%	13%	11,4%	12,6%

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

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

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

ESTRUCTURACION	TOTAL	UAU 2	UAU 1
DENOMINACION PREDIOS		U. A.C	LAS FLORES
% PARTICIPACION PLAN PARCIAL	100,00%	10,18%	89,82%
AREA BRUTA	198.288,02	20.185,00	178.103,02
AFECTACION SERVIDUMBRE ELECTRICA	23.445,97	-	23.445,97
AREA TOTAL DE AFECTACIONES	23.445,97	-	23.445,97
ÁREA NETA	169.346,01	20.185,00	149.161,01
CARGAS URBANISTICAS	TOTAL	UAU 2	UAU 1
AREA VERDE 1	4.469,43	4.469,43	
AREA VERDE 2	7.976,55	830,55	7.146,00
AREA VERDE 3	5.260,09		5.260,09
AREA VERDE 4	1.044,66		1.044,66
AREA VERDE 5	5.653,62		5.653,62
CICLORUTA	4.409,87		4.409,87
TOTAL CESIONES E. PUBLICO	28.814,22	5.299,98	23.514,24
CESION EQUIPAMIENTO PUBLICO 8 %	13.547,68	1.614,80	11.932,88
AREA TOTAL CESIONES EQUIPAMIENTO	13.550,00	-	13.550,00
CESION MALLA VIAL S/ PORCENTAJE AREA NETA	11.531,70	1.173,89	10.357,81
ANDENES	3.093,21		3.093,21
VIAS VEHICULARES	8.438,49		8.438,49
TOTAL MALLA VIAL	11.531,70	-	11.531,70
AREA TOTAL CARGAS URBANISTICAS PROYECTO	53.895,92	5.299,98	48.595,94
AREA ÚTIL	115.450,09	14.885,02	100.565,07
% CARGAS URBANISTICAS	31,83%	26,26%	32,58%

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

I. Equilibrio aprovechamiento entre UAU			
INDICADOR	UAU 1	UAU 2	TOTAL PLAN
ÁREA ÚTIL TOTAL	124.020	14.877	138.896
ÁREA SERVIDUMBRE ELÉCTRICA	23.446		23.446
ÁREA CONSTRUIBLE	100.574	14.877	115.450
ÁREA OCUPACIÓN SUELO CONSTRUIBLE	66.865	8.926	75.791
ÁREA BRUTA CONSTRUIBLES	121.616	58.019	179.635
ÁREA DE VENTA INMOBILIARIA	89.748	34.811	124.559
PARTICIPACIÓN EN VENTAS TOTALES INMOBILIARIAS	75%	25%	100%
II. Equilibrio en resultado (beneficios – cargas) entre UAU			
	UAU 1	UAU 2	TOTAL PLAN
VALOR SUELO URBANIZABLE / M2 A. ÚTIL	34.653.987.114	4.903.292.607	39.557.279.721,00
CARGAS LOCALES	7.940.402.505	2.875.505.582	10.815.908.086,68
CARGAS GENERALES SPD	2.087.580.048	755.987.883	2.843.567.931,46
TOTAL COSTO SUELO URBANIZADO	44.681.969.666	8.534.786.073	53.216.755.739
VALOR VENTA SUELO URBANIZADO	49.764.182.808	9.607.942.094	59.372.124.902,80
VALOR SUELO URBANIZADO/M2 A. ÚTIL	401.260	645.840	427.456
UTILIDAD URBANIZACIÓN	5.082.213.142	1.073.156.022	6.155.369.164
% UTILIDAD	11,4%	12,6%	11,6%

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

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

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

1. Cargas Urbanísticas dado que las cargas en términos monetarios se determinan proporcionalmente al beneficio inmobiliario de cada manzana y a su vez de cada UAU, no se generan compensaciones entre UAU por efecto de cargas.

