

**DECRETO 420 DE 2014**

**(Octubre 1)**

**"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia", ubicado en la Localidad de Santa Fe y se dictan otras disposiciones"**

**EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.**

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

**CONSIDERANDO:**

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

Que de acuerdo con lo previsto en el artículo 19° de la Ley 388 de 1997 *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente Ley(. ..)"*.

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

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

Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013 reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a los planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007.

Que de conformidad con lo señalado en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, se definen los planes parciales como "*(...) los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial*".

Que el numeral 3° del artículo 32 y el numeral 4° del artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, "*para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo*".

Que el Plano No. 27 del Decreto ibídem, denominado "*Tratamientos Urbanísticos*", asigna el Tratamiento de Renovación Urbana al sector denominado "*Triángulo de Fenicia*", localizado entre la Calle 20 y la Calle 23, 26, la Carrera 1 Este y la Carrera 3a de esta ciudad.

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

Que en el presente acto se determinan las normas urbanísticas aplicables para las áreas objeto de cesión que se localizan dentro del ámbito de aplicación del Plan Parcial, dado que le corresponde a este instrumento desarrollar y complementar las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial en su área de planificación, así como determinar las condiciones aplicables para la redefinición de la localización y las características del espacio público existente en el área delimitada, respetando el área de las zonas públicas existentes y generando nuevas zonas de cesión para espacio público a partir de la propuesta urbanística aprobada.

Que mediante el Decreto Distrital 492 de 2007 se adoptaron las disposiciones que regulan la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del Centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ- 91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo.

Que de conformidad con los numerales 4, 6 y 7 del literal a) del artículo 8° del Decreto Distrital 492 de 2007, son objetivos de la Operación Estratégica del Centro entre otros los siguientes: implementar instrumentos de renovación urbana que permitan suplir las carencias que presenta el Centro y propiciar su reordenamiento y mejor aprovechamiento a través de acciones integrales público - privadas, consolidando la estructura vial principal y desarrollando acciones para

mejorar la accesibilidad y conectividad del Centro, e incrementar la movilidad peatonal promoviendo la construcción de nuevos espacios públicos.

Que el Sector Normativo No. 6 de la UPZ 92-La Macarena, comprendido entre la Avenida Circunvalar por el nororiente, la Avenida Jiménez por el suroriente, la Avenida Ciudad de Lima-Calle 19, y por la Carrera 3a hasta su intersección con la Avenida Jiménez por el occidente, tiene asignado el Tratamiento de Renovación Urbana en las modalidades de redesarrollo y/o reactivación según el artículo 37 del Decreto Distrital 492 de 2007, y para obtener un mayor aprovechamiento y desarrollar usos de mayor cobertura, superiores a los establecidos en la ficha normativa, se deberá adoptar el respectivo plan parcial, sujeto al reparto de cargas y beneficios que se determine en el proceso de formulación, y se rige por las disposiciones de las fichas reglamentarias según lo dispuesto en los artículos 373 al 377 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Que el numeral 5 del artículo 33 del Decreto Distrital 492 de 2007 definió para la UPZ 92- LA MACARENA-, los siguientes criterios de ordenamiento en la categoría de vivienda: fortalecer el sector residencial, promover el desarrollo de proyectos urbanísticos que generen repoblamiento, consolidar las actividades de vivienda, con usos complementarios tales como los servicios personales y el comercio vecinal, y estructurar un sistema de espacio público articulado con los Cerros Orientales y el Parque de la Independencia.

Que dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

a. *Expedición de Determinantes:* Mediante Resolución No. 1582 de 2011, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, se adoptaron las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*", ubicado en la localidad de Santa Fe.

b. *Radicación de la formulación.* Mediante radicación No. 1-2012-53068 del 23 de Noviembre de 2012, complementada con radicación 1-2013-00997 del 14 de enero de 2013, el señor Juan Felipe Pinilla, actuando en nombre y representación de la Universidad de los Andes radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*".

c. *Observaciones a la formulación.* Mediante radicación 2-2013-11204 del 12 de Marzo de 2013 la Secretaría Distrital de Planeación emitió observaciones a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*", las cuales fueron resueltas por el interesado mediante radicación 1-2013-35571 del 10 de mayo de 2013.

d. *Información pública, citación a propietarios y vecinos.* De conformidad con el artículo 37 de la Ley 1437 de 2011 -Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, el numeral 4 del artículo 27° de la Ley 388 de 1997 y el artículo 8° del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó la fase de "*información pública y convocatoria a propietarios y vecinos*", para lo cual se llevaron a cabo las siguientes fases y acciones específicas:

i. *La fase de convocatoria:* Se invitaron a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial a las jornadas informativas o a acudir directamente a la Secretaría Distrital de Planeación, para

conocer el proyecto y adelantar las recomendaciones y observaciones del caso, la convocatoria se adelantó a través de los siguientes medios:

1. *Mediante correo especializado:* A través de las empresas "Gemsa" y "Enlace Service", se envió invitación personal a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, señalando las fechas de las jornadas informativas y de atención personal en la Secretaría Distrital de Planeación.

2. *Mediante publicación en la página Web* de la Secretaría Distrital de Planeación los días 10 de enero y 8 de julio de 2013, invitando a la comunidad a conocer, presentar observaciones y/o recomendaciones al Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia".

ii. *La fase informativa:* Se presentó a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia", el proyecto radicado en la Secretaría Distrital de Planeación. Tal información y socialización se adelantó mediante las siguientes estrategias :

1. *Jornadas Informativas:* Se programaron y adelantaron las siguientes jornadas informativas con la comunidad:

FECHA	LUGAR	HORA
03/07/2013	Universidad de los Andes Edificio Julio Mario Santo Domingo, Auditorio SD-1003. Convocatoria para Manzanas 12,13,38 y 39	6:00 PM - 8:00 PM
04/07/2013	Universidad de los Andes Edificio Julio Mario Santo Domingo. Auditorio SD-1003.Convocatoria para Manzanas 24, 25 y parte de la 26.	6:00 PM - 8:00 PM
06/07/2013	Universidad de los Andes Edificio Julio Mario Santo Domingo. Auditorio SD-1003. Convocatoria para Manzana 2.	2:00 PM -4:30 PM
06/07/2013	Universidad de los Andes Edificio Julio Mario Santo Domingo. Auditorio SD-1003. Convocatoria para Manzana 4 y parte de la 26.	4:30 PM -7:00 PM
06/07/2013	Salón Comunal Edificio Multifamiliares Calle 20	6:00 PM a 10:00 PM
06/08/2013	Salón Comunal Edificio Multifamiliares Calle 20	6:00 PM a 10:00 PM
13/08/2013	Salón Comunal Edificio Multifamiliares Calle 20	6:00 PM a 10:00 PM
15/08/2013	Salón Comunal Edificio Multifamiliares Calle 20	6:00 PM a 10:00 PM
20/08/2013	Salón Comunal Edificio Multifamiliares Calle 20	6:00 PM a 10:00 PM
22/08/2013	Salón Comunal Edificio Multifamiliares Calle 20	6:00 PM a 10:00 PM
11/09/2013	Salón Comunal Edificio Multifamiliares Calle 20	6:00 PM a 10:00 PM
26/09/2013	Edificio Julio Mario Santodomingo Sala Exposiciones	5: 30PM

Adicional a las anteriores jornadas informativas, también se adelantaron talleres de información, plenarias, exposiciones, mesas de encuentro y foros en los que pudieron participar los habitantes residentes de la zona. La relación de actividades desarrolladas se encuentra contenida en el documento técnico de soporte y en la resolución de viabilidad del Plan Parcial, los cuales hacen parte integral del presente decreto.

2. *Atención en la Secretaría Distrital de Planeación:* Se abrió un canal de atención personalizada a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, en las instalaciones de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, y en la Empresa de Renovación Urbana.

3. Incorporación de las observaciones, dudas e inquietudes en el Documento Técnico de Soporte: Mediante comunicación con número de radicación 1-2013-56440, la Universidad de los Andes presentó las aclaraciones y ajustes solicitados, dando alcance a la radicación de la formulación.

e. *Expedición de la resolución de viabilidad:* Las entidades y dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación con competencia en el trámite del estudio y adopción del Plan Parcial emitieron los siguientes conceptos:

OFICIO	ENTIDAD A QUE SE SOLICITA	FECHA
SDM-DSVCT-99821-13	Secretaría Distrital de Movilidad	06/09/2013
1-2013-41659	Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público	12/06/2013
3-2013-05080	Dirección de Planes Maestros y Complementarios	18/06/2013
1-2013-58297	Secretaría Distrital de Ambiente	12/09/2013
3-2013-05801	Dirección de Ambiente y Ruralidad	27/06/2013
3-2013-09935	Dirección del Taller del Espacio Público	10/09/2013
1-2013-53727	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	14/08/2013
1-2013-56769	Fondo de Prevención y Atención de Emergencias -FOPAE-	04/09/2013
3-2013-09918	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos	10/09/2013

El 25 de Octubre de 2013 con base en los conceptos emitidos, se expidió el concepto de viabilidad al Plan Parcial Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*" mediante Resolución No. 1254 de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, para cuyo efecto se realizaron las publicaciones en la página Web de la Secretaría Distrital de Planeación y en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de Bogotá No. 677 del 01 noviembre de 2013.

La mencionada Resolución resolvió en su parte considerativa las observaciones, preguntas y comentarios que fueron presentados por los propietarios y vecinos en el marco del proceso de información pública establecido en el artículo 8° del Decreto Nacional 2181 de 2006.

f. *Concertación ambiental.* De conformidad con lo dispuesto en el numeral 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el parágrafo 7 del artículo 1 de la Ley 507 de 1999 y el numeral 3 del artículo 10 del Decreto Nacional 2181 de 2006, el cual indica que serán objeto de concertación ambiental los Planes Parciales que "*incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.*"

La Secretaría Distrital de Ambiente mediante el oficio 2014ER037355 del 4 de marzo de 2014 y radicado 2-2014-08828, envió el acta de concertación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*".

De acuerdo con lo anterior, mediante Resolución No. 00826 del 11 de marzo de 2014 publicada en Gaceta No. 5314 del 14 de marzo de 2014., se declaran concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*" entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación, en la que se resolvió, entre otros aspectos, lo siguiente:

*"(..) Declarar concertados los asuntos ambientales del Proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia", de conformidad con lo establecido en los considerandos de la presente Resolución y el contenido del Acta de Concertación suscrita por las partes, el día 25 de febrero de 2014.*

*"(..) Para todos los efectos se tendrá como instrumento de concertación, la denominada "Acta de Concertación" firmada el día 25 de febrero de 2014, la cual hace parte integral de la presente Resolución, así como los documentos remitidos a la Secretaría Distrital de Ambiente mediante radicado 2014ER005263 del 14/01/2014."*

Que el artículo 4 de la Resolución 1254 de 2013 estableció que los acuerdos logrados entre los propietarios y la Universidad podrán ser desarrollados, precisados y aclarados en la adopción del plan parcial. En desarrollo de esta previsión y bajo el acompañamiento de la Veeduría Distrital se organizó entre enero y junio de 2014 una mesa de discusión y concertación con algunos sectores de la comunidad organizados a través del comité cívico "*No se tomen las aguas*" quienes habían manifestado dudas y preocupaciones en relación con el proyecto y frente a su participación en la fase de implementación. En esta mesa participaron el promotor del Plan, algunos sectores de la comunidad a través de sus respectivos voceros y la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que el día 25 de agosto de 2014, mediante oficio 1-2014-39507, la Veeduría Distrital envió el documento que resume el proceso de acompañamiento a la mesa de discusión y concertación con el comité cívico "*No se tomen las aguas*" en el cual se definieron unos temas objeto de precisión y ajuste a la formulación del Plan. Los ajustes y precisiones considerados técnica, financiera y jurídicamente pertinentes fueron incorporados por el promotor al DTS e incluidos en las disposiciones del presente Decreto.

Que en el marco de la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*" se identificaron los siguientes Bienes de Interés Cultural:

UPZ	BARRIO	MANZANA	PREDIO	CHIP
92 - Macarena	Fenicia	26	7	AAA0030HDDE
92 - Macarena	Fenicia	4	45	AAA0030EOCN
92 - Macarena	Fenicia	26	8	AAA0030EODE
92 - Macarena	Fenicia	26	18	AAA0030HDJZ
92 - Macarena	Fenicia	25	32	AAA0030HDOM
92 - Macarena	Fenicia	26	9	AAA0030HBOM
92 - Macarena	Fenicia	26	12	AAA0030EOFZ
92 - Macarena	Fenicia	26	10	AAA0030HDEP

92 - Macarena	Fenicia	4	47	AAAO030HDRJ
92 - Macarena	Fenicia	26	17	AAAO030HCWF
92 - Macarena	Fenicia	4	46	AAA0030HDFZ
92 - Macarena	Fenicia	26	11	AAAO030HDKC
92 - Macarena	Fenicia	26	16	AAAO030HDHK
92 - Macarena	Fenicia	25	5	AAA0030EOEP
92 - Macarena	Fenicia	4	48	AAA0030HDP A
92 - Macarena	Fenicia	26	14	AAAO030HDMR
92 - Macarena	Fenicia	4	49	AAAO030EOHK
92 - Macarena	Fenicia	25	2	AAAO030HBLF
92 - Macarena	Fenicia	25	6	AAA0030HBRJ
92 - Macarena	Fenicia	25	3	AAAO030HBMR
92 - Macarena	Fenicia	26	6	AAAO030HDCN
92 - Macarena	Fenicia	25	4	AAA0030HBNX

Que la Universidad de los Andes en su calidad de promotor del Plan Parcial solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación, en el marco de la formulación del plan, cambios de categoría de conservación sobre algunos de Bienes de Interés Cultural localizados en el ámbito del presente plan parcial.

