

PROYECTO DE DELIMITACIÓN DE LA UNIDAD DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA No. 2 DEL PLAN PARCIAL PROCABLES

1. ANTECEDENTES:

De conformidad con lo establecido por la ley 388 de 1997 y Decreto Nacional 1077 de 2015, los cuales definen a la Unidad de Actuación Urbanística como "El área conformada por uno o varios inmuebles explícitamente delimitada en las normas que se desarrolla el plan de ordenamiento territorial que debe ser urbanizada o 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 para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios".

Esta propuesta busca la gestión eficiente del diseño urbanístico, permitiendo la consolidación de los aprovechamientos como vías locales, parques, servicios públicos domiciliarios y equipamientos, todos ellos con fundamento en su utilidad pública.

Adicionalmente, tal como lo describe el artículo 2.2.4.1.6.1.1. del Decreto Nacional 1077 de 2015, las áreas que conforman las Unidades de Actuación Urbanística son aquellas que serán objeto de licenciamiento de urbanización y posterior licencia de construcción.

2. DIAGNOSTICO:

El Decreto 576 del 22 de diciembre de 2015, por el cual se adopta el Plan Parcial Procables estableció los siguientes aspectos:

- En el capítulo IV – Gestión del plan parcial, artículo 32, el plan parcial se desarrollará en dos (2) Unidades de Gestión o Actuación Urbanística, delimitadas de conformidad con la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004 y Decreto Nacional 2181 de 2006, contenido en el Decreto 1077 de 2015.

Estas dos (2) UG o UA, están definidas en el DTS y la cartografía que hace parte de la formulación del Plan Parcial Procables, las cuales se pueden desarrollar simultáneamente, donde el urbanizador garantizará las cesiones de suelo, de espacio público y equipamientos y la financiación de las obras correspondientes de acuerdo al reparto equitativo de cargas y beneficios.

- En el artículo 34 – Condiciones para el desarrollo de las UG o UA, el desarrollo de cada una deberá contar con la aprobación de un proyecto urbanístico general (PUG) por Unidad de Gestión o Actuación Urbanística, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, sin perjuicio que todos los propietarios del suelo acuerden tramitar un único PUG.
- En el subcapítulo III – Sistema de movilidad, artículo 13, parágrafo 1, los propietarios de los predios de la Unidad de Gestión o Actuación Urbanística No. 2, deben garantizar la construcción de la vía de acceso sobre la avenida Boyacá, de manera que se pueda concretar el circuito vial de acceso y salida del proyecto urbanístico. Así mismo, se debe garantizar la continuidad y conectividad de los modos de transporte no motorizado (peatonal y bicicletas), dentro del área del plan parcial y su entorno, según reza en el parágrafo 2 del mismo artículo.
- En el subcapítulo V – Sistema de equipamientos y espacio público, artículo 20, correspondiente a cesiones de espacio público para parques, determina que el parque zonal identificado como zona verde No. 3, debe contar con un Plan Director de Parque y teniendo en cuenta que este hace parte de las dos Unidades de Gestión o Actuación Urbanística, los propietarios de los predios deben definir la estrategia de gestión para articular la formulación de un único Plan Director y prever que no se generen contratiempos en el cronograma de ejecución.
- En el artículo 35, se estableció un cronograma de ejecución de obras de urbanismo a partir del año siguiente de la entrada en vigencia del Plan Parcial, con un periodo máximo de 10 años, donde pasado este tiempo, se declara de desarrollo prioritario los inmuebles que conforman la etapa 1 de la UG1 y la etapa 4 de la UG2. Se considera efectiva la ejecución del plan parcial, cuando se realicen las cesiones, obras y construcciones de la infraestructura.
- De acuerdo al artículo 37 – Cargas generales, son las correspondientes a la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, que se encuentran distribuidas en el ámbito geográfico del plan parcial como vía arterial avenida centenario con un área de 5.433,02 m² repartidos en la UG1 o UA1 con 5.416,36 m² y en la UG2 o UA2 con 16.66 m².
- El artículo 38 – Cargas locales, corresponden a las cesiones y construcción de parques, vías vehiculares y peatonales, controles ambientales, cesiones para equipamientos y la construcción de redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos y telecomunicaciones, las cuales quedaron distribuidas entre las UG o UA de la siguiente manera:

	U.G. o U.A. 1	U.G. o U.A. 2	TOTAL P.P.
CONTROL AMBIENTAL	4.694,94	1.899,06	6.594,00
PARQUES	27.062,34	3.720,90	30.783,24
EQUIPAMIENTOS	12.140,98	0	12.140,98
VIAS LOCALES	30.128,24	2.394,94	32.523,18

- El artículo 46 – Reparto equitativo de cargas y beneficios entre propietarios y unidades de gestión o actuación urbanística, determina los derechos y obligaciones de cargas locales del plan parcial con la ciudad y define las condiciones del cumplimiento de las cargas generales por la autorización de edificabilidad y obligación de suelo útil para vivienda VIP.

Así mismo busca equilibrar los aportes para las cargas urbanísticas que hace cada una de las unidades prediales en función del proyecto urbanístico, el cual se establece a partir de los requerimientos de la estructura de ciudad mas no de los limites prediales y nivela los desequilibrios que puedan presentar el plan parcial, resultando de la aplicación de las normas y determinantes urbanísticas.

3. DELIMITACIÓN:

Además de lo expuesto anteriormente, el proyecto de delimitación de Unidades de Actuación se desarrolla de acuerdo a los criterios y propuesta que se ilustra y describe a continuación:

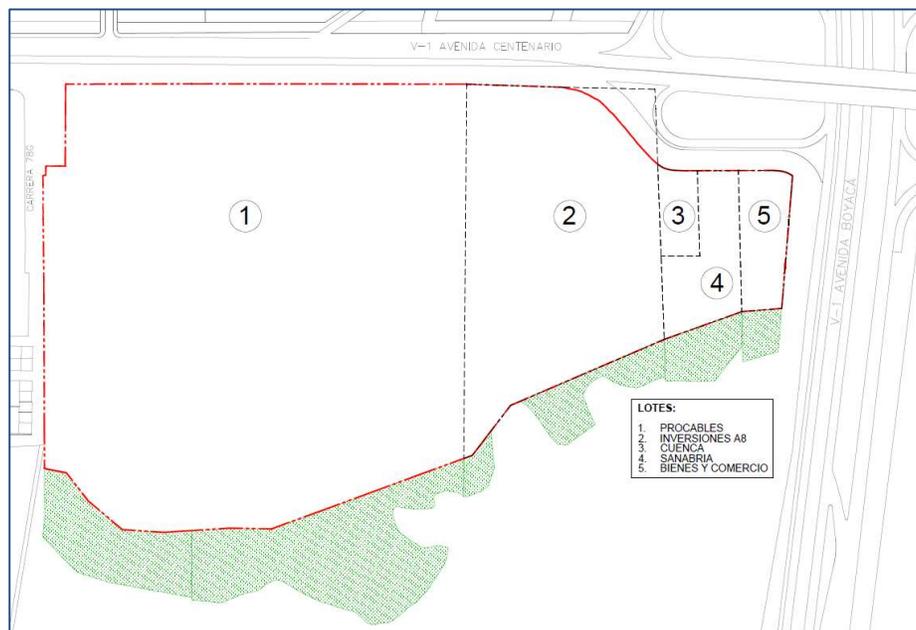


ILUSTRACIÓN 01 – Lotes que conforman el plan parcial

El Plan Parcial Procables está conformado por cinco (5) predios que se denominan 1 – Procables, 2 – Inversiones A8, 3 – Cuenca, 4 – Sanabria y 5 – Bienes y Comercio.