2. Por Cesiones Urbanísticas dado que el diseño genera proporciones de cesiones urbanísticas diferentes para cada Unidad de actuación urbanísticas, generando el derecho a compensaciones, cómo se detalla en el cuadro siguiente:

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

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

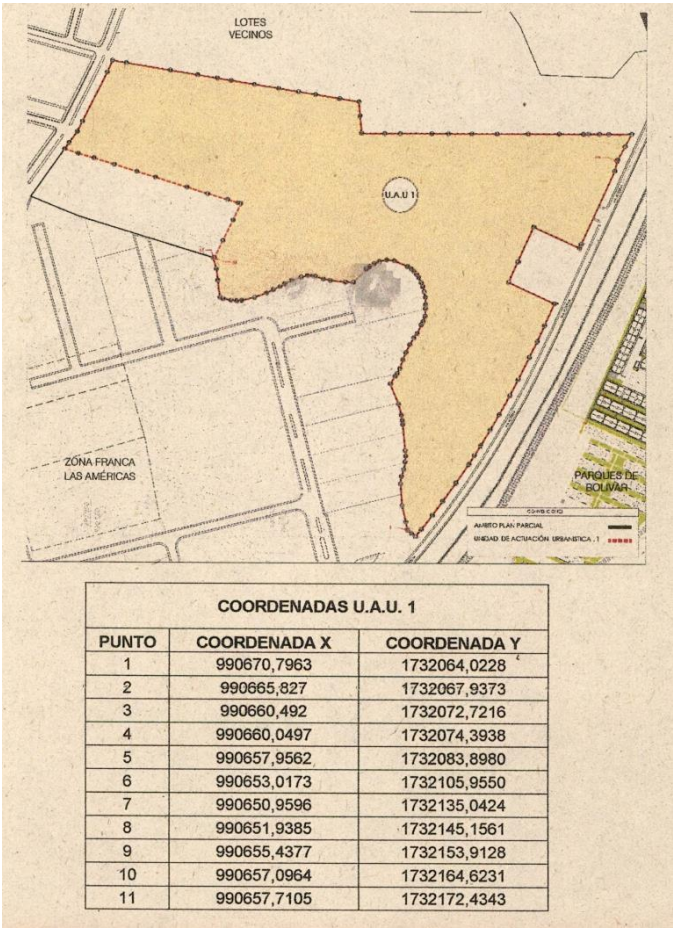
Parágrafo 1. Indexación pago de cargas. El valor de las cargas indexado al momento de la materialización de estas, podrán efectuarse mediante aportes económicos los cuales serán consignados en la fiducia a crear para tal efecto; o mediante pago en especies u obras, para este caso el Ente Gestor deberá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

Capítulo V
Gestión del Plan

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

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

1- UAU1: Con un área bruta de 178.103,02m2, está la conforman las manzanas 1, 3, 4 y 5, su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas se describen a continuación:

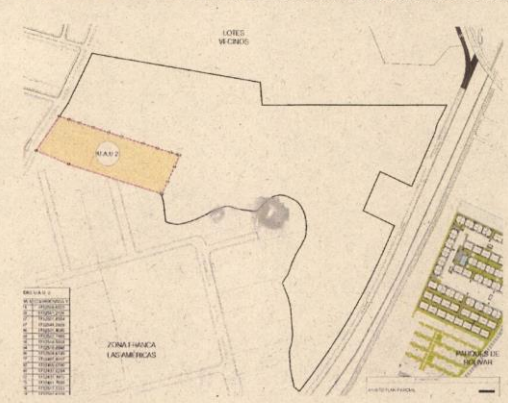


COORDENADAS U.A.U. 1		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
12	990657,1249	1732179,7136
13	990653,9471	1732214,9763
14	990653,3918	1732220,5790
15	990652,1858	1732227,5498
16	990648,3358	1732242,2311
17	990637,0613	1732269,7690
18	990643,497	1732279,2756
19	990646,6575	1732283,3488
20	990650,0915	1732290,1975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

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

COORDENADAS U.A.U. 1		
PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
118	990890,6571	1732452,9619
119	990828,977	1732480,6635
120	990807,9651	1732434,1046
121	990795,563	1732406,7877
122	990856,8507	1732378,6077
123	990855,2161	1732375,0015
124	990843,7758	1732348,8909
125	990833,8169	1732327,0342
126	990823,5995	1732305,8938
127	990806,6113	1732275,4770
128	990797,6477	1732254,4470
129	990783,1258	1732228,5566
130	990771,2212	1732207,8574
131	990758,4436	1732188,9533
132	990750,121	1732173,5010
133	990742,3176	1732161,5734
134	990725,4438	1732138,5050
135	990707,5935	1732111,7232
136	990693,6656	1732092,8070
137	990678,7986	1732073,7390

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



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

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

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

1- Unidad de Gestión 1 que implementa la Unidad de Actuación 1: Con un área bruta de 178.103,02 m2, conformada por las manzanas 1, 3,

4 Y 5 y su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas son las que se describen en el artículo Vigésimo cuarto numeral 1 del presente decreto.