Que resultado de tal solicitud la Secretaría Distrital de Planeación presentó ante el Consejo Asesor de Patrimonio Distrital, en Sesión No. 1 del 10 de abril de 2013, los análisis sobre estos inmuebles y dicho Consejo emitió concepto favorable para el cambio de categoría de conservación (de B a C) de la lista de Bienes de Interés Cultural de los siguientes inmuebles:

UPZ	BARRIO	MANZANA	PREDIO	CHIP
92 - Macarena	Fenicia	4	45	AAAO030EOCN
92 - Macarena	Fenicia	26	10	AAAO030HDRJ
92 - Macarena	Fenicia	25	32	AAAO030HCWF
92 - Macarena	Fenicia	26	12	AAAO030HDKC
92 - Macarena	Fenicia	4	47	AAAO030EOEP
92 - Macarena	Fenicia	4	46	AAA0030EODE
92 - Macarena	Fenicia	25	5	AAA0030HBOM
92 - Macarena	Fenicia	4	48	AAAO030EOFZ
92 - Macarena	Fenicia	26	14	AAAO030HDMR
92 - Macarena	Fenicia	25	2	AAA0030HBLF
92 - Macarena	Fenicia	25	6	AAAO030HBRJ
92 - Macarena	Fenicia	25	3	AAAO030HBMR
92 - Macarena	Fenicia	25	4	AAAO030HBNX

Que el día 21 de junio de 2013 el Consejo Nacional de Patrimonio en Sesión Ordinaria en el Acta No. 3, también emitió concepto favorable para el cambio de categoría de Conservación de la lista de Bienes de Interés Cultural de los inmuebles, situación que fue informada a la Secretaría

Distrital de Planeación por el promotor mediante correo electrónico del 6 de septiembre de 2013, y posteriormente comunicada mediante oficio 1-2013-64106 del 9 de octubre de 2013.

Que por solicitud del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural se sometió a consideración del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural en la sesión del 28 de noviembre de 2013 la solicitud del cambio de categoría de los bienes Inmuebles de Interés Cultural, instancia que manifestó en el Acta No. 4 de 2013 que *"de forma unánime avala la decisión de cambio de categoría de los 13 bienes objeto de estudio y recomienda sean tenidas en cuentas sus observaciones para el desarrollo del proyecto"*.

Que con base en los conceptos favorables de cambio de categoría del Consejo Asesor de Patrimonio, del Consejo Distrital de Patrimonio Cultural y del Consejo Nacional de Patrimonio Cultural, la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución No. 0340 de marzo 11 de 2014 *"Por la cual se modifica la categoría de conservación de linos inmuebles localizados en el Centro Histórico de La Candelaria de Bogotá D.C."*

Que en virtud de lo anterior, mantienen su condición de Bienes de Interés Cultural localizados en el ámbito del Plan Parcial, los inmuebles que se relacionan en la siguiente tabla, razón por la cual el presente Decreto establece las normas urbanísticas aplicables para su conservación e integración al proyecto urbanístico del Plan Parcial:

UPZ	BARRIO	MANZANA	PREDIO	CHIP
92 - Macarena	Fenicia	26	7	AAA0030HDDE
92 - Macarena	Fenicia	26	8	AAA0030HDEP
92 - Macarena	Fenicia	26	9	AAA0030HDFZ
92 - Macarena	Fenicia	26	10	AAA0030HDHK
92 - Macarena	Fenicia	26	17	AAA0030HDPA
92 - Macarena	Fenicia	26	11	AAA0030HDJZ
92 - Macarena	Fenicia	26	16	AAA0030HDUM
92 - Macarena	Fenicia	4	49	AAA0030EUHK
92 - Macarena	Fenicia	26	6	AAA0030HDCN

Que en aplicación del párrafo del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el párrafo 2 del artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, por medio del cual se modifica el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y en virtud del principio de eficiencia administrativa y jerarquía de instrumentos, no se requiere la adopción de Planes Complementarios dentro de su ámbito de delimitación.

Que las disposiciones establecidas en el presente Decreto desarrollan y precisan el Documento Técnico de Soporte presentado por el promotor del Plan Parcial. Así mismo, consolidan y dan alcance a los conceptos técnicos emitidos por las diferentes dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación, los cuales fueron validados por la Subsecretaría de Planeación Territorial.

Que con el fin de determinar si para la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana *"Triángulo de Fenicia"* se configura algún hecho generador de plusvalía, la Dirección de



Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró el Estudio técnico y análisis comparativo de norma, en virtud del cual concluyó que existe hecho generador de plusvalía por incremento en la edificabilidad y por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo.

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

Que las determinantes para la formulación del presente plan parcial son las contenidas en la Resolución No. 1582 de 2011, cuya fundamentación normativa es el Decreto Distrital 190 de 2004.

Que en vista del cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por los Decretos Nacionales 4300 de 2007 y 1478 de 2013, y el Decreto Distrital 190 de 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial, se procederá a adaptar el Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*".

Que mediante Resolución 068 del 30 de septiembre de 2014, se designó como Secretario Distrital de Planeación Ad-Hoc de la Secretaría Distrital de Planeación al Director de Patrimonio y Renovación Urbana, para que conozca de todas las actuaciones administrativas que se surtan con ocasión de los trámites relacionados con la expedición del presente Plan Parcial.

En mérito de lo expuesto,

**DECRETA:**

## **TÍTULO I**

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1°.- ADOPCIÓN.** Adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*", localizado en el Barrio Las Aguas de la Localidad de Santa Fe y en la Unidad de Planeamiento Zonal "*La Macarena* ", según los términos establecidos en el presente Decreto.

**Artículo 2°.- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL.** Son objetivos de este Plan Parcial los siguientes:

1. Aportar a los principales objetivos del Plan Zonal del Centro y su Programa Territorial Integrado – PTI "*Calle 26-Centro Internacional*", como son: 'la generación de oferta de vivienda de interés social y prioritaria en el centro de la ciudad, el fortalecimiento de la actividad residencial con la atracción de nuevos residentes, la recomposición del tejido urbano y el control al deterioro creciente de la zona con la consolidación de centros de servicios y comercio empresariales.

2. Atraer nuevos habitantes al centro aprovechando la localización y potenciando los sistemas de transporte que conectan el plan parcial con el resto de la ciudad, mediante la oferta de vivienda incluyendo la de Interés Prioritario en el área del Plan Parcial.
3. Generar nuevos espacios públicos que estructuren el espacio urbano, articulando el sistema de movilidad con las dinámicas urbanas propias del sector, que promuevan la localización de servicios empresariales, equipamientos, espacios públicos y mejores condiciones de accesibilidad.
4. Fortalecer las actividades económicas del Centro y generar oferta de nuevos servicios empresariales, equipamientos públicos y privados.
5. Articular las infraestructuras de transporte existentes con un uso más eficiente del suelo, la adecuada mezcla de usos y el acceso a servicios urbanos.
6. Integrar los equipamientos con los espacios de ocio, plazoletas y parques.
7. Lograr la integración de los cerros orientales con el trazado urbano a través de la construcción de un Parque de Piedemonte.
8. Garantizar la permanencia de los propietarios y moradores de la zona y promover la inclusión social
9. Garantizar la conservación de los Bienes de Interés Cultural e integración de los mismos al proyecto urbanístico del Plan Parcial.

**Artículo 3°.- DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN.** El Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*" se encuentra ubicado en el Barrio de Las Aguas en la Localidad de Santa Fe y se encuentra comprendido entre los siguientes límites:

DELIMITACIÓN	LÍMITE
Nor - Oriente	Avenida Carrera la - Av. de los Cerros
Sur - Oriente	Calle 20 - Av. Gonzalo Jiménez de Quesada
Occidente	Avenida Carrera 3a

**Parágrafo 1.** La precitada delimitación y ámbito de aplicación se encuentra contenida en el Plano No. 1/2 "*Delimitación área de planificación y localización de áreas de dominio público*", que hace parte integrante del presente Decreto.

**Parágrafo 2.** Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas derivadas del presente Decreto recaen sobre cada uno de los inmuebles del ámbito de aplicación, en los términos y condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en los titulares del derecho de dominio. Los predios sujetos al ámbito de aplicación se identifican en el Anexo 1 denominado "*Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial*".

**Artículo 4°.- NÚCLEO DE RENOVACIÓN URBANA.** El ámbito del plan parcial se encuentra dentro de un núcleo de renovación urbana el cual se constituye por los sectores aledaños que pueden verse impactados por cambios en la dinámica urbana. En consecuencia la Empresa de Renovación Urbana del Distrito Capital propenderá por articular esfuerzos, acciones e inversiones de las diversas entidades distritales con programas y proyectos en este núcleo con el fin de propiciar proceso de revitalización en dicha área.

**Artículo 5°.- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL.** El Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia" está integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

DOCUMENTO	DESCRIPCIÓN
Plano No. 1/2	Delimitación área de planificación y localización de áreas de dominio público
Plano No. 2/2	Proyecto urbano
Anexo No. 1	Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial
Anexo No. 2	Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial
Anexo No. 3	Oficio SDM-DSVCT-99821-13 del 6 de septiembre de 2013 de la Secretaría de Movilidad de Bogotá, D.C. por el cual se aprueba el Estudio de Tránsito.
Anexo No. 4	Acta de Concertación Ambiental del 25 de febrero de 2014 y Resolución No. 00826 del 11 de marzo de 2014 de la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante la cual se declaran concertados los asuntos ambientales del Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia".

**Parágrafo.** Constituye soporte del presente Plan Parcial el Documento Técnico de Soporte y sus anexos.

**Artículo 6°.- ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL.** El proyecto urbano del presente Plan Parcial se encuentra definido en el Plano No. 2/2 el cual establece y determina las áreas públicas; cargas generales y locales, y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamiento. Las áreas generales se describen a continuación:

		Áreas totales m2		
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>88,164.91</b>		
<b>2</b>	<b>SISTEMAS GENERALES</b>	<b>25,149.87</b>		
<b>2.1</b>	<b>Malla Vial Arterial</b>	25,149.87		
2.1.1	Av. Gonzalo Jiménez de Quesada.	3,177.27		
2.1.2	Av. De los Cerros	11,445.17		
2.1.3	Av. Jorge Eliecer Gaitán - Calle 26	10,527.43		
<b>3</b>	<b>ÁREA MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>16,157.37</b>		
<b>3.1</b>	<b>Carrera 3ra</b>	<b>4,176.65</b>		
<b>3.2</b>	<b>Calle 20</b>	<b>1,036.76</b>		
<b>3.3</b>	<b>Calle 21</b>	<b>1,084.12</b>		
<b>3.4</b>	<b>Calle 22</b>	<b>4,917.90</b>		

3.5	Carrera 1ra	3,014.54		
3.6	Carrera 2da	1,684.61		
3.7	Carrera 2da A - peatonal	95.87		% sobre área
3.8	Calle 22 A - peatonal	146.92		indicativa *
4	<b>CONTROL AMBIENTAL AV. CIRCUNVALAR</b>	<b>3,877.28</b>		<b>10.1%</b>
5	<b>ESPACIO PUBLICO</b>	<b>13,821.86</b>		<b>36.0%</b>
5.1	Parque Paseo Pie de Monte	8,058.17		
5.2	Plazoleta de la aduana (Manzana 48)	492.60		
5.3	Área restante sobre la Avenida Gonzalo Jiménez de Quesada	286.24		
5.4	Alameda Fenicia	676.35		
5.5	Plazoleta	1,481.41		
5.6	Plaza central	2,827.09		
6	<b>CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS</b>	<b>3,103.52</b>		<b>8.1%</b>
6.1	Equipamiento (1)	2,695.70		
6.2	Equipamiento (2)	407.82		
7	<b>ÁREA UTIL</b>	<b>26,055.01</b>		
7.1	Manzana 2	3,241.84		
7.2	Manzana 13	6,180.88		
7.3	Manzana 4 - área útil del proyecto	9,152.66		
7.4	Manzana 4 - Área de Manejo Diferenciado 2	2,043.19		
7.5	Manzana 26	4,997.58		
7.6	Manzana 39 - Área de Manejo Diferenciado 1	438.86		
<i>*El área indicativa sobre la cual se calculan los porcentajes es 38.444,30 m2, la cual resulta de la revisión y ajuste de la definida en la Resolución de determinantes</i>				

**Parágrafo 1.** Las eventuales diferencias de áreas se podrán ajustar en la actualización del plano topográfico para el desarrollo del Plan Parcial.