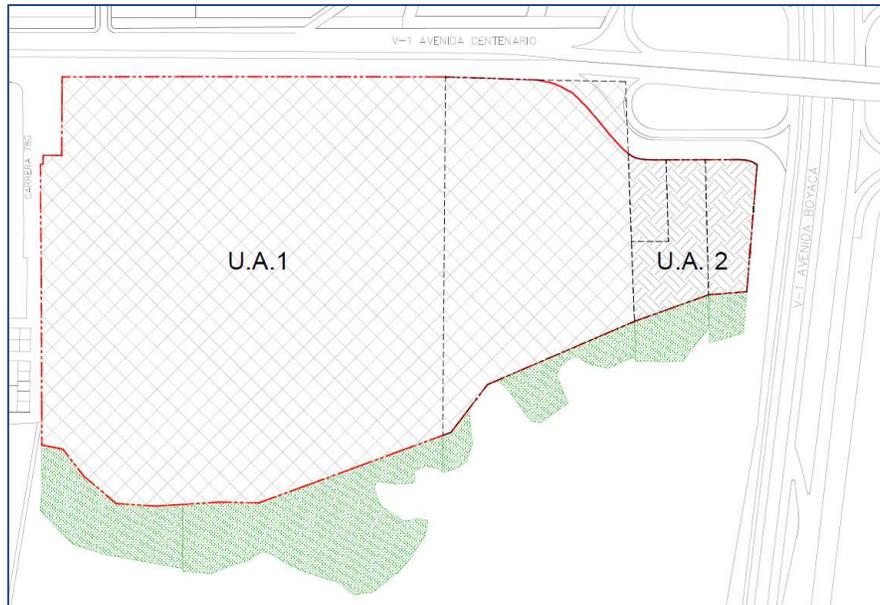


ILUSTRACIÓN 02 – Unidades de actuación que conforman el plan parcial

Así mismo se encuentra dividido por dos (2) Unidades de Actuación, donde la U.A. 1 está conformada por los predios Procables e Inversiones A8 y la U.A. 2 conformada por los predios Cuenca, Sanabria y Bienes y Comercio, esta última es la que nos concierne en el presente trámite y que amplio a continuación.



ILUSTRACIÓN 03 – Conformación predial U.A.2

No.	PREDIO	MATRICULA	CHIP	AREA (M2)	DIRECCION
1	CUENCA	50C-935738	AAA0148LJTD	2.198,61	AC 17 # 72-55
2	SANABRIA	50C-1198264	AAA0168EUJZ	5.836,29	AC 17 # 72-35
3	BIENES Y COMERCIO	50C-598158	AAA0148LJMR	4.280,70	AK 22 # 72-23

De acuerdo al diseño urbanístico y cuadro de áreas del Plan Parcial, la Unidad de Actuación 2 presenta las siguientes cargas generales y locales que incluye el área útil, espacio donde se concreta los aprovechamientos urbanísticos y las áreas destinadas a las cesiones gratuitas al Distrito, como son las vías locales, parques y control ambiental.