2- Unidad de Gestión 2 que implementa la Unidad de Actuación 2: Con un área bruta de 20,185 m2, conformada por la manzana 2 y su plano de delimitación dentro del Plan Parcial y sus coordenadas son las que se describen en el artículo vigésimo cuarto numeral 2 del presente decreto.

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

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

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

- a) Contratación y aprobación de los diseños de las redes de Servicios públicos Domiciliarios, de parques y de vías.
- b) Constitución de un encargo fiduciario para el manejo de los recursos destinados a la ejecución de las obras del Plan.
- c) Contratación de las obras del plan, de los controles de calidad e interventorías requeridas.
- d) Supervisión e interventoría para las cargas que sean pagadas en especie (obra)
- e) Entrega de las redes de servicios públicos y del suelo de cesiones a las entidades competentes.
- f) Certificar para efectos de licenciamientos, el pago de las cargas ya sean en especie o mediante certificación de la fiducia para los pagos monetarios de cargas.

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

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

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

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

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

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

Capítulo VI

Licenciamiento

Artículo 31. El proyecto inicialmente deberá tramitar la aprobación del Proyecto Urbanístico General PUG y luego deberá licenciar las etapas y/o subetapas, correspondientes a las Unidades de Gestión 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Capítulo VII

Disposiciones Finales

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

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

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

Artículo 35. Incorporación al Sistema de Información Geográfica. Una vez adoptado el presente acto administrativo, la Secretaría de Planeación deberá incorporar al Sistema de Información Geográfica - SIG del Distrito de Santa Marta la información cartográfica del presente plan. Para tal efecto, el promotor del plan parcial deberá enviar Copia de la cartografía en formato digital compilado en una Geodatabase — GDB.

Artículo 36. Trámite de Ajustes. De requerirse el ajuste al Plan Parcial Las Flores se efectuará en los términos del Parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 "únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuáles se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario".

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

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE

VIRNA LIZI JOHNSON SALCEDO
Alcaldesa Distrital

ISAAC PERTUZ BOLAÑO
Secretario de Planeación Distrital

Revisó: Luisa Fernanda Echeverri
Directora Jurídica Distrital (e)

Proyectó: Emilio Molina Barbosa – Abogado, Contratista
María Santiz Rosas – Economista, Contratista

DECRETO NUMERO 063
Fecha: 16 de febrero de 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 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 párrafo 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 "JA TE 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"

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:

(. .)

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 Alterna (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 determinarán 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 publica Distrital: El Plan Integral .de Desarrollo y el Plan de Ordenamiento Territorial, en torno a los cuales se 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, plazuelas 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."

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 sobreaancho de las vías exigidas, correspondientes a calzadas adicionales, a sobreaancho de andenes, Ciclorrutas y Áreas de estacionamiento público.

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

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 sobreaancho de las vías exigidas, correspondientes a calzadas adicionales, a sobreaancho 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 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.

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

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
TOTAL AREA			584,983.63

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:

No	DESCRIPCIÓN	ÁREA (m2)	%
1.	ÁREA BRUTA	584.983,63	100%
2.	Afectaciones Ambientales	201.326,34	34,4%
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.	Área Neta	383.657,95	65,6%
4.	Cargas Urbanísticas Proyecto	192.609,70	50,2%
4.1.	Áreas verdes	75.030,87	19,6%
4.2.	Equipamiento	30.547,78	8,0%
4.3.	Vías	87.031,05	22,7%
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.	Área Útil (Área Neta - Cesiones)	191.048,25	49,8%
5.1.	Vivienda VIP (20% del suelo útil)	42.943,55	22,4%

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			

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				
TOTAL CESIONES ESPACIO PÚBLICO	75.030,87	4.363,73	12.637,50	17.913,88	27.980,24	12.135,52