**Parágrafo 2.** El cuadro de áreas de que trata el presente artículo podrá ser ajustado por precisión de diseños definitivos, pero conservando las características de localización y geometría, en las licencias urbanísticas respectivas. Estos ajustes corresponderán a precisiones mínimas y en cualquier caso, para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanización, la verificación del cumplimiento de las normas corresponde al Curador (a) Urbano, de conformidad con lo señalado en los artículos 3, 73, 74 y 75 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique o sustituya.

## TÍTULO II

### ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

**CAPÍTULO I**

**ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGOS**

**Artículo 7°.- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.** En el ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia JJ*" se identifican elementos de la estructura ecológica principal clasificados como Corredores Ecológicos, específicamente Corredores Ecológicos Viales que corresponden a las zonas verdes y áreas de control ambiental de las vías urbanas de las clases V-3 Avenida Gonzalo Jiménez de Quesada) y V3 E (Avenida de los Cerros) y las áreas de control ambiental de las mismas.

**Artículo 8°.- CONDICIONES PARA EL MANEJO DE LA ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.** Se deberá asegurar la continuidad de los controles ambientales sobre las vías descritas con un ancho de 10 metros, teniendo en cuenta que estas áreas tienen que prever los accesos y salidas requeridos para la actividad peatonal y de los accesos privados a parqueaderos.

Los accesos y salidas definidos en el Plano No. 2/2 "*Proyecto urbano*" que se dan sobre el área de los controles ambientales son áreas de dominio público.

**Artículo 9°.- NORMAS DE MANEJO AMBIENTAL.** El urbanizador y constructor del plan parcial deberá dar cumplimiento a los asuntos ambientales establecidos en el Acta de Concertación suscrita el 25 de febrero de 2014 entre la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Ambiente, así como a lo dispuesto en la Resolución No. 00826 del 11 de marzo de 2014 de la Secretaría Distrital de Ambiente, en cuanto a los siguientes temas:

No.	ASUNTO
1	Elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.
2	Características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales del área objeto de la solicitud.
3	Áreas de conservación y protección ambiental y las condiciones específicas para su manejo.
4	Condiciones para el manejo de los recursos naturales: disponibilidad, cantidad y calidad del recurso hídrico, uso del suelo, vertimientos líquidos, residuos sólidos, calidad del aire, ruido y material particulado, sistemas urbanos de drenaje sostenible y manejo de los recursos flora y fauna silvestre.

**Artículo 10°.- ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS.** El polígono del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*" presenta niveles de amenaza baja y media por procesos de remoción en masa y algunas zonas con amenaza alta, según lo establecido por el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias -FoPAE-; por lo cual el constructor y/o urbanizador deberá dar cumplimiento a las exigencias técnicas establecidas por dicha entidad mediante conceptos 5719 del 18 de diciembre de 2009 y 7417 del 19 de mayo de 2014. También deberá cumplir con lo dispuesto en el artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004 y deberá aplicar los términos de referencias señalados en la Resolución 227 de 2006 del DPAAE.

**CAPÍTULO II**

**ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS****SUBCAPÍTULO I****SISTEMA DE MOVILIDAD**

**Artículo 11°.- SISTEMA DE MOVILIDAD - MALLA VIAL ARTERIAL.** Las vías de la malla vial arterial al interior del ámbito del presente Plan Parcial de Renovación Urbana se identifican en el Plano No. 2/2 "Proyecto urbano" y son las siguientes:

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Avenida de los Cerros	V3E	Carrera 3	Carrera 1 Este
Avenida Jorge Eliecer Gaitán - Calle 26	V2	Carrera 3	Carrera 3

**Artículo 12°.- SISTEMA DE MOVILIDAD - MALLA VIAL INTERMEDIA.** Las vías de la malla vial intermedia del área objeto del presente Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano No. 2/2 "Proyecto urbano", y son las siguientes:

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Carrera 3	V4	Calle 20	Avenida Jorge Eliecer Gaitán - Av. Calle 26

**Artículo 13°.- SISTEMA DE MOVILIDAD - MALLA VIAL LOCAL.** Las vías de la malla vial local del área objeto del presente Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano No. 2/2 "Proyecto urbano" y se describen en el siguiente cuadro:

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Calle 20	V7	Carrera 3	Carrera 1
Calle 21	V7	Carrera 3	Carrera 1
Calle 22	V5	Carrera 1 Este - Avenida Jiménez de Quesada	Carrera 3
Carrera 1	V7	Calle 20	Calle 22 A

**Artículo 14°.- REDEFINICIÓN DE ÁREAS DE USO PÚBLICO -VÍAS LOCALES E INTERMEDIAS-.** De conformidad con el artículo 280 del Decreto Distrital 190 del 2004, el

Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*" redefine la localización y las características de las siguientes vías públicas, las cuales se encuentran identificadas a continuación:

Vía local	ÁREA (m2)
Carrera 3ra	33.80
Carrera 2	185.96
Carrera 2A	82.33
Carrera 1ra	353.53
Carrera 1ra Este	337.62
Transversal 1B	565.27
Calle 22A	632.51
Calle 21	60.11
<b>TOTAL</b>	<b>2,251.13</b>

El nuevo proyecto urbano del plan parcial redefine la localización y características de las vías locales señaladas en las áreas que regularizan y amplían los nuevos perfiles viales locales, como lo muestra el Plano No. 1/2 "*Delimitación Área de Planificación y Localización de áreas de dominio público*" que hace parte integral de este decreto. Para hacer efectiva la redefinición de estas áreas el urbanizador deberá tener en cuenta lo siguiente:

- a. El Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público -DADEP- y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital-UAECD- realizarán las acciones de su competencia para la precisión cartográfica y definición jurídica de las áreas redefinidas e incorporación topográfica y al Inventario de Bienes Públicos del Distrito.
- b. El Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, a solicitud de los interesados, realizará las gestiones administrativas e interadministrativas necesarias para concurrir en la integración inmobiliaria y en la solicitud de las Licencias de Urbanización para las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*" y garantizar el cumplimiento de las condiciones de relocalización establecidas en el presente artículo.

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

**Artículo 15°- DISEÑOS Y OBRAS CIVILES PARA LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS EN LA MOVILIDAD DE LA ZONA.** La ejecución y entrada en operación del Plan Parcial deberán armonizarse con el desarrollo de los estudios, diseños y obras civiles, requeridas por la Secretaría Distrital de Movilidad en el marco del oficio aprobatorio del estudio

de tránsito y su acta de compromiso (Oficio SM-DSVCT-99821-13 del 6 de septiembre de 2013) para lograr la adecuada mitigación de los impactos en la movilidad del área de influencia del proyecto.

El urbanizador del Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*" está obligado a la construcción e implementación de las obras contenidas en los citados documentos, antes de la entrada en operación de cada Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión; quien deberá presentar los siguientes estudios, diseños y obras civiles de infraestructura por UAU/UG:

UAU/UG	ESTUDIOS Y DISEÑOS	INFRAESTRUCTURA
Antes del inicio de operación de la UAU/UG 2	Estudios y diseños	Construcción de interconexión de red de ciclorrutas sobre la Calle 22 ente (sic) carrera 3 hasta la carrera 1, y carrera 1 entre calle 22 y calle 20
Antes del inicio de operación de la UAU/UG 2	Diseño	Construcción de Zona amarilla calle 21 ente (sic) carrera 1 y carrera 3, plazoletas y andenes
En cada UAU/UG	Debe incluirse en las obligaciones de la licencia de urbanización	Construcción de plazoletas, previendo la adecuación de rampas para personas con movilidad reducida atendiendo lo dispuesto en el Decreto 470 de 2007
Antes del inicio de operación de la UAU/UG 2	Estudios y diseños	Construcción glorieta de la calle 19 con carrera 3, reubicación del paradero SITP localizado en la calle 19 entre carrera 4 y 5, construcción de retorno vehicular paralelo al retorno del Transmilenio carrera 3
Antes del inicio de operación de la UAU/UG 3	Estudios y diseños	Construcción de la ampliación de tres carriles de la calzada norte de Av. De los Cerros, entre Av. Funicular y la Av. Jiménez
Antes del inicio de operación de la UAU/UG 2	Estudios y diseños	Comstrucción de cicloparqueadero público
En cada UAU/UG	Debe incluirse en las obligaciones de la licencia de urbanización	Adecuación de andenes, previendo la adecuación de rampas para personas con movilidad reducida atendiendo a lo dispuesto en el Decreto 470 de 2007
En cada UAU/UG		Implementación de pompeyanos

**Parágrafo 1.** Corresponde a la Secretaría Distrital de Movilidad, como autoridad de tránsito y transporte, realizar seguimiento al cronograma de obras de movilidad establecidas en el estudio de tránsito para garantizar las condiciones operativas del proyecto urbano.

**Parágrafo 2.** El Instituto de Desarrollo Urbano -IDU- realizará las acciones de su competencia y que sean necesarias para que el urbanizador pueda cumplir con los compromisos establecidos en el estudio de tránsito que hace parte integral del presente Decreto.

**Artículo 16°.- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - CICLORRUTA.** En el ámbito del presente Plan Parcial se localizan los siguientes corredores de la red principal de ciclorrutas:



CORREDOR	VIAS
Av. Jorge E Gaitán	Av. Jorge E Gaitán, calle 26, calle 24, carrera 3
Av. Centenario	Av. Colón, Calle 13 Av. Jiménez, calle 13, Av. Centenario, Calle 13

## SUBCAPÍTULO II

### SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

**Artículo 17°- SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Se deberá dar cumplimiento a lo indicado en los siguientes conceptos de las empresas prestadoras de servicios públicos:

Oficio No.	Entidad	Fecha
1-2013-50769	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	26/07/2013
1-2013-53727		14/08/2013
1-2012-55264	Codensa	10/12/2012
1-2012-57224	Empresas de Telecomunicaciones de Bogotá	26/12/2012
1-2014-37648	Gas Natural Fenosa	13/08/2014

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

**Parágrafo 2.** Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecida en la Resolución No. 011 de 2010 de la Secretaría Distrital de Planeación, *"Por la cual se adoptan normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información y las comunicaciones, ubicados en el espacio público de Bogotá Distrito Capital"*

## SUBCAPÍTULO III

### SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO

**Artículo 18°.- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO.** En el Plano No. 1/2 *"Delimitación Área de Planificación y Localización de áreas de dominio público"* se identifica el parque y los espacios públicos peatonales, producto del espacio público existente y de las nuevas cesiones obligatorias para espacio público definidas por el proyecto urbano del presente plan parcial.

**Artículo 19°.- REDEFINICIÓN DE ÁREAS DE USOS PÚBLICO -PARQUE-.** De conformidad con el artículo 280 del Decreto Distrital 190 del 2004 - Plan de Ordenamiento Territorial, el Plan Parcial de Renovación Urbana *"Triángulo de Fenicia"* redefine la localización y las características del siguiente parque, la cual se encuentra identificada a continuación:

Espacio público	Área redefinida (m2)
Parque Paseo Pie de Monte	5,701.06

El nuevo proyecto urbano del plan parcial redefine la localización y característica del parque señalado como lo muestra el Plano No. 1/2 "Delimitación Área de Planificación y Localización de áreas de dominio público" que hace parte integral de este decreto. Para hacer efectiva la redefinición de esta área el urbanizador deberá tener en cuenta lo establecido en el artículo 14 del presente decreto.

**Artículo 20°.- PARQUES Y ESPACIOS PEATONALES.** En el proyecto urbano del Plan Parcial se identifican los espacios públicos, para parques y espacios peatonales según el Plano 1/2 "Delimitación Área de Planificación y Localización de áreas de dominio público", así:

Espacio público	Espacio público existente		Área Nueva (m2)	Área total Espacio público (m2)
	Área que se mantiene (m2)	Área que se redefine (m2)		
Parque Paseo Pie de Monte	1,683.33	5,701.06	673.78	8,058.17
Plazoleta de la aduana (Manzana 48)	492.60	0.00	0.00	492.60
Área restante sobre la Av. Gonzalo Jiménez de Quesada	286.24	0.00	0.00	286.24
Alameda Fenicia	0.00	0.00	676.35	676.35
Plaza central	0.00	0.00	1,481.41	1,481.41
Plazoleta	0.00	0.00	2,827.09	2,827.09
<b>Total</b>	<b>2,462.17</b>	<b>5,701.06</b>	<b>5,658.63</b>	<b>13,821.86</b>

La red de andenes definida por el proyecto urbano del plan parcial también es parte de los componentes de los espacios peatonales estructurantes y hace parte del perfil de las vías que lo conforman.