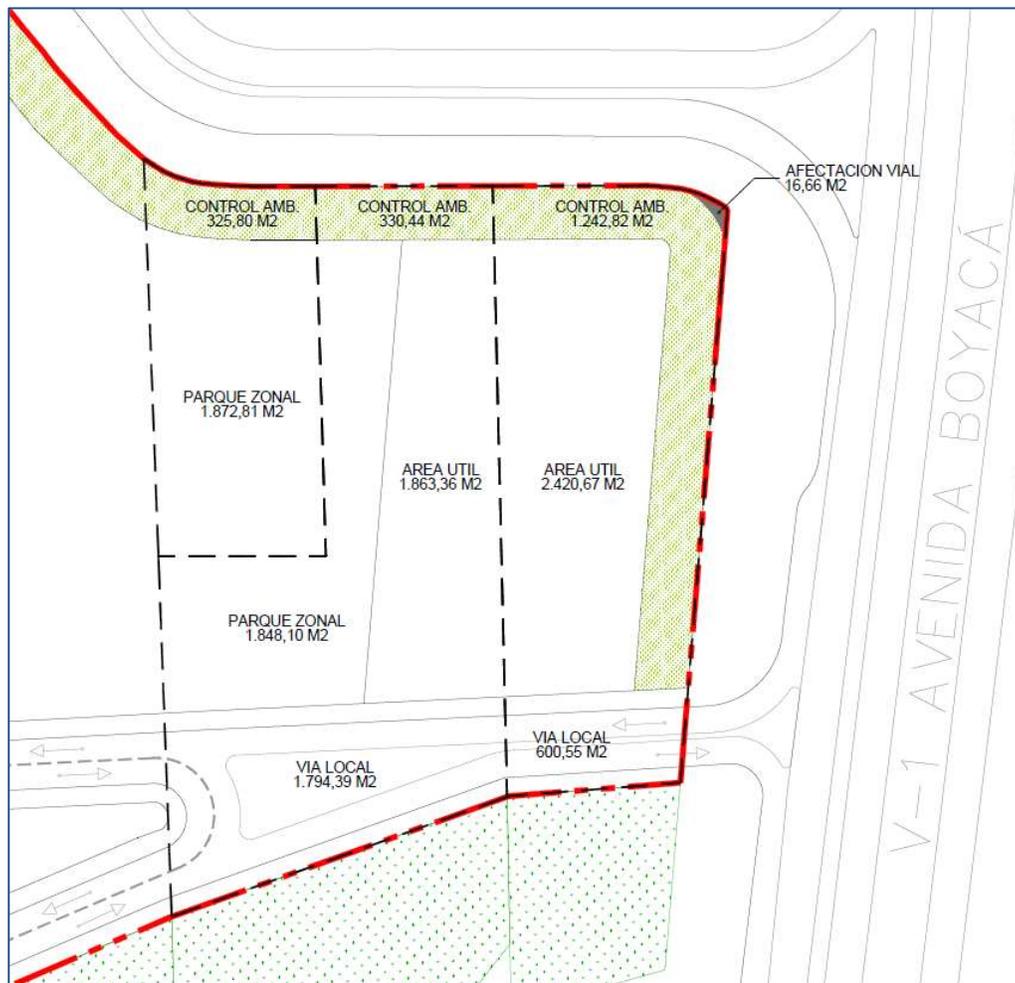


ILUSTRACIÓN 04 – Cargas generales y locales por cada lote de la U.A.2

	CUENCA	SANABRIA	BIENES Y COM.
AFECTACION VIAL	0,00	0,00	16,66
CONTROL AMB.	325,80	330,44	1.242,82
PARQUE	1.872,81	1.848,10	0,00
VIA LOCAL	0,00	1.794,39	600,55
UTIL	0,00	1.863,36	2.420,67
TOTAL	2.198,61	5.836,29	4.280,70

De acuerdo al artículo 35 del Decreto 576 de 2015, el cronograma de ejecución de obras de urbanismo de las etapas del Plan Parcial, son las siguientes:

UNIDAD DE GESTION	ETAPA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10
UG o UA 1	1										
	2										
	3										
UG o UA 2	4										

Así mismo el parágrafo 1 de dicho artículo señala que se considera efectiva la ejecución, cuando se realizan las cesiones y obras de infraestructura, de acuerdo con las condiciones señaladas en el Plan Parcial y en la licencia de urbanismo. En todo caso y sin perjuicio de estos tiempos de vigencia, los propietarios pueden solicitar licencia de urbanización con anterioridad a las fechas señaladas.

Como se muestra en el cronograma, la Unidad de Actuación 2 debía obtener la licencia de urbanismo durante los cuatro (4) años posteriores a la aprobación del Plan Parcial, o sea, hasta diciembre del año 2019, lo cual traduce claramente el incumplimiento en los tiempos de ejecución.

Como se puede evidenciar en las Licencias de Urbanismo RES 17-3-0789 del 22 de junio de 2017, por medio de la cual se aprueba el PUG y la etapa 1 de la UG1 o UA 1, RES 18-3-0915 del 04 de septiembre de 2018, por la cual se aprueba la etapa 2 de la UG1 o UA1 y en las fotografías que se adjuntan a continuación, la Unidad de Actuación 1 presenta un avance en las obras de urbanístico del 85%, dentro de las cuales se destacan cesiones de parques, vías, equipamientos y servicios públicos, además nos encontramos adelantando la entrega anticipada de la afectación vial de la avenida centenario.