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:

- a) 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.
- b) 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.
- c) El proyecto contempla un ciclo vía la cual se conectará a la red de ciclo rutas de la ciudad.
- 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 m2 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
TOTAL CESIONES EQUIPAMIENTO	30.547,78	4.216,11	5.155,51	7.111,14	9.584,05	4.480,97

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

- a) La ocupación máxima del 50%
- b) Deberán construir plazas o plazoletas en los accesos para mitigar los flujos, en una relación de 0,9 m2 por cada usuario.
- c) No podrán construir muros perimetrales sólidos en una relación mayor a 30% lleno y mínimo el 70% vacío.
- d) 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.

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 Secretaría Distrital de Planeación o la entidad Distrital que se delegue para tal fin y se seguirá el procedimiento indicado para tal fin en el ARTÍCULO 2.2.6.1.4.8 Entrega anticipada de cesiones, del Decreto 1077 de 2015.

Artículo 14. Entrega de cesiones. Se 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 Secretaría 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.

Capitulo III

Aprovechamientos Urbanísticos

Artículo 16. Aprovechamientos Urbanísticos. Los urbanísticos son los siguientes:

MANZANA	ÁREA UTIL	CATEGORIA DE USO	% USO SUELO	UNIDADES	AREA BRUTA EDIFICABLE
UAU 1					
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
UAU 2					
Mz 4	9.561,32	MULTIFAMILIAR	45%	626	43.026

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
UAU 3					
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
UAU 4					
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
UAU 5					
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
TOTAL PLAN PARCIAL	191.047,38			9.164	599.650

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.

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
TOTAL	42.943,55	12.104,61	16.704,05	10.311,87	3.823,02
% DE VIVIENDA VIP	22,48%				

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
UAU 1					
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	-
UAU 2					
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

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
UAU 3					
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
UAU 4					
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
UAU 5					
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
TOTAL PLAN PARCIAL	191.047,38			9.164	484.708,90

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:

- 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 tengas 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	
AMBITO DE APLICACIÓN (Manzanas)	MZ 21-MZ 22-MZ 25-MZ 26-MZ 35-MZ 40		
USOS	Denominación	Condiciones	
Uso Principal	Vivienda	NA	
Uso complementario	Comercio UC-1	Localizados solo en primer piso, podrán ocupar hasta un máximo del 10% del área del piso	
Usos prohibidos	Servicios Personales Generales (SPG)		
	Todos los que no sean uso principal y/o Uso complementario	NA	
EDIFICABILIDAD	Indicador	Unidad	
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	

EDICIÓN 015

Retiros		ML
Antejardín	6.00	ML
Retiro lateral	4.00	ML
Retiro Posterior	4.00	ML
Retiro entre torres	8.00	ML
ESTACIONAMIENTOS	Indicador	Condiciones
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	
AMBITO DE APLICACIÓN (Manzanas)	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	
USOS		
Uso Principal	Vivienda	
Uso complementario	Comercio UC-1	Localizados solo en primer piso, podrán ocupar hasta un máximo del 10% del área del piso
	Servicios Personales Generales (SPG)	
Usos prohibidos	Todos los que no sean uso principal y/o Uso complementario	NA
EDIFICABILIDAD	Indicador	Unidad
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
ESTACIONAMIENTOS	Indicador	Condiciones
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	

3- Norma aplicable a Unifamiliares NO VIP

INDICADORES DE NORMA	Unifamiliar NO VIP	
AMBITO DE APLICACIÓN (Manzanas)	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	
USOS	Denominación	Condiciones
Uso Principal	Vivienda	
Uso complementario	Comercio UC-1	Localizados solo en primer piso, podrán ocupar hasta un máximo del 10% del área del piso
	Servicios Personales Generales (SPG)	
Usos prohibidos	Todos los que no sean uso principal y/o Uso complementario	NA
EDIFICABILIDAD	Indicador	Unidad
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
ESTACIONAMIENTOS	Indicador	Condiciones
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	
AMBITO DE APLICACIÓN (Manzanas)	CM	
USOS	Denominación	Condiciones
Uso Principal	Comercio	NA
	Comercio C1-CB /C1-CMM /C2-CASD /C2-CC	NA
Uso complementario	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
EDIFICABILIDAD	Indicador	Unidad
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
Retiro lateral	5.00	ML
Retiro Posterior	5.00	ML
Retiro entre torres	NA	ML
ESTACIONAMIENTOS	Indicador	Condiciones
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	
AMBITO DE APLICACIÓN (Manzanas)			MZ-33	
USOS	Denominación	Condiciones	Denominación	Condiciones
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			
EDIFICABILIDAD	Indicador	Unidad	Indicador	Unidad
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
ESTACIONAMIENTOS	Indicador	Condiciones	Indicador	Condiciones
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.