**Artículo 21°.- ÁREAS PRIVADAS AFECTAS AL USO PÚBLICO.** Se destina un área de 1.000 m2 de espacios privados afectos al uso público, que se generan a partir del desarrollo de los proyectos inmobiliarios propuestos para el Plan Parcial, de conformidad con la siguiente distribución:

	UAU/UG 2 (m2)	UAU/UG 3 (m2)	Total (m2)
Área Privada Afecta al Uso público	650	350	1.000

**Parágrafo.** La obligación de la construcción de las áreas privadas afectas al uso deberá incorporarse en la respectiva licencia de construcción para el desarrollo de la Unidad de Actuación Urbanística o Unidad de Gestión.

**Artículo 22°- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO DEL PLAN PARCIAL.** El Plan Parcial debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público construido:

- a. El diseño y construcción de espacio público debe cumplir con las normas generales de diseño y construcción que rigen la materia.
- b. El diseño de la red de andenes debe ajustarse a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del Decreto Distrital 190 de 2004- Plan de Ordenamiento Territorial, la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007) y la Cartilla del Mobiliario Urbano (Decreto Distrital 603 de 2007) o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan, conforme a las dimensiones definidas en los respectivos planos que son parte integral del presente decreto.
- c. Para la protección peatonal en la zona se deben generar pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios, se debe respetar la continuidad de los andenes de conformidad con 10 establecido en el literal b) del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004.
- d. No se permiten cerramientos de los espacios públicos y áreas privadas afectas al uso público.
- e. Se permite la restricción al acceso de las áreas privadas afectas al uso público por motivos de seguridad y en horarios establecidos por fuera de la operación de la actividad comercial o académica.
- g. No se permite ningún tipo de construcción en la superficie de los espacios públicos y de las áreas privadas afectas al uso público, y tampoco se permite construcción de cubierta sobre estos espacios.
- h. El plan debe incorporar en el diseño 10 señalado en las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y en el Decreto Nacional 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida. Se debe garantizar el libre tránsito peatonal, tal como lo establece el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

**Artículo 23°.- NORMAS PARA LOS ESPACIOS PRIVADOS AFECTOS AL USO PÚBLICO.** El Plan Parcial debe dar cumplimiento a las siguientes normas para el manejo de las áreas privadas afectas al uso público:

- a. Deberán integrarse a la red de andenes, debiendo dar continuidad en nivel, diseño de material y manejo de los espacios peatonales, mediante un proyecto integral que garantice la homogeneidad

en materiales y acabados, atendiendo las normas de espacio público establecidas en el presente acto administrativo y en las demás disposiciones vigentes.

El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura en Bogotá, D.C. Adicionalmente, se deberá tener en cuenta el manejo de inter-distancias para la ubicación de la arborización, tal como se define en la Cartilla de Andenes.

- b. Será responsabilidad del propietario su construcción, mantenimiento y adecuación.
- c. Se permite la localización de mobiliario urbano, sin que el mismo supere la ocupación del 10% del área total, y de acuerdo con lo establecido en la cartilla de mobiliario urbano del Distrito Capital.
- d. Estas áreas serán contabilizadas dentro de las áreas libres de equipamiento comunal privado exigido para los desarrollos inmobiliarios, permitiendo el acceso público.
- e. Se podrán construir sótanos bajo estas áreas.

Parágrafo. Las áreas privadas afectas al uso público identificadas en el artículo 21 del presente decreto, deberán ser delimitadas e identificadas en las licencias de construcción que se expidan para el ámbito de aplicación, así como en los reglamentos de propiedad horizontal correspondientes.

**SUBCAPÍTULO IV**

**SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS**

**Artículo 24°.- EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO.** Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público son resultado del porcentaje del área neta urbanizable señalada para tal efecto en el cuadro de áreas y en el Plano No. 1/2 "*Delimitación Área de Planificación y Localización de áreas de dominio público*".

<b>CESIÓN PARA EQUIPAMIENTOS</b>	<b>Área (m2)</b>
Equipamiento (1)	2.695,70
Equipamiento (2)	407,82
<b>Total</b>	<b>3.103,52</b>

**Parágrafo.** Los tipos de equipamientos que tendrán prioridad para su localización en este suelo serán los equipamientos colectivos y servicios urbanos básicos de escala vecinal y zonal, en especial cultura y bienestar social.

**Artículo 25°.- SUJECCIÓN A PLANES MAESTROS.** Los usos dotacionales en el ámbito del Plan Parcial se deberán sujetar a las disposiciones y prevalencia de los Planes Maestros de Equipamientos del Distrito Capital, salvo lo dispuesto en el artículo 32 de este Decreto

**Artículo 26°.- ESTRATEGIA DE LOCALIZACIÓN DE EQUIPAMIENTOS.** La estrategia de equipamientos del Plan Parcial debe enmarcarse en las políticas establecidas en el marco de la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, y los lineamientos generales para su localización de usos dotacionales deben sujetarse a lo establecido en el Cuadro No. 2 "*Cuadro indicativo de clasificación de usos del suelo para el área de actividad central*" del Decreto Distrital 492 de 2007.

**TÍTULO III**

**NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS**

**CAPÍTULO I**

**USOS**

**Artículo 27°.- NORMAS DE USO.** Los usos permitidos en el presente Plan Parcial son:

CATEGORÍAS DE USOS		ESCALA	
VIVIENDA		Multifamiliar	
DOTACIONAL	Servicios Urbanos Básicos	Metropolitana Urbana Zonal	
	Equipamientos colectivos	Metropolitana Urbana Zonal Vecinal	
SERVICIOS	SERVICIOS EMPRESARIALES	Servicios Financieros	Metropolitana Urbana Zonal
		Servicios a Empresas e Inmobiliarios	Urbana
		SERVICIOS PERSONALES	Servicios Turísticos
	Servicios Alimentarios	Zonal	

		Servicios Profesionales, técnicos especializados	Zonal Vecinal
		Servicios de Comunicación masivos y entretenimiento	Metropolitana Urbana Zonal Vecinal
<b>COMERCIO</b>		Comercio	Metropolitana Urbana Zonal Vecinal

**Parágrafo 1.** Se deberán garantizar actividades comerciales y de servicios con acceso directo desde el espacio público.

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

**Artículo 28°- ACCIONES DE MITIGACIÓN PARA USOS DOTACIONALES Y COMERCIALES.**

En aplicación del parágrafo del artículo 3340 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el parágrafo 20 del artículo 1800 del Decreto Ley 019 de 2012, por medio del cual se modifica el artículo 270 de la Ley 388 de 1997, no se requiere la adopción de Planes Complementarios dentro del ámbito de aplicación.

**Parágrafo.** Cualquier modificación a los Planes de Regularización y Manejo de la Universidad de los Andes y de la Universidad Jorge Tadeo Lozano deberá ajustarse a las condiciones urbanísticas adoptadas en este Plan Parcial.

**CAPÍTULO II**

**NORMAS GENERALES PARA BIENES DE INTERÉS CULTURAL.**

**Artículo 29°- BIENES DE INTERÉS CULTURAL.** Los Bienes de Interés Cultural localizados dentro del área que comprende el Plan Parcial de Renovación Urbana "Triángulo de Fenicia", y que se encuentran identificados en el presente artículo, mantienen dicha condición, y las intervenciones en los mismos se sujetarán a lo dispuesto por el artículo 30 del presente Decreto.

UPZ	BARRIO	MANZANA	PREDIO	CHIP
-----	--------	---------	--------	------

92 - Macarena	Fenicia	26	7	AAAO030HDDE
92 - Macarena	Fenicia	26	8	AAAO030HDEP
92 - Macarena	Fenicia	26	9	AAA0030HDFZ
92 - Macarena	Fenicia	26	10	AAA0030HDHK
92 - Macarena	Fenicia	26	17	AAA0030HDPA
92 - Macarena	Fenicia	26	11	AAA0030HDJZ
92 - Macarena	Fenicia	26	16	AAA0030HDOM
92 - Macarena	Fenicia	4	49	AAA0030EOHK
92 - Macarena	Fenicia	26	6	AAA0030EOHK

**Artículo 30°- NORMAS PARA INTERVENCIONES EN BIENES DE INTERÉS CULTURAL.** Las intervenciones en los Bienes de Interés Cultural, mencionados en el artículo anterior, deberán tener en cuenta los siguientes aspectos:

a. Las normas que rigen las obras e intervenciones que se pueden realizar en los Inmuebles de Interés Cultural se encuentran reglamentadas e identificadas en los Decretos Distritales 678 de 1994 y 492 de 2007 y por las normas que los modifiquen y/o complementen.

b. Conforme con lo establecido en el Decreto Distrital 48 de 2007, toda intervención diferente a reparaciones locativas y obras de mantenimiento en los inmuebles de interés cultural y sus

colindantes, deberá contar con un anteproyecto aprobado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural. Dicho anteproyecto deberá propender por la conservación de los valores patrimoniales del inmueble, sus condiciones arquitectónicas, urbanas y su contexto, sin perjuicio de las normas relacionadas con habitabilidad, exigencias de estacionamientos, manejo y tratamiento de espacio público.

c. Las recomendaciones y directrices emitidas por el Consejo Asesor de Patrimonio Distrital y por el Consejo Nacional de Patrimonio en relación con el trámite de cambio de categoría de algunos de los bienes de interés cultural presentes en el ámbito del presente plan, consignadas en las actas No. 1 de abril 10 de 2013 y No. 3 de 21 de junio de 2013, y especialmente las relacionadas con la puesta en valor de los BIC como costo del plan parcial y su debida integración en el proyecto arquitectónico tales como:

\* Las nuevas edificaciones deben ser resueltas con arquitectura contemporánea que se integre a las construcciones patrimoniales que permanecen

\* Se debe determinar la manera como la propuesta presentada integra el paisaje de los cerros al proyecto El Parque de la Aduana, debe ser integrado al proyecto.

\* Se debe hacer una reflexión en torno a la recuperación del trazado urbano y las crujiás propuestas como aislamiento de la gran volumetría pretendida contra los Bienes de Interés Cultural que se busca mantener.

Se recomienda mantener la propuesta de puesta en valor del componente patrimonial y la apuesta por mejorar lo existente mediante una revitalización que propende por la preservación de los valores patrimoniales del patrimonio construido, y el patrimonio intangible representado en la comunidad y los tejidos sociales.

\* Se debe hacer énfasis en la generación de espacio público y las visuales como factor importante a considerar dentro de la propuesta.

\* Los Bienes de Interés Cultural que quedan localizados en el Sector delimitado dentro del Plan Parcial, deben ser recuperados completamente y vinculados al proyecto con el fin de lograr su integración en la dinámica urbana de la ciudad, garantizando su permanencia en el tiempo.

\* La inclusión del predio denominado "Panadería de Doña Blanca" en la propuesta urbana del Plan Parcial.

\*Se debe desarrollar una propuesta de manejo arqueológico.

d. De conformidad con lo establecido en el artículo 9 de la Resolución No. 1705 de 2010 del

Ministerio de Cultura *"Por la cual se aprueba el Plan Especial de Manejo y Protección -PEMP- del inmueble denominado "Casa Museo Quinta de Bolívar", localizado en la Calle 19C No. 5 - 74 Este del Centro Histórico de bogota (sic) declarados Monumento Nacional - hoy Bienes de Interés Cultural del ámbito Nacional"* las intervenciones que se realicen en las manzanas 25 y 26 deberán cumplir con las condiciones establecidas en dicho acto administrativo.

### **CAPÍTULO III**

#### **NORMAS DE EDIFICABILIDAD y VOLUMÉTRICAS**

**Artículo 31°.- EDIFICABILIDAD APLICABLE A LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN O UNIDAD DE GESTIÓN.** La edificabilidad permitida para todo el Plan Parcial es la siguiente:

	UAU/UG 1	UAU/UG2	UAU/UG3	UAU/UG5
Área útil (m2)	4.212,95	9.152,66	4.997,58	5.209,77
Índice de ocupación/área útil	0,7	0,8	0,8	0,7
Área construida m2	21.573,00	66.377,13	24.508,33	36.052,33

La siguiente tabla es indicativa de la distribución del área construible por categoría de uso y podrá variar de acuerdo con la metodología para la conversión entre usos definida en el anexo 2 *"Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial"*:

Uso	UAU/UG1 (m2)	UAU/UG2 (m2)	UAU/UG 3 (m2)	UAU/UG 5 (m2)	Total (m2)
-----	-----------------	-----------------	------------------	------------------	------------



Comercio vecinal	1.603,13				1.603,13
Comercio Zonal		2.137,50		2.594,70	4.732,20
Comercio metropolitano		13.600,00	2.833,33		16.433,33
Servicios personales				13.175,00	13.175,00
Servicios empresariales			22.950,00		22.950,00
Vivienda	19.969,88	27.689,63		27.689,63	67.942,13
Dotacional metropolitano			21.675,00		21.675,00
Área construida total	21.573,00	66.377,13	24.508,33	36.052,33	148.510,78

**Parágrafo 1.** El área total construida es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas y puntos fijos, el área de los estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como el área de los estacionamientos ubicados en semisótanos y sótanos.