ILUSTRACIÓN 05 – Avance de obras de la U.A.1



ILUSTRACIÓN 06 – Avance de obras zona verde 4



ILUSTRACIÓN 07 – Avance de obras zona verde 2



ILUSTRACIÓN 08 – Avance de obras zona verde 4



ILUSTRACIÓN 09 – Avance de obras zona verde 5



ILUSTRACIÓN 10 – Avance de obras equipamiento 2



ILUSTRACIÓN 11 – Avance de obras zona verde 2

Importante resaltar que además de la zona de cesión descrita en la nota de cada ilustración, también se aprecia el avance y construcción de las vías locales, andenes, parques, canchas deportivas, ciclorutas, pompeyanos, controles ambientales y por supuesto toda la red de servicios públicos.

A continuación se presenta unas fotografías en las cuales se evidencia la interrupción del desarrollo urbanístico, producto de la falta de ejecución de la UG2 o UA 2, donde las vías vehiculares, ciclorutas, andenes y la red de servicios públicos que se dirigen desde y hacia la avenida Boyacá, se ven detenidas debido a las construcciones existentes de bodegas (talleres) que se encuentran en los terrenos de la U.A. 2.

Quisiéramos destacar que lo anteriormente señalado, es la única conexión tanto de entrada como de salida, de todo el desarrollo urbano de Procables con la avenida Boyacá.



ILUSTRACIÓN 12 – Interrupción de vías en sentido oriente - occidente



ILUSTRACIÓN 13 – Interrupción de vías en sentido occidente - oriente



ILUSTRACIÓN 14 – Construcciones existentes U.A. 2



ILUSTRACIÓN 15 – Construcciones existentes U.A. 2

Como se mencionó anteriormente, dentro de la U.A. 1 encontramos la cesión correspondiente al equipamiento público, la cual fue entregada anticipadamente al Distrito a través de la Secretaria de Educación, para la construcción del Colegio Distrital Procables, el cual quedo con una capacidad de 1.500 estudiantes entre primaria y bachillerato. Ya se encuentra en funcionamiento el área de primaria y en febrero del próximo año se espera la entrada en funcionamiento del bachillerato, lo que se verá muy afectado por la falta de conexión vial y peatonal con la avenida Boyacá.



ILUSTRACIÓN 16 – Colegio Distrital Procables / Render general



ILUSTRACIÓN 17 – Render interior colegio



ILUSTRACIÓN 18 – Render puente peatonal sobre zv 6

4. BENEFICIOS DE LA DELIMITACIÓN:

Los beneficios del Plan Parcial Procables se tradujeron en el aprovechamiento urbanístico objeto de la distribución equitativa y corresponde a los mts2 de construcción, según las condiciones establecidas en el Decreto 576 de 2015, por el cual se adoptó el Plan Parcial.

El reparto de cargas y beneficios entre propietarios busco equilibrar los aportes de las cargas urbanísticas que hace cada uno de los predios, permitiendo nivelar los requerimientos, producto de aplicar las normas urbanísticas.

El cálculo del valor residual para determinar el reparto de cargas, tomo en consideración el aporte de las cesiones obligatorias y adicionales por cada predio, las cuales se valoraron individualmente y por tal motivo compensado en suelo objeto de cesiones mas el costo de su adecuación.

Los aportes que toma en consideración el sistema de reparto adoptado equivalen a la sumatoria del aporte en suelo objeto de reparto y las cargas locales obligatorias y adicionales que realiza cada uno de los propietarios que integran el Plan Parcial.

Lo anterior quedó establecido en el escenario 1 del artículo 48 del Decreto 576 de 2015, por el cual se aprobó el Plan Parcial Procables, donde cada propietario aporta los suelos y las obras de sus cargas urbanísticas.

Para facilitar el desarrollo de la solicitud de Delimitación, la Unidad de Actuación No. 1 acepta la redistribución de las cargas urbanísticas concertadas en el Plan Parcial, asumiendo la gestión, diseños y construcción de la vía local V-6A y sus correspondientes redes de servicios públicos y paisajismo que le corresponden a la Unidad de Actuación No. 2, la cual posee un área de **2.394,94 m²**, repartidas en dos propietarios (Sanabria 1.794,39 m² y Bienes y Comercio 600,55 m²). El valor total para llevar a cabo la construcción de esta vía se estima en **\$2.161.711.424** de acuerdo al siguiente presupuesto y plano con el diseño urbano de la vía :