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
VIAS Y ESPACIO PUBLICO				
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
ACUEDUCTO				
CONSTRUCCIÓN DE POZOS PROFUNDOS	GL	3	695.137.882	2.085.413.646
LÍNEAS 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
ALCANTARILLADO SANITARIO				
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
LÍNEAS DE IMPULSION LOCALES	GL	1	907.136.712	907.136.712
LÍNEAS 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
ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO				
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
SUB TOTAL OBRAS DE URBANIZACION	M2	191.048	247.570	47.297.841.163
COSTOS RESTAURACION AMBIENTAL				
RESTAURACION AMBIENTAL BOSQUE SECO	HAS	108	12.000.000,00	1.295.462.040
SUB TOTAL COSTOS RESTAURACION AMBIENTAL				1.295.462.040
HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO				
HONORARIOS DISEÑO	%	47.297.841.163	1,50%	709.467.617
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
SUBTOTAL HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO				4.853.418.090
TOTAL INVERSION URBANIZACION	M2	191.048	279.755	53.446.721.293
PRE INVERSION FORMULACION PLAN PARCIAL	M2	383.658	1.600	613.852.720
TOTAL COSTO PRODUCCION SUELO URBANIZADO	M2	191.048	282.968	54.060.574.013

COSTOS	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	SUB TOTALES
VIAS Y ESPACIO PUBLICO				
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
ACUEDUCTO				
LÍNEA DE CONDUCCIÓN	GL	1	5.197.197.218	5.197.197.218
CONSTRUCCIÓN DE POZOS PROFUNDOS				
LÍNEAS DE IMPULSION	GL	3	695.137.882	2.085.413.646
TANQUE DE ALMACENAMIENTO	GL	1	956.670.814	956.670.814
PLANTA DE TRATAMIENTO	GL	3	1.177.410.488	3.532.231.463
REDES DE DISTRIBUCION	GL	1	2.395.270.116	2.395.270.116
ALCANTARILLADO SANITARIO	ML	7.749	231.812	1.796.211.746
REDES DE ALCANTARILLADO				
ESTACION ELEVADORA	GL	1	3.107.964.171	3.107.964.171
ESTACION DE BOMBEO AGUA RESIDUAL	GL	1	835.651.898	835.651.898
LÍNEAS DE IMPULSION LOCALES	GL	1	951.058.979	951.058.979
LÍNEAS DE IMPULSION PRINCIPAL	GL	1	907.136.712	907.136.712
PERFORACIÓN HORIZONTAL	GL	1	1.505.655.732	1.505.655.732
PLANTA DE TRATAMIENTO	GL	1	194.400.000	194.400.000
DESCOLE	GL	1	905.645.448	905.645.448
REFUERZO COLECTOR ALCANTARILLADO 1	GL	1	29.993.684	29.993.684
REFUERZO COLECTOR ALCANTARILLADO 2	GL	1	1.598.548.718	1.598.548.718
ALCANTARILLADO PLUVIAL				
RED PLUVIAL	GL	1	5.358.132.950	5.358.132.950
SISTEMA DE PONDAJE	GL	1	555.368.299	555.368.299
ELECTRICIDAD Y ALUMBRADO PUBLICO				
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
SUB TOTAL OBRAS DE URBANIZACION	M2	191.048	318.330	60.816.455.321
COSTOS RESTAURACION AMBIENTAL				
RESTAURACION AMBIENTAL BOSQUE SECO	HAS	108	12.000.000,00	1.295.462.040
SUB TOTAL COSTOS RESTAURACION AMBIENTAL				1.295.462.040
HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO				
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
SUBTOTAL HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO				6.203.589.679
TOTAL INVERSION URBANIZACION	M2	191.048	357.582	68.315.507.040
PRE INVERSION FORMULACION PLAN PARCIAL	M2	383.658	1.600	613.852.720
TOTAL COSTO PRODUCCION SUELO URBANIZADO	M2	191.048	360.796	68.929.359.760