**Parágrafo 2.** El área destinada a estacionamientos en altura no será incluida dentro del área total construida señalada en el anterior parágrafo. El número máximo de estacionamientos no podrá superar el establecido en el estudio de tránsito.

**Parágrafo 3.** La edificabilidad asignada a la UAU/UG 2 en el presente artículo, no será aplicable a la cesión de equipamiento comunal público que se localiza en su interior, la cual queda sujeta para su desarrollo a las condiciones establecidas en el artículo 32 de este acto administrativo.

**Parágrafo 4.** La edificabilidad de la UAU/UG 4 se identifica en el artículo 32 de este acto administrativo.

**Artículo 32°- EDIFICABILIDAD APLICABLE AL SUELO DESTINADO A EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO.** La edificabilidad para el suelo destinado a equipamiento comunal público es la siguiente:

EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO	
Area delimitada como equipamiento público (m2)	3.103,52
Indice de ocupación (sobre área delimitada como equipamiento público)	0,8
Indice de construcción (sobre área delimitada como equipamiento público)	Resultante
Altura máxima en la UAU/UG 2	La del inmueble BIC colindante
Altura máxima en la UAU/UG 4	2 pisos sobre el nivel de la Av. Circunvalar

**Parágrafo 1.** El área construida existente del Bien de Interés Cultural no hace parte de la edificabilidad establecida en este artículo.

**Parágrafo 2.** En la cesión para equipamiento comunal público No. 2 con un área de terreno de 407,82 se encuentra un bien declarado como Inmueble de Interés Cultural, por consiguiente este inmueble como cesión para equipamiento comunal público debe ser entregado material y jurídicamente al Distrito Capital, para lo cual el urbanizador deberá realizar todas las actuaciones que sean necesarias para lograr la tradición. Para este inmueble se debe dar cumplimiento a lo establecido en el artículo 466 del Decreto Distrital 190 de 2004, respecto a su reconocimiento.

**Artículo 33°- NORMAS VOLUMÉTRICAS.** Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil de la Unidad de Actuación o Gestión Urbanística son las siguientes:

COMPONENTE	CONDICIONES
Alturas máxima en pisos	Resultante
Tipologías edificatorias	Aislada*
	Plataforma continúa de máximo 6 pisos de altura a partir de la cual se generan los aislamientos entre edificaciones y entre predios. Sobre vías locales y a partir de la Tipologías edificatorias cubierta de la plataforma las edificaciones se deben retroceder 5 mts sobre el paramento de la plataforma
	Continúa hasta 15 pisos de altura sólo para las UAU 1, 2 y 5 tomados a nivel de piso. **
Aislamientos entre edificaciones para tipología aislada, se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir del nivel de piso.  Aislamientos entre edificaciones para tipología aislada, se determinan en función de la altura que alcance la edificación a partir del nivel de piso.	El ancho mínimo del aislamiento entre edificaciones es un tercio (1/3) de la parte más alta de la edificación, y en ningún caso menos de seis (6.00) metros a nivel de Aislamientos entre edificaciones sobre piso o cubierta de la plataforma.
Aislamientos entre edificaciones para tipología aislada	1/5 de la mayor altura en metros
Voladizos	Sobre Alameda Calle 22: 3m
	Sobre la Plaza Central: 3m
	Sobre andenes:
	Vías menores o iguales a 10 metros: 0.60 m
	Vías mayores a 10 y hasta 15 metros: 0.80 m
	Vías mayores a 15 y hasta 22 metros: 1.00 m
	Vías mayores a 22 metros y vías arteriales V-O, V-1, V-2 y V-3: 1.50 m
	No se permiten voladizos por preservación de paramento de los BIC en:
	UAU 2, sobre la carrera 1
UAU 3, sobre la Av. Jiménez	

\* La autoridad competente para la aprobación del anteproyecto de intervención de Bienes de Interés Cultural definirá la integración volumétrica entre estos Bienes y la nueva edificación. El predio colindante contra el área de manejo diferenciado de la unidad de actuación urbanística 2 deberá tener en cuenta las normas de aislamiento contra predios establecidas en el presente cuadro.

\*\* El régimen normativo establecido por la UPZ 92 la Macarena para el área de manejo diferenciado 2 (AMD 2), estación de servicio, establece una altura máxima de 2 pisos, por lo tanto, los predios colindantes con esta área podrán empatarse estrictamente a ella hasta dicha altura (dos pisos) a partir de la cual deberán aislarse 5 metros.

Para todas las nuevas edificaciones se aplicarán las siguientes disposiciones sobre alturas:

a. La altura máxima en metros será la derivada de multiplicar 4.20 metros por el número de pisos autorizado más 1,50 m. Esta condición aplica para los pisos de la plataforma.

b. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento será el promedio de los exigidos para cada una.

c. Cualquier nivel con espacios destinados para uso dotacional, se contabilizará como piso, así se encuentre total o parcialmente por debajo del terreno.

d. La altura libre entre placas será como mínimo de 2,20 metros. Esta altura mínima será aplicable igualmente a sótanos y semisótanos.

e. Paramento. Sobre vías locales y a partir de la cubierta de la plataforma las edificaciones se deben retroceder 5 mts sobre el paramento de la plataforma. Las edificaciones sobre la plataforma deberán aislarse según los lineamientos establecidos en el presente acto administrativo.

**Artículo 34°.- SISTEMAS DE ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE UNIDADES PREDIALES.** El

sistema de organización espacial de las unidades prediales resultado del proceso de reurbanización dependerá del plano urbanístico que se presente en el proceso de licencia de urbanización de la respectiva unidad de actuación urbanística o unidad de gestión, mediante sistema de agrupación.

**Artículo 35°.- NORMAS PARA LA INTEGRACIÓN DE LOS BIENES DE INTERÉS CULTURAL CON LAS NUEVAS CONSTRUCCIONES.** Las normas aplicables para la integración de los BIC con la (sic) nuevas construcciones que se desarrollen en las Unidades de Actuación o Unidad de Gestión son las siguientes:

<b>BIEN DE INTERÉS CULTURAL</b>	<b>NORMA</b>
---------------------------------	--------------

No. de manzana catastral	No. de predio catastral	
4	49	<p>La edificación se debe mantener en su totalidad.</p> <p>Las nuevas construcciones deben empatar de manera estricta con los costados de la edificación (culatas).</p>
26	6,7,8,9, 10 y 11	<p>Se conservan las crujías frontales de los inmuebles, que contribuyen a la conformación del frente de manzana.</p> <p>Se deben dejar patios internos contra el volumen conservado, de mínimo 8.00 metros antes de iniciar las edificaciones nuevas.</p> <p>Los patios de los predios 6 al 11 deben estar integrados entre sí.</p> <p>En el costado oriental del volumen a preservar del predio 6, las edificaciones nuevas se deben adosar mediante empate estricto.</p> <p>Los volúmenes a preservar deben tratarse con fachada posterior sobre el patio exigido.</p>
26	16	<p>Se deben trabajar las culatas resultantes mediante empates de las nuevas edificaciones.</p> <p>Será necesario hacer la liberación de las adiciones existentes en la parte posterior para únicamente dejar el volumen original en forma de L.</p> <p>Las nuevas edificaciones deben empatar en altura con este inmueble y manejar cambios de altura para empatar con los otros volúmenes más bajos a conservar.</p> <p>El patio puede integrarse al conjunto de las áreas libres del plan parcial.</p>
26	17	<p>Se propone la conservación de la edificación en su totalidad (patio y crujías que lo rodean).</p> <p>Debe haber empate estricto de las nuevas edificaciones con este volumen.</p>

## CAPÍTULO IV

### ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO

**Artículo 36°- ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO.** Al interior del ámbito del plan parcial se localizan dos áreas que dadas sus condiciones particulares mantendrán los usos actuales y no serán objeto de integración inmobiliaria con el resto de los inmuebles de las respectivas unidades de gestión y/o actuación urbanística. Las áreas de manejo diferenciado aparecen señaladas en el Plano No. 1/2 "Delimitación Área de Planificación y Localización de áreas de dominio público" del presente decreto y corresponden a:

Área de manejo diferenciado	Uso actual	Manzana	CHIP	Área (m2)
1	Dotacional de educación superior de escala metropolitana	39	AAA01760ULW	438.86
2	Estación de Servicios, Comercio zonal y vecinal y Servicios Empresariales- Servicios Financieros.	04	AAA0030ELRU AAA0030ELSK AAA0030ELTO AAA0030ELUZ AAA0030ELWF	2.043,19

**Artículo 37°- NORMAS PARA LAS ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO.** La norma sobre uso y edificabilidad aplicable a las áreas de manejo diferenciado son las que se establecen en la siguiente tabla:

Área de Manejo Diferenciado	NORMAS URBANÍSTICAS
1	Según Plan de Regularización y Manejo - PRM - Resolución - SDP 0086 de 2011 y demás que la adicione, modifique o complemente.
2	Según Decreto Distrital 492 de 2007, UPZ 93 "La Macarena", Decreto Distrital 159 de 2004 y Decreto Distrital 913 de 2001 y demás que las adicione, modifiquen o complementen.

## CAPÍTULO V

### NORMAS PARA ESTACIONAMIENTOS

**Artículo 38°- ESTACIONAMIENTOS.** El área objeto del ámbito de aplicación del presente Decreto deberá ajustarse a las exigencias contenidas en el concepto favorable del Estudio de Tránsito del Plan Parcial, mediante oficio No. SDM-DSVCT-99821-13 del 06 de septiembre de 2013 emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad, con acta de compromisos suscrita el 06 de septiembre de 2013.

**Parágrafo 1.** En el caso en que no se cumpla con la totalidad de los parqueaderos establecidos en el Estudio de Tránsito aprobado, se podrá hacer el pago al fondo compensatorio de estacionamientos, según lo establecido en el Decreto Distrital 323 de 2004 y las Resoluciones 2897 de 2007 y 2274 de 2009 del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU.

**Parágrafo 2.** El área requerida por el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad para estacionamientos podrá construirse en sótanos o edificaciones en altura. En ningún caso se permiten estacionamientos en superficie. Estas edificaciones, en primeros pisos, deberán localizar usos que generen actividad hacia el espacio público.

**Parágrafo 3.** El número de estacionamientos no podrá ser superior al máximo establecido por la Secretaría Distrital de Movilidad en el estudio de tránsito aprobado.

**Artículo 39°- SÓTANOS, RAMPAS, ESCALERAS Y PUENTES PEATONALES.** Las normas

aplicables al Plan Parcial serán las siguientes:

a. Sótanos: La placa superior del sótano podrá ubicarse 0,25 metros por encima del nivel del andén.

b. Semisótanos: No se permiten.

c. Rampas y escaleras: No podrán ocupar los andenes y deben respetar las dimensiones mínimas de estos. Se exigen rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente.

**Artículo 40°- ACCESOS VEHICULARES.** Los accesos vehiculares a los proyectos deberán observar lo establecido en el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad y en la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007).

## **CAPÍTULO VI**

### **VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO**

**Artículo 41°- CONSTRUCCIÓN DE VIP.** El presente Plan Parcial debe generar, como mínimo 108 unidades de vivienda de interés prioritario, de venta subsidiada y con un precio de venta máximo de 70 salarios mínimos mensuales legales vigentes.

## **TÍTULO IV**

### **SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

**Artículo 42°- CRITERIO PARA EL REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Para los predios incluidos en el presente Plan Parcial se establece el reparto de cargas y beneficios para asegurar la financiación y ejecución de la extensión o ampliación de redes de servicios públicos domiciliarios, infraestructura vial, dotación de equipamientos y generación y recuperación de espacio público, en aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios.

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

- a. De acuerdo con el porcentaje correspondiente a su aporte en suelo, todos los propietarios de terrenos localizados en las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión, tendrán derecho a participar proporcionalmente en la totalidad de los aprovechamientos urbanísticos de acuerdo con los usos y el deber de asumir proporcionalmente los costos derivados de las cargas definidas, sin perjuicio de que se definan otro tipo de acuerdos de distribución entre los mismos propietarios.
- b. También podrán participar en los aprovechamientos aquellos inversionistas o promotores que aporten recursos para la ejecución de las obras correspondientes a las cargas generales o locales.
- c. Adicionalmente, participarán en los aprovechamientos las entidades públicas que asuman la financiación de las cargas generales o locales que correspondan a los propietarios. Esta participación se dará sin perjuicio de la posibilidad de participación en las plusvalías.