No.	ACTIVIDADES	CANTIDAD	UNIDAD	Vr UNITARIO	VR TOTAL
1	OBRAS CIVILES				
1.1	ANDEN	678,77	M2	\$ 209.572	\$ 142.251.295
1.2	VIA	1.220,59	M2	\$ 515.000	\$ 628.603.850
1.3	SEPARADOR VERDE Y ARBORIZACION	495,00	M2	\$ 233.357	\$ 115.511.715
1.4	ARBORIZACION	32,00	UND	\$ 457.331	\$ 14.634.585
1.5	ELECTRICO Y COMUNICACIONES	296,67	ML	\$ 636.435	\$ 188.811.303
1.6	ALCANTARILLADO (LLUVIAS - NEGRAS)	200,50	ML	\$ 1.365.949	\$ 273.872.741
1.7	GAS	99,94	ML	\$ 67.913	\$ 6.787.225
1.8	ACUEDUCTO	99,94	ML	\$ 906.911	\$ 90.636.731
	SUBTOTAL				\$ 1.461.109.445
2	COSTOS DIRECTOS				
2.1	OBRAS CIVILES				\$ 1.461.109.445
2.2	AIU			27%	\$ 394.499.550
2.3	IVA SOBRE UTILIDAD			19%	\$ 13.880.540
	SUBTOTAL				\$ 1.869.489.535
3	COSTOS INDIRECTOS				
3.1	INTERVENTORIA			7%	\$ 102.277.661
3.2	ESTUDIO Y DISEÑOS			13%	\$ 189.944.228
	SUBTOTAL				\$ 292.221.889
4	TOTAL				\$ 2.161.711.424

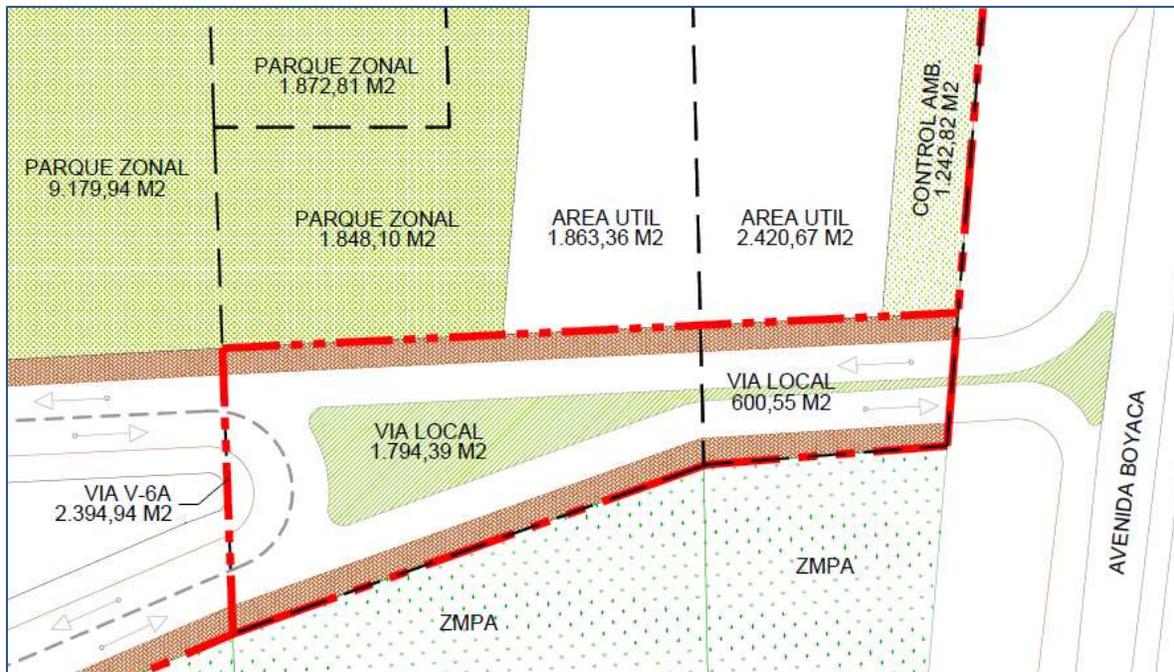


ILUSTRACIÓN 19 – Área de intervención que asume la U.A. 1