b. Cargas Generales

COSTOS	UNIDAD	CANTIDAD	UNITARIO	SUB TOTALES
ACUEDUCTO				
LÍNEA DE CONDUCCIÓN	GL	1	5.197.197.218	5.197.197.218
ALCANTARILLADO SANITARIO				
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
ALCANTARILLADO PLUVIAL				
RED PLUVIAL	GL	1	5.358.132.950	5.358.132.950
SISTEMA DE PONDAJE	GL	1	555.368.299	555.368.299
SUB TOTAL OBRAS DE URBANIZACION	M2	191.048	70.760	13.518.614.159
HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO				
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
SUBTOTAL HONORARIOS DERECHOS Y COSTO FINANCIERO				1.479.717.793
TOTAL INVERSION URBANIZACION	M2	191.048	77.827	14.868.785.748
PRE INVERSION FORMULACION PLAN PARCIAL				
TOTAL COSTO PRODUCCION SUELO URBANIZADO	M2	191.048	77.827	14.868.785.748

c. Cargas Totales

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%

EDICIÓN 015

BALANCE DE CARGAS / EDIFICABILIDAD POR UAU								
MANZANA	USO	EDIFICABILIDAD BRUTA	INGRESOS INMOBILIARIOS	PARTICIPACION VALOR TOTAL	CARGAS TOTALES	CARGAS / INGRESOS INMOBILIARIOS		
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%
TOTALES		191.047,38	599.650	484.709	1.054.331.848.692	28,65%	68.929.359.760	6,54%

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%
TOTALES			322.458.519.833	30,58%	21.081.464.388	6,54%

d. UAU 4

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%
TOTALES			167.558.028.635,64	15,89%	10.954.489.946,29	6,54%

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%
TOTALES			182.766.198.011	17,33%	11.948.758.856	6,54%

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%

3. Balance de cargas / Edificabilidad por UAU

a. UAU 1

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%
TOTALES			79.476.492.842	7,54%	5.195.957.776	6,54%

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%
TOTALES			302.072.609.370	28,65%	19.748.688.794	6,54%

c. UAU 3

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.

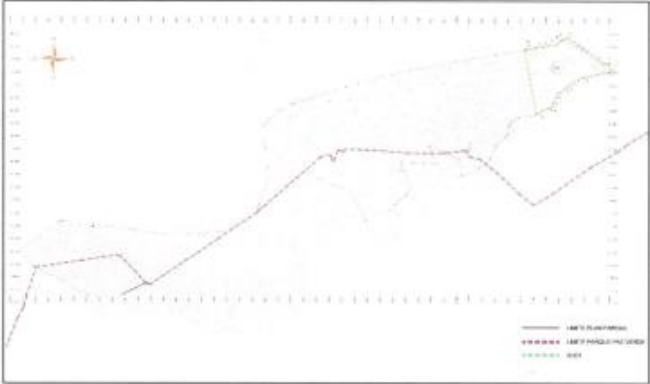
Artículo 26. Pago de cargas y compensaciones entre UAU. Las cargas generales, así como las cargas locales están repartidas entre las manzanas y entre las Unidades de actuación urbanísticas. Las cuales se describen en el artículo vigésimo séptimo Compensaciones entre UAU.

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 fiducía 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.