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

**Artículo 43°- MECANISMOS PARA ASEGURAR EL REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** Se establecen los siguientes mecanismos de ejecución para asegurar el reparto equitativo de cargas y beneficios:

- a. Unidades de Actuación Urbanística (U.A.U.). Es el área conformada por uno o varios inmuebles predelimitada en el plano No. 1/2 "*Delimitación Área de Planificación y Localización de áreas de dominio público* ", del presente Plan Parcial, y se conciben como mecanismos de gestión del suelo requerido para la aplicación del principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios del ordenamiento, que debe ser reurbanizada y construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios de la infraestructura de transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios, conforme con lo previsto en el Capítulo V de la Ley 388 de 1997.
- b. Unidades de Gestión. No obstante lo dispuesto en el numeral anterior, los propietarios de la totalidad de los predios incluidos en la pre-delimitación de las unidades de actuación urbanística identificadas en el Plano No. 1/2 "*Delimitación Área de Planificación y Localización de áreas de dominio público* ", podrán, siguiendo lo establecido por el Plan Parcial, solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya, para ejecutar las obras de urbanización de los predios que conforman el proyecto de delimitación de la unidad, siempre y cuando garanticen el reparto equitativo de las cargas y beneficios asignados a la respectiva unidad por el plan parcial.

**Parágrafo.** Las Unidades de Actuación y/o Unidades de Gestión deberán garantizar las compensaciones en dinero de acuerdo con las reglas y condiciones establecidas en el artículo 46 del presente acto administrativo.

**Artículo 44° - BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL.** Los beneficios por producto inmobiliario propuestos en el Plan Parcial de Renovación Urbana "*Triángulo de Fenicia*" equivalen a las siguientes áreas vendibles:

PRODUCTOS INMOBILIARIOS	TOTALES ÁREA VENDIBLE (M2)
Comercio Zonal	3.506,40
Comercio metropolitano	13.796,88
Servicios personales	11.625,00
Servicios empresariales	20.250,00
Vivienda VIP	4.860,00
Vivienda	30.190,00
Parqueaderos	31.572
Dotacional metropolitano	19.125,00
<b>Total áreas vendibles</b>	<b>134.925,28</b>

Las áreas vendibles por producto inmobiliario son indicativas y podrán variar de acuerdo a la metodología para la conversión entre usos definida en el anexo 2 "*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial*".

**Artículo 45° - CARGAS DEL PLAN PARCIAL.** Las cargas del presente Plan Parcial son las obligaciones que deben asumir los titulares del derecho de dominio de construir las obras definidas a continuación y demás cargas y costos, para adquirir el derecho a los beneficios que les otorga la norma adoptada en el presente Decreto, así:

CARGA	UNIDAD	CANTIDAD
<b>MATRICES</b>	<b>ML</b>	<b>9.960,04</b>
Redes matrices de servicios públicos	ML	9.960,04
<b>MALLA VIAL ARTERIAL</b>	<b>M2</b>	<b>3.378,00</b>
Intersección CII 19 Cr 3	M2	3.085,00
Tramo circunvalar Av Funicular y CII 22	M2	293
<b>CONTROL AMBIENTAL AV. CIRCUNVALAR</b>	<b>M2</b>	<b>3.877,28</b>
<b>MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>M2</b>	<b>16,157.37</b>
Carrera 3ra	M2	4,176.65
Calle 20	M2	1,036.76



Calle 21	M2	1.084,12
Calle 22	M2	4.917,90
<b>Carrera 1ra</b>	M2	3,014.54
Carrera 2da	M2	1.684,61
<b>Carrera 2da A - peatonal</b>	M2	95.87
<b>Calle 22 A - peatonal</b>	M2	146.92
<b>REDES DE SERVICIOS PÚBLICOS SECUNDARIAS</b>	<b>M2</b>	<b>5.456,35</b>
Redes secundarias de servicios públicos	ML	5.456,35
<b>ESPACIO PÚBLICO</b>	<b>M2</b>	<b>13,821.86</b>
Parque Paseo Pie de Monte	M2	8,058.17
Plazoleta de la Aduana	M2	492.60
Área restante sobre la Avenida Gonzalo Jiménez de Quesada	M2	286.24
Alameda Fenicia	M2	676.35
Plaza Central	M2	1,481.41
Plazoleta	M2	2,827.09
<b>EQUIPAMIENTOS COMUNAL PÚBLICO</b>	<b>M2</b>	<b>3,103.52</b>
Equipamiento (1) (suelo)	M2	2.695,70
Equipamiento (2) (suelo)	M2	407,82

**Parágrafo 1.** Las obligaciones relativas al reparto equitativo de cargas y beneficios deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio o poseedores al momento de solicitar la licencia de urbanización, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

**Parágrafo 2.** Los costos asociados a cargas de gestión, cargas de formulación del plan parcial, y costos directos e indirectos se presentan en el Anexo No. 2 "*Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial*" de forma indicativa, los cuales serán ajustados entre los propietarios al momento de la ejecución del plan.

**Parágrafo 3.** Los costos asociados a la formulación del Plan Parcial, deberán ser acordados por todos los aportantes tanto en sus componentes, como en el valor de los mismos y en la forma de pago. En particular, los honorarios de gestión que se contemplen dentro de este rubro y la forma como se cancelen, obedece a un acuerdo libre entre los aportantes en el cual la Secretaría Distrital de Planeación no ha tenido ninguna injerencia. El promotor o gestor del Plan Parcial tiene la obligación de suscribir con los aportantes el documento legal que respalde la obligación de ambas partes.

**Parágrafo 4.** Los costos asociados a la restauración de los BIC serán asumidos por el proyecto y recuperados a través de la venta de los metros cuadrados construidos de los inmuebles restaurados.

**Artículo 46°- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN URBANÍSTICA.** De acuerdo con los criterios definidos en el presente acto administrativo y con el reparto de cargas y beneficios contenido en el Anexo No. 2, todos los propietarios de los inmuebles localizados en las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión, tendrán el derecho a participar equitativamente en la totalidad de los beneficios urbanísticos de acuerdo con los usos y el deber de participar en los costos derivados de las cargas definidas.

En términos del reparto, las cargas urbanísticas identificadas en el plan parcial, son aportes de capital y de suelo que asignan en cada Unidad de Actuación o Unidad de Gestión de manera proporcional a los beneficios otorgados, medidos en valor del suelo útil, para garantizar así el reparto equitativo.

Unidad de Actuación Urbanística o Gestión	Beneficios según valor residual por UAU/UG	Valor económico de carga por UAU/UG	Compensación entre UAU/UG como % del Valor Residual
1	-21,33%	26,51%	41,48%
2	92,42%	35,04%	-56,37%
3	20,82%	11,87%	-6,84%
4	-5,07%	4,42%	13,10%
5	13,15%	22,16%	8,63%

Los porcentajes de la tabla anterior son indicativos y deberán ser actualizados en el momento de la definición de las bases para la actuación. Los porcentajes positivos de la columna de "Compensación entre UAU/UG como % del Valor Residual", indican que la UAU/UG recibe como compensación dicho porcentaje del total del valor residual del proyecto. Por su parte, los porcentajes negativos indican que la UAU/UG da ese porcentaje del total del valor residual y se distribuye entre las unidades que tienen más cargas que beneficios.

**Artículo 47°- RESTITUCIÓN DE APORTES A PROPIETARIOS DE INMUEBLES AL INTERIOR DEL PLAN PARCIAL.** De conformidad con el reparto de cargas y beneficios presentado por el promotor del Plan Parcial, se aplicarán los siguientes criterios para la restitución de los aportes de los propietarios en las unidades de actuación urbanística o de gestión del presente Plan:

a) **Apartamentos:** una relación de reemplazo de un (1) m2 de vivienda de reemplazo por cada m2 de área construida del inmueble aportado. Si el propietario quiere optar por más metros u otro producto inmobiliario, tendría derecho preferencial a valor "lista 0".

b) **Parqueaderos privados en propiedad horizontal y parqueaderos de uso exclusivo:** Una relación de reemplazo de un parqueadero previsto como tal en el respectivo reglamento de propiedad horizontal por cada parqueadero aportado, en las mismas condiciones de localización, área y cubierta.

c) **Comercio:** una relación de reemplazo de un (1) m<sup>2</sup> de comercio de reemplazo por cada m<sup>2</sup> de área construida de comercio efectivo del inmueble aportado. El reemplazo metro a metro será en la misma escala del actual. Si el propietario quiere optar por cambiar de escala, tendrá derecho preferencial a la compra de este producto inmobiliario a valor lista 0.

d) **Vivienda Productiva:** una relación de reemplazo de un (1) m<sup>2</sup> de vivienda de reemplazo por cada m<sup>2</sup> de área construida de vivienda del inmueble aportado. Y una relación de reemplazo de un (1) m<sup>2</sup> de comercio de reemplazo por cada m<sup>2</sup> de área construida de comercio efectivo del inmueble aportado. El reemplazo metro a metro del área de comercio será en la misma escala del actual, si el propietario quiere optar por cambiar de escala tendrá derecho preferencial a la compra de este producto inmobiliario a valor lista "0".

e) **Casa tipo 1 (Área ocupada igual al área del terreno):** una relación de reemplazo de un (1) m<sup>2</sup> de vivienda de reemplazo por cada m<sup>2</sup> de área total construida del inmueble aportado. Si el propietario quiere optar por más metros u otro producto inmobiliario, tendría derecho preferencial a valor lista 0.

f) **Casa tipo 2 (Área ocupada menor que el área del terreno):** una relación de reemplazo de un (1) m<sup>2</sup> de vivienda de reemplazo por cada m<sup>2</sup> de área construida del inmueble aportado. Adicionalmente la diferencia entre el área del terreno y el área ocupada, se compensará siguiendo el mismo criterio establecido para lotes con servicios es decir: se reconoce una equivalencia de reemplazo de 0,5m<sup>2</sup> construidos de comercio zonal por cada m<sup>2</sup> de suelo libre. El área construida de reemplazo podrá ser escogida por los propietarios entre los diferentes productos inmobiliarios según valores de lista "cero" (0) haciendo las equivalencias respectivas que se compensaran. Si el propietario opta por más metros u otro producto inmobiliario, tendrá derecho preferencial a valor lista "cero" (0), como se explica en el anexo No. 2 "Reparto de cargas y beneficios".

g) **Lote con servicios:** Para los lotes de servicio con sus características topográficas, forma tamaño y localización tienen un valor comercial mayor y facilitan que el proyecto pueda ejecutar en tiempos más cortos, evitando el impacto de costos que se generan por traslados temporales de los moradores, se reconoce una equivalencia de reemplazo de 0,7m<sup>2</sup> construidos de comercio zonal por cada m<sup>2</sup> de suelo libre.

Para los demás lotes de servicio se reconoce una equivalencia de reemplazo de 0,5m<sup>2</sup> construidos de comercio zonal por cada m<sup>2</sup> de suelo aportado libre. Para las áreas construidas que existan en los lotes de servicios se reconocerá una equivalencia de reemplazo de 1m<sup>2</sup> de vivienda de reemplazo por cada m<sup>2</sup> de área construida.

El superávit proyectado en el balance general del proyecto (balance que se indexará anualmente con los incrementos de los índices de precios de construcción y de venta de productos inmobiliarios según el mercado) y que resulta una vez se hayan pagado en dinero o en m<sup>2</sup> a todos los aportantes de suelo se distribuirá entre los propietarios de lotes con servicios a los que se les

reconoce una equivalencia de 0,5m<sup>2</sup> construidos por cada m<sup>2</sup> de suelo libre, en proporción directa a los m<sup>2</sup> de suelo aportado libre.

h) **Bienes de Interés Cultural:** Para este tipo de casos aplican los literales e) y t) del presente artículo, según sea el caso. Sin embargo, se hace la salvedad que para los propietarios de inmuebles de conservación que deciden vincularse al proyecto del plan parcial a través del aporte de sus inmuebles, la restauración de éstos será asumida por el proyecto y recuperada a través de la venta de los metros cuadrados construidos de los inmuebles restaurados. Los Bienes de Interés Cultural (BIC) se incorporarán al proyecto y estarán sujetos a las modalidades de aprovechamiento previstas en el plan parcial. Estos propietarios tendrán preferencia para obtener su reemplazo mediante la entrega de metros cuadrados localizados en los inmuebles restaurados.

**Parágrafo 1.** Para efectos de la determinación de los m<sup>2</sup> aportados por cada propietario, el promotor elaborará para todos los inmuebles una ficha técnica que incluirá la referencia a los linderos y las áreas de conformidad con la información catastral y registral disponible. En caso de encontrarse diferencias de áreas o linderos que no puedan ser aclaradas o precisadas mediante el análisis de los antecedentes catastrales o registrales del correspondiente inmueble, la ficha técnica deberá ser actualizada mediante la realización de un levantamiento topográfico que precise las áreas correspondientes.

**Parágrafo 2.** Para efectos del presente Decreto, "valor lista 0" hace referencia a los precios de producto inmobiliario que establece el proyecto, y es la base para determinar las equivalencias de conversión entre usos por m<sup>2</sup> (Ver Tablas 29 y 28 del Anexo No. 2 "Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial).

**Artículo 48°- VIVIENDAS Y COMERCIO DE REEMPLAZO.** Como medida para facilitar la permanencia de los propietarios en el área del presente plan, en su etapa de ejecución se deberá garantizar la construcción de unidades de vivienda y comercio de reemplazo para aquellos propietarios que opten por recibir como restitución a su aporte un inmueble en el mismo proyecto. La provisión de estos inmuebles deberá cumplir con las siguientes condiciones:

\* La localización de las viviendas de reemplazo será en la manzana en donde están ubicadas actualmente (con excepción a las viviendas localizadas en los suelos destinados para espacio público, equipamiento, y uso dotacional definido por el proyecto urbanístico del plan parcial). Como opción alternativa el propietario podrá escoger la vivienda de reemplazo en otra manzana, sujeto a disponibilidad.