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		(348,29)	(8.759,97)	(4.215,12)	9.629,55	3.693,83



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

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

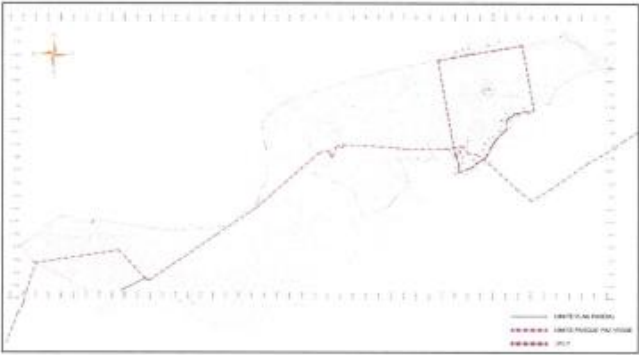
Artículo 29. Unidades de Actuación Urbanísticas. El plan se estructura en cinco unidades de actuación urbanística, en cada una de las cuales se aplicará el mecanismo de Reajuste de tierras según los términos establecidos en los artículos 77 y 78 de la ley 9 de 1989; así como en los artículos 45 y artículo 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

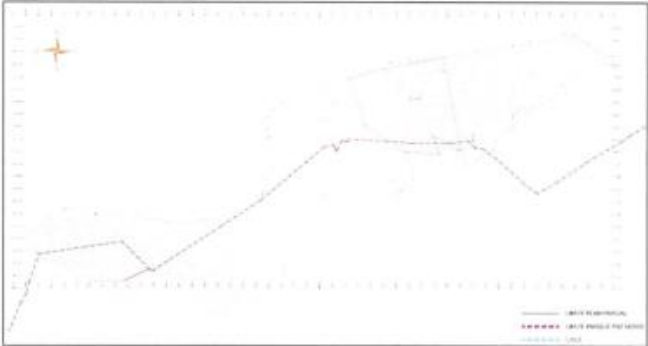
Artículo 30. Delimitación Unidades de Actuación Urbanística. El plan se estructura en cinco unidades de actuación urbanística correspondientes a la Unidad de Actuación 1, Unidad de Actuación 2, Unidad de Actuación 3, Unidad de Actuación 4 y a la Unidad de Actuación 5 a las que les corresponde la siguiente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

1- U.A.U.1: Con un área bruta de 49.478,86 m2, 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:

2- U.A.U.2: Con un área bruta de 116.484,80 m2, 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

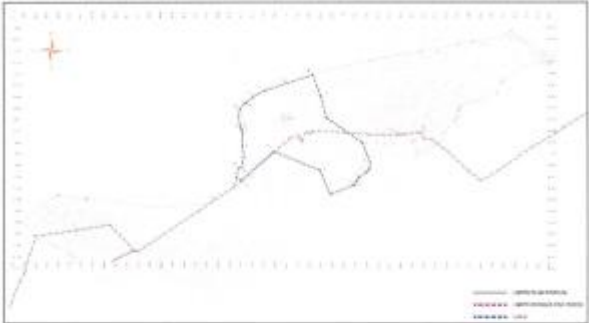


PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	989130.6029	1730033.375
2	989199.4982	1729661.794
3	989187.9345	1729658.661
4	989174.8068	1729685.601
5	989089.0703	1729714.400
6	989117.6371	1729647.321
7	988978.8175	1729653.146
8	988821.8662	1729759.967
9	988798.8008	1729853.359
10	988763.1705	1729946.751
11	988812.1394	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

4. U.A.U.4: Con un área bruta de 174.380,80 m2, 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
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

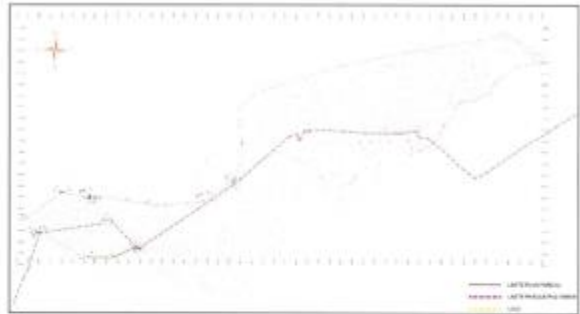
3- U.A.U.3: Con un área bruta de 105.400,71 m2, está la conforman las manzanas 1,2,3,25,26 y 27, su plano de delimitación dentro del plan Parcial y sus coordenadas se describen a continuación:



PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
1	988796.8008	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

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 m2, 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	1729892.942
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

PUNTO	COORDENADA X	COORDENADA Y
20	987540.715	1729244.022
21	987538.332	1729245.493
22	987536.206	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	987768.691	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	988002.153	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 m2, 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 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 m2, 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 m2, 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 m2, 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 m2, 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 m2, 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 m2, está la conforman las manzanas 28, 29, 30, 31, 32, 33, 34 y 35 y su plano de delimitación dentro 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 m2, 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 m2, 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 m2, 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.
- 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 le 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.