\* Las características (calidades constructivas y acabados) de los inmuebles de reemplazo serán las de los inmuebles comparables para la venta por parte del proyecto. Las características específicas se definirán en el marco de la unidad de actuación urbanística y de acuerdo con los parámetros definidos por el ente gestor.

\* Los propietarios de vivienda y comercio de reemplazo tendrán la opción preferencial de elegir la ubicación dentro de las nuevas edificaciones.

\* Los edificios en propiedad horizontal para vivienda de reemplazo donde vayan a ser relocalizados los actuales propietarios de viviendas en propiedad horizontal, no podrán tener áreas comunes inferiores a las que tienen actualmente los correspondientes edificios o conjuntos.

\* Los inmuebles de reemplazo no podrán ser viviendas VIP, salvo los casos de reemplazo de viviendas ubicadas en el espacio público existente.

**Artículo 49°- ALTERNATIVAS DE FINANCIACIÓN PARA LA CONSTRUCCIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS.** La construcción de las redes de servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación de espacio público, requiere recursos financieros para su ejecución, los cuales se podrán obtener mediante los siguientes mecanismos:

1. La financiación directa por parte de los propietarios de suelo.
2. Los terceros inversionistas que podrán ser entidades públicas o privadas.

**Parágrafo.** Los propietarios acordarán las bases de la actuación o 'gestión asociadas, así como la forma de financiación de las obras requeridas para la urbanización y para la restitución o pago a los aportantes de suelo y a los inversionistas eventualmente vinculados, con los terrenos urbanizados resultantes, o mediante otras formas de compensación que define este Plan Parcial.

## **TÍTULO V**

### **GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL**

#### **CAPÍTULO I**

##### **GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL**

**Artículo 50°- FUNCIONES DEL PROMOTOR EN LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.** La Universidad de los Andes en calidad de promotor, podrá adelantar entre otras las siguientes funciones para el desarrollo del plan parcial:

1. Convocar a los actuales propietarios de suelo a vincularse al esquema de gestión asociada en los términos definidos en este Decreto.
2. Proponer esquemas contractuales y de negocio que permitan a los propietarios vincularse al desarrollo del Plan Parcial de forma segura y equitativa.
3. Liderar el proceso para la definición por parte de los propietarios de las bases para la actuación de las unidades de actuación urbanística y acompañar su proceso de delimitación.
4. Presentar propuestas a los órganos de gobierno del plan y a las entidades gestoras de las unidades de actuación urbanística, sobre posibles inversionistas de capital para la financiación del plan parcial.

5. Diseñar y celebrar contratos de fiducia mercantil como uno de los mecanismos que instrumente los aportes y que garantice el reparto equitativo de cargas y beneficios, de conformidad con los objetivos establecidos en el presente Decreto. .

**Artículo 51°- FUNCIONES DEL DISTRITO EN LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.** En desarrollo de lo establecido por el artículo 308 del Decreto Distrital 190 de 2004, la participación de la Administración en el presente plan parcial de renovación urbana se orientará a:

1. Actuar en el ejercicio de la función pública del urbanismo.
2. Facilitar el desarrollo de los proyectos de renovación, promoviendo los programas, agilizando su gestión ante las entidades distritales y, en general, poniendo a disposición de los interesados una estructura de gestión que tenga capacidad de respuesta.

**Parágrafo.** En el evento en que la Administración Distrital adopte incentivos y/o estímulos para la renovación urbana de acuerdo con el artículo 308 del Decreto Distrital 190 de 2004, éstos serán aplicables al presente plan parcial.

**Artículo 52°- ESTRUCTURA DE GOBIERNO DEL PLAN PARCIAL.** Los propietarios podrán establecer en el marco de la autonomía privada instancias de coordinación y concertación al interior del Plan Parcial, que garanticen la articulación entre las Unidades de Actuación Urbanística o Unidades de Gestión y la ejecución general del proyecto.

Estas instancias de concertación, deberán cumplir con los siguientes objetivos:

1. Coordinación general del proyecto
2. Asesorar y brindar asistencia técnica a los socios propietarios aportantes de suelo para la ejecución, desarrollo e implementación del Plan y sus Unidades de actuación o Unidad de Gestión.
3. Recoger y canalizar los asuntos de los socios propietarios de las diferentes unidades de actuación urbanística o unidades de gestión ante la Junta Directiva, y ejercer control social sobre la totalidad del desarrollo y ejecución del proyecto y de los acuerdos.

**Parágrafo.** Las funciones específicas de estos órganos, las reglas de toma de decisiones, el número de los representantes y voceros que las integrarán; a la vez que las reglas sobre nominación y elección serán definidas en un proceso de discusión y concertación entre el promotor y los propietarios, con el acompañamiento del Distrito.

**Artículo 53°- DESARROLLO E IMPLEMENTACION DEL PLAN PARCIAL Y SUS UNIDADES DE ACTUACIÓN O UNIDAD DE GESTIÓN MEDIANTE CONTRATOS DE FIDUCIA.** Para el desarrollo e implementación del Plan Parcial se podrán manejar los aportes en dinero y suelo, y la transformación de estos en derechos fiduciarios de participación en el proyecto correspondiente a cada una de las Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión

definidas, a través de la fiducia mercantil que para el efecto se constituya. Este mecanismo debe garantizar, entre otros aspectos:

1. Asegurar a los vinculados al proyecto, las correspondientes restituciones de aportes.
2. Desarrollar los instrumentos idóneos que permitan llevar, en debida forma, la contabilidad de las inversiones, costos, gastos e ingresos requeridos para el desarrollo del proyecto.
3. Cumplimiento de las obligaciones urbanísticas contenidas en el presente Decreto.

**Artículo 54°- EXENCIONES TRIBUTARIAS PARA LOS APORTES VOLUNTARIOS AL ESQUEMA DE ASOCIACIÓN FIDUCIARIO.** De conformidad con lo establecido en el numeral 9 del artículo 18 de la Ley 788 de 2002, la utilidad en la enajenación de predios destinados a fines de utilidad pública a que se refieren los literales b) y c) del artículo 58 de la Ley 388 de 1997 que hayan sido aportados a patrimonios autónomos que se creen con esta finalidad exclusiva estará exenta de renta.

**Artículo 55°- EXPROPIACIÓN.** De conformidad con los Capítulos VII y VIII de la Ley 388 de 1997, en caso de requerirse la utilización de la expropiación por vía administrativa con el fin de garantizar efectivamente la ejecución de las unidades de actuación urbanística del Plan Parcial, los establecimientos públicos y las empresas industriales y comerciales podrán utilizar este mecanismo.

**Artículo 56°- FORMAS DE PAGO APLICABLES A LAS EXPROPIACIONES POR VIA ADMINISTRATIVA.** En desarrollo de lo autorizado en el artículo 61 de la Ley 388 de 1997, la forma de pago del precio de adquisición, en caso de aplicación del instrumento expropiatorio en desarrollo del presente Plan, podrá hacerse en dinero en efectivo, títulos representativos de derechos de construcción y desarrollo del proyecto o en derechos de participación en el mismo, salvo las excepciones de ley.

## CAPÍTULO II

### UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O DE GESTIÓN

**Artículo 57°- PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La predelimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se encuentra establecida en el Plano No. 2/2 denominado "*Proyecto urbano*" Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión" e incluyen los predios identificados en el Anexo 1 denominado "*Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial*".

**Parágrafo 1.** Si como consecuencia de acuerdos con propietarios de suelo, resulta necesario realizar cambios en la predelimitación, ésta procederá siempre que se garanticen las condiciones para el reparto equitativo de las cargas y beneficios.

**Parágrafo 2.** La definición de las Unidades de Actuación o de Gestión no determina su desarrollo en el tiempo, ni se señala como consecutivas.

**Parágrafo 3.** Las condiciones señaladas en el presente capítulo serán aplicables siempre que se delimiten las unidades de actuación urbanística predelimitadas en el Plano No. 2/2 denominado "*Proyecto urbano*" *Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión*".

**Artículo 58°- PROCEDIMIENTO PARA LA DELIMITACIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** La adopción de Unidades de Actuación Urbanística solo será obligatoria cuando la totalidad de los propietarios de los inmuebles incluidos en la delimitación preliminar contenida en el presente decreto, no estén de acuerdo en solicitar una única licencia de urbanización.

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

**Artículo 59°- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA.** Las Unidades de Actuación Urbanística del presente Plan Parcial se desarrollarán mediante integración inmobiliaria, y su ejecución demanda desarrollar el conjunto de acciones y estrategias tendientes al cumplimiento y realización de los objetivos y parámetros fijados en el presente Decreto, y especialmente de aquellas relativas a las reglas de reparto de cargas y beneficios y de compensación entre unidades.

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

**Artículo 60°- PARÁMETROS PARA LA DEFINICIÓN DE LAS BASES DE LA ACTUACIÓN.** Los propietarios que representen el 51% del área de suelo privado de la Unidad iniciarán las actuaciones tendientes a la ejecución de la Unidad Actuación Urbanística, mediante la definición de las bases para la actuación, teniendo en cuenta los artículos 44 y 119 de la Ley 388 de 1997, en armonía con los artículos 77 y 78 de la Ley 9a de 1989 y los siguientes aspectos:

- a. La restitución de los aportes de los propietarios se definirá con base en los criterios de restitución establecidos en el artículo 47 del presente decreto.
- b. La presentación y comunicación de las cifras y datos financieros sobre el proyecto a desarrollar, con las alternativas y condiciones de vinculación específicas para cada participante, el estudio socioeconómico, la forma de restitución de los aportes y los estudios del mercado inmobiliario que se realicen para el proyecto de conformidad con el Anexo 2 "*Reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial*" y las condiciones contenidas en el presente decreto.
- c. Las reglas para la toma de decisiones de la entidad gestora buscando la adopción de las mismas en el marco de un sistema de votación por mayoría cualificada o especial.



d. La actualización del estudio socioeconómico, que sirva como base para la definición del plan de gestión social y las alternativas de vinculación, en el cual se definen las acciones orientadas a integrar las actuaciones urbanísticas con los diferentes actores del sector delimitado.

e. La definición del plan de gestión social, sus costos e implementación, según los objetivos del presente Plan de Renovación Urbana. Por plan de gestión social, se debe entender las acciones y/o actuaciones tendientes a la mitigación de efectos socioeconómicos, el acompañamiento y participación de los propietarios y moradores del área de la Unidad de Actuación Urbanística, de acuerdo con normas vigentes.

f. La definición de la forma de participación de los propietarios en la Unidad de Actuación Urbanística.

g. Las condiciones y procedimiento interno dentro de la Unidad de Actuación Urbanística para solicitar la expropiación a favor de terceros.

**Artículo 61°- PROCEDIMIENTO PARA LA DEFINICIÓN DE LAS BASES PARA LA ACTUACIÓN.** Para definir las bases para la actuación urbanística se tendrá en cuenta lo siguiente:

1. Las citaciones o convocatorias deberán realizarse con veinte (20) días hábiles de antelación, adjuntando la información o documentación que se estudiará o discutirá, así como el respectivo orden del día, los cuales deberán ajustarse a los aspectos establecidos en el artículo anterior y siguiente del presente Decreto. En la reunión sólo se podrán tratar los temas propuestos y no se podrá variar el contenido de la documentación o información enviada con la citación.

2. Las bases para la actuación urbanística se aprobarán mediante carta de intención o acta de propietarios.

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

**Artículo 62°- INMUEBLES SUJETOS AL RÉGIMEN DE PROPIEDAD HORIZONTAL.** Para los predios sometidos al régimen de propiedad horizontal, la participación sobre el área terreno de la Unidad de Actuación Urbanística se definirá según el coeficiente de participación de la unidad inmobiliaria sobre la propiedad horizontal en proporción a la participación de esta última sobre el área total de la Unidad de Actuación Urbanística, de conformidad con la información contenida en el Boletín Catastral expedido por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital y/o en el correspondiente reglamento de propiedad horizontal.

**Artículo 63°- AVALÚOS.** Siempre que en la gestión del presente plan parcial y de sus Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión se requiera la elaboración de avalúos comerciales en armonía con lo establecido en el artículo 12 del Decreto Nacional 1420 de 1998, los avalúos deberán ser elaborados por alguna de las siguientes entidades:

- \* Instituto Geográfico Agustín Codazzi
- \* Las lonjas o lonja de propiedad raíz con domicilio en el Distrito.
- \* La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

Al momento de elaborar el avalúo, se deberá definir la metodología a aplicar, para lo cual se tendrán en cuenta las condiciones propias del inmueble objeto del avalúo y las metodologías para avalúos establecidos en la Resolución 620 de 2008 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi o las normas que las modifiquen, adicionen o sustituyan.

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

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

De existir alguna objeción al avalúo presentado sobre cualquier predio de la Unidad de Actuación Urbanística, el (los) propietario(s) interesado(s) que no estén de acuerdo presentará (n) su propio avalúo, bajo las mismas condiciones descritas en el presente artículo. Si el desacuerdo persiste, se solicitará un tercer avalúo que lo dirimirá, dando aplicación al artículo 42 del Decreto Distrital 190 de 2004- Plan de Ordenamiento Territorial.

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

**Artículo 64°- ENTIDAD GESTORA.** La entidad gestora es el ente de representación de los propietarios e interesados en la gestión, desarrollo y ejecución de la Unidad de Actuación Urbanística o unidad de gestión, en el marco de las reglas y condiciones definidas en el presente Decreto y especialmente las que aseguren el reparto equitativo de cargas y beneficios entre las diferentes unidades. Su constitución procederá una vez se definan las bases de la actuación urbanística según lo previsto en los artículos precedentes.

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

**Artículo 65°- FUNCIONES DE LA ENTIDAD GESTORA.** Además de las funciones establecidas por los propietarios en el acto o instrumento de constitución, las siguientes serán funciones de la entidad gestora:

- a. Gestionar los recursos para financiar la ejecución de las obras y los costos de gestión, así como realizar las acciones necesarias para la construcción de las mismas.
- b. Diseñar e implementar las estrategias de mitigación de impactos sociales y su plan de gestión, con base en los resultados de la caracterización socioeconómica específica, de los propietarios y/o moradores de cada predio que conforma la unidad de actuación urbanística.
- c. Promover la implementación de alternativas de vinculación de los actuales propietarios del suelo a la ejecución de la Unidad de Actuación o unidad de gestión y de protección a moradores, para evitar procesos de expulsión social.
- d. Coordinar sus funciones con los órganos de gobierno del plan parcial y definir los parámetros y lineamientos que éstos establezcan para los procesos de toma de decisiones.
- e. Instrumentar los criterios para la selección de los inversionistas y/o promotores inmobiliarios que desarrollen los proyectos que surjan de la norma del Plan Parcial.
- f. Acompañar a los propietarios y/o moradores que por voluntad deseen su traslado o reubicación fuera del área de intervención del proyecto.
- g. Aprobar los costos relacionados con la ejecución del Plan Parcial.
- h. Adelantar las actuaciones para la redefinición predial y adjudicación a propietarios partícipes de terrenos resultantes o venta a terceros.
- i. Ser titular de las licencias de urbanización, en los términos y condiciones establecidos en la normatividad aplicable.
- j. Realizar las cesiones urbanísticas a favor del Distrito Capital.

**Artículo 66°- ALTERNATIVAS PARA LA PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS E INTERESADOS EN LA GESTIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA O UNIDAD DE GESTIÓN.** Sin perjuicio de otras alternativas que definan los propietarios o el ente gestor de la Unidad de Actuación Urbanística o unidad de gestión, las alternativas para la gestión o ejecución de la misma podrán ser:

1. Vincularse de manera voluntaria a la ejecución del plan parcial mediante el aporte de su(s) inmueble(s) de acuerdo con los criterios de restitución de aportes establecidos en el artículo 47 del presente Decreto.
2. Vincularse de manera voluntaria al negocio inmobiliario mediante el aporte de recursos de capital o de dinero.

**Parágrafo.** La entidad gestora y los órganos de gobierno del plan parcial garantizarán los mecanismos que permitan ofrecer como pago a los aportes, viviendas de reemplazo a aquellos

propietarios que estén registrados como residentes de sus inmuebles en el área del proyecto, teniendo en cuenta el censo de la zona del Plan Parcial con el que cuenta el promotor del plan.

**Artículo 67°- ALTERNATIVAS DE VINCULACIÓN DE OTROS ACTORES PRIVADOS O PÚBLICOS A LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Se admitirá la participación en la gestión del Plan Parcial de inversionistas interesados que podrán ser entidades públicas, privadas o personas naturales. Su participación se concretará a través de fiducia o cualquier otro mecanismo que facilite la gestión asociada.

Los aportes podrán consistir en recursos de capital para financiar obras de urbanización o adquisición de suelo.

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

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

### CAPÍTULO III

#### GESTIÓN SOCIAL

**Artículo 68°- PLAN DE GESTION SOCIAL.** El Plan de Gestión Social debe establecer estrategias que contribuyan a mitigar y/o compensar los impactos negativos, así como potenciar los positivos, derivados de la ejecución del proyecto. Todas las estrategias deben ir encaminadas a mejorar la calidad de vida de los distintos tipos de moradores del área delimitada para el proyecto.

La entidad gestora debe asegurar responder a los siguientes objetivos para los distintos tipos de actores localizados en el plan parcial:

1. Propiciar espacios que permitan generar una información directa, oportuna y veraz entre las entidades gestoras que se conformen para el desarrollo de las Unidades de Actuación Urbanística y las unidades sociales involucradas en dicho desarrollo, garantizando la participación real y efectiva de todos los actores involucrados.
2. Definir y aplicar las medidas de carácter compensatorio, definidas en el Documento Técnico de Soporte y otras a las que haya lugar en el marco de los acuerdos de gestión del plan parcial.
3. Implementar los programas sociales definidos en el artículo 69 de este acto administrativo.
4. Promover la vinculación de personas naturales y/o jurídicas que tengan relación directa con el área del plan parcial mediante la estructuración de plan de gerenciamiento de las oportunidades

de negocios en el plan parcial, que incluya la creación de un banco de datos y proyectos (que contenga la información de las profesiones, oficios y oferta de servicios).

5. Diseñar una estrategia metodológica de documentación y seguimiento a la gestión social adelantada por las entidades gestoras o coordinadora que permita la evolución del proceso de traslado de población.

**Artículo 69° - PROGRAMAS SOCIALES.** De acuerdo con las necesidades manifestadas por distintos sectores de la comunidad, el plan parcial debe mantener el rubro destinado para los siguientes programas sociales:

\* Productividad y Empleabilidad: Busca capacitar a los miembros del barrio en tres áreas definidas: gastronomía, carpintería o construcción, buscando así vinculación de empleo en los alrededores del barrio.

\* Emprendimiento: Busca acompañar a los emprendedores del sector proporcionando herramientas necesarias para el desarrollo de negocios innovadores y sostenibles en el tiempo.

\* Adulto Mayor: Busca integrar personas mayores de forma activa a las actividades realizadas en el Plan Parcial "*Triángulo de Fenicia*".

\* Manejo del tiempo libre: Se divide en tres tipos de programas: Uno es un espacio en donde se realizan talleres lúdicos que permiten a los jóvenes realizar un proyecto de vida. El segundo es un espacio de refuerzo escolar en donde se refuerzan diversas áreas académicas y el último es un apoyo brindado a estudiantes de grado once, en donde se realiza una preparación para el examen de ICFES.

Los programas estarán dirigidos a los propietarios y moradores del área del Plan Parcial. Este rubro será invertido durante el tiempo de ejecución del proyecto.

Corresponde a los órganos de gobierno, que sean conformados por los propietarios, coordinar la elaboración de un diagnóstico complementario al presentado por el promotor para determinar qué proyectos se deben realizar en cada programa. Asimismo, se llevarán a cabo gestiones con organismos multilaterales, entidades públicas distritales, nacionales y ONGs, para obtener recursos adicionales que puedan ampliar estos programas y crear nuevos proyectos.

**Parágrafo 1.** El Distrito desarrollará las actuaciones y procedimientos que permitan dar continuidad a los programas sociales del Plan Parcial. Para lograr este cometido, corresponde a los interesados presentar a la Secretaría Distrital de Planeación, la memoria justificativa indicando con precisión la conveniencia de su solicitud y una evaluación de los resultados obtenidos en relación con su ejecución.

La Secretaría Distrital de Planeación evaluará la solicitud y determinará la conveniencia de la misma; y de ser aceptada, la Secretaría Técnica de Consejo Distrital de Política Económica y Fiscal, -CONFIS-, presentará a dicha instancia la conveniencia sobre la continuidad de los programas sociales anteriormente listados para ser analizados y financiados por presupuestos

distritales o locales de manera articulada con los Planes de Desarrollo y con sus objetivos, metas y prioridades.

**Parágrafo 2.** El promotor junto con los propietarios, en el marco de los órganos de gobierno del plan parcial, estructurarán un plan de gerenciamiento de las oportunidades de negocios en el plan parcial, que incluya la creación de banco de datos y proyectos -que contenga la información de las profesiones, oficios y oferta de servicios-, con el fin de promover la vinculación de personas naturales y/o jurídicas que tengan relación directa con el área del plan parcial.

**Artículo 70°- MITIGACIÓN DE IMPACTOS DE LA RENOVACIÓN PARA PROPIETARIOS ORIGINALES.** En el marco de las Unidades de Actuación o Unidades de Gestión y de acuerdo con los parámetros dados por la entidad gestora, una vez definido el proyecto arquitectónico, se hará la evaluación de los costos de administración, y su impacto en la vida económica de las familias con viviendas de reemplazo. En consecuencia, el proyecto deberá incluir un área construida la cual se rentará para asegurar una renta mensual que compense los posibles incrementos en los costos de administración.

## CAPÍTULO IV

### OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR

**Artículo 71°- OBLIGACIONES DEL URBANIZADOR.** Son obligaciones del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

1. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para espacio público, producto del proceso de urbanización.
2. Diseñar, construir y dotar los espacios privados afectos al uso público, producto del proceso de urbanización.
3. Efectuar las cesiones obligatorias para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, el presente decreto y las demás normas sobre la materia.
4. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
5. Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre la accesibilidad para discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
6. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión obligatoria, a nombre del Distrito, entregadas al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004- Plan de Ordenamiento Territorial.

7. Ceder el suelo y construir las vías de la malla vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), en concordancia con las normas del Decreto Distrital 602 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
8. Ceder el suelo y construir las redes locales y la obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
9. Mantener en la obra la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
10. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
11. Cumplir con los compromisos derivados del concepto favorable de tránsito emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad.
12. Implementar las recomendaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente (SDA).
13. Cumplir con lo dispuesto en el Estudio de Tránsito.
14. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

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

## **TÍTULO VI**

### **DISPOSICIONES FINALES**

**Artículo 72°- PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004- Plan de Ordenamiento Territorial, el Acuerdo Distrital 118 de 2003 y los artículos 13 y 14 del Acuerdo Distrital 352 de 2008, la adopción del presente plan parcial configura hecho generador de plusvalía por incremento en la edificabilidad y por cambio en el régimen y zonificación de usos del suelo, tal como lo señala el estudio comparativo de norma elaborado por la Secretaría Distrital de Planeación.

**Artículo 73°- MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL.** El ajuste del Plan Parcial, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario, de

conformidad con las condiciones establecidas en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012.

**Artículo 74° - REMISIÓN A OTRAS NORMAS.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen o adicionen.

**Artículo 75° - INCORPORACIÓN EN BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA DE LA SDP.** La Secretaría Distrital de Planeación, a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística efectuará las anotaciones en la cartografía oficial relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial.

**Artículo 76° - CONDICIONES PARA EL OTORGAMIENTO DE LICENCIAS URBANÍSTICAS.** Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias urbanísticas, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia, de acuerdo a las siguientes condiciones:

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

En estos documentos se deberá señalar en forma clara, expresa y exigible la forma de cumplimiento de las obligaciones de construcción de las obras derivadas del reparto de cargas de manera tal que presten mérito ejecutivo, según lo definido en el Plan Parcial. Las empresas de servicios públicos domiciliarios, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público, el Instituto de Desarrollo Urbano y la Secretaría Distrital de Movilidad serán responsables del cumplimiento de los compromisos cuando se demuestre que no se exigieron las garantías idóneas y necesarias para lograr la construcción de las obras en los tiempos fijados en el plan parcial.

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

\* Modificación.

\* Reforzamiento estructural.

\* Cerramiento.



\* Restauración.

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

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

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

**Artículo 77°- EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Para efectos de este decreto, se considera efectiva la ejecución del Plan Parcial cuando se lleven a cabo las cesiones, obras y construcciones de acuerdo con las condiciones señaladas en el mismo, previa solicitud de las licencias urbanísticas correspondientes.

**Artículo 78°- VIGENCIA.** El presente Decreto rige a partir de su publicación en el Registro Distrital, y tendrá una vigencia de quince (15) años contados desde de su publicación. También deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme con lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

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

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

**Dado en Bogotá, D.C., a los 01 días del mes de octubre del año 2014**

**PUBLÍQUESE y CÚMPLASE.**

**GUSTAVO PETRO URREGO**

**Alcalde Mayor**

**JOSE ANTONIO VELANDIA CLAVIJO**

**Secretario Distrital de Planeación Ad-hoc**

<http://www.alcaldiabogota.gov.co/sisjur/normas/Norma1.jsp?i=59572>

-  [Anexos](#)