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 1 equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y del presente decreto.
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 "JA TE 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.

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 Jurídica Distrital (e)

Proyectó: Emilio Molina Barbosa – Abogado, Contratista
María Santiz Rosas – Economista, Contratista

DECRETO NUMERO 059
Fecha: 15 de febrero de 2023

POR MEDIO DE LA CUAL SE CORRIGE UN ERROR FORMAL DE TRANSCRIPCIÓN EN EL DECRETO No.055 DEL 7 DE FEBRERO DE 2023.

LA ALCALDESA DEL DISTRITO TURISTICO, CULTURAL E HISTORICO DE SANTA MARTA, en uso de sus facultades constitucionales, legales y reglamentarias, especialmente las conferidas en el artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 y,

CONSIDERANDO

Que el Artículo 45 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo establece: "En cualquier tiempo, de oficio o a petición de parte. se podrán corregir los errores simplemente formales contenidos en los actos administrativos, ya sean aritméticos, de digitación, de transcripción o de omisión de palabras. En ningún caso la corrección dará lugar a cambios en el sentido material de la decisión, ni revivirá los términos legales para demandar el acto. Realizada la corrección, esta deberá ser notificada o comunicada a todos los interesados, según corresponda"

Que la Administración Distrital expidió el Decreto 055 del 7 de febrero de 2023, por medio del cual se realiza el cierre presupuesto del Capítulo Independiente del Sistema General de regalías Bienio 2021-2022 y se incorpora la disponibilidad inicial al bienio 2023-2024.

Que en al momento de anotar el año en la parte inicial del Decreto No.055, se cometió un error simplemente formal de transcripción al registrar como año de expedición el 2022, siendo lo correcto 2023.

Que los efectos jurídicos del Decreto 055 del 7 de febrero de 2023, mediante el cual "SE REALIZA EL CIERRE PRESUPUESTO DEL CAPITULO INDEPENDIENTE DEL SISTEMA GENERAL DE REGALÍAS BIENIO 2021-2022 Y SE INCORPORA LA DISPONIBILIDAD INICIAL AL BIENIO 2023-2024, se encuentran vigentes.

Que la modificación prevista en el presente acto administrativo cumple con los presupuestos del artículo 45 de la Ley 1437 de 2011 y no genera modificaciones en el sentido material de la decisión adoptada por la Alcaldía Distrital de Santa Marta en el Decreto 055 del 7 de febrero de 2023, sin embargo por técnica jurídica y con el fin de evitar inconsistencias, se hace necesario expedir un acto administrativo que corrija el error formal de transcripción presentado.

Que, en mérito de lo anterior,

DECRETA.

ARTÍCULO PRIMERO: Corrijase el error simplemente formal en relación al año de expedición transcrito en la parte inicial del Decreto No.055 de fecha 7 de febrero de 2023, el cual quedará así:

DECRETO No.055
(Del 7 de febrero de 2023.)

ARTICULO SEGUNDO. Las disposiciones contenidas en el Decreto No.055 expedido el 7 de febrero de 2023, siguen vigentes en los mismos términos que fueron expedidos.

ARTÍCULO TERCERO. El presente acto administrativo hace parte integral del Decreto No. 055 de fecha 7 de febrero de 2023.

ARTÍCULO CUARTO. Comuníquese a las Secretarías de Hacienda, Educación y Gerencia de Infraestructura Distrital el presente Decreto, para su conocimiento y los fines pertinentes.

ARTÍCULO QUINTO. El presente Decreto regirá a partir de la fecha de su publicación.

PUBLIQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE
Dado en el Distrito Turístico Cultural e Histórico de Santa Marta a los, 15 Febrero de 2023

VIRNA LIZI JOHNSON SALCEDO
Alcaldesa Distrital.

Proyectó: Luis Peñaranda — Director Financiero Secretaria de Hacienda
Revisó: Edson Manjarres Bolaño — Secretario de Hacienda Distrital