

MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CIUDAD LA SALLE

DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE (DTS)



Bogotá D.C., mayo de 2019

CONTENIDO

CAPITULO I – MEMORIA JUSTIFICATIVA

- 1.1 Justificación
- 1.2 Objetivo general de la modificación
- 1.3 Objetivos específicos
- 1.4 Marco normativo
- 1.5 Localización del Plan Parcial
- 1.6 Área delimitación Plan Parcial
- 1.7 Actualización catastral
- 1.8 Conformación predial

CAPÍTULO II – PLANTEAMIENTO DE MODIFICACIÓN Y SISTEMAS ESTRUCTURANTES

- 2.1 Normativa aplicable a la modificación
- 2.2 Planteamiento de la modificación
 - 2.2.1 Cuadro general de áreas
 - 2.2.2 Consolidación de metas de espacio público
 - 2.2.3 Porcentaje de suelo para el desarrollo de vivienda VIP
- 2.3 Sistema de movilidad
 - 2.3.1 La red de ciclorutas
 - 2.3.2 Estimación de estacionamientos
- 2.4 Sistema de servicios públicos domiciliarios
 - 2.4.1 Acueducto
 - 2.4.2 Alcantarillado sanitario
 - 2.4.3 Alcantarillado pluvial
 - 2.4.4 Servicio de energía eléctrica
 - 2.4.5 Servicio de telecomunicaciones
 - 2.4.6 Servicio de gas natural
 - 2.4.7 Servicio recolección de basuras

CAPÍTULO III – ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

- 3.1 Instrumentos de gestión legal
 - 3.1.1 Unidades de gestión
 - 3.1.2 Cronograma de gestión

- 3.2 Etapas de desarrollo
 - 3.2.1 Etapa 1
 - 3.2.2 Etapa 2
 - 3.2.3 Etapa 3
 - 3.2.4 Etapa 4
 - 3.2.5 Etapa 5
 - 3.2.6 Etapa 6
 - 3.2.7 Etapa 7
 - 3.2.8 Etapa 8
- 3.3 Estructuración financiera
 - 3.3.1 Reparto equitativo de cargas y beneficios
 - 3.3.2 Cargas locales
 - 3.3.3 Cargas generales
 - 3.3.4 Edificabilidad resultante
 - 3.3.5 Edificabilidad adicional a la resultante
 - 3.3.6 Cumplimiento de las cesiones urbanísticas para componentes de cargas
 - 3.3.6.1 Cumplimiento de la obligación mediante aporte de suelo
 - 3.3.6.2 Cumplimiento de la obligación en obras
 - 3.3.6.3 Cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero
 - 3.3.7 Calculo valor residual

CAPITULO I – Memoria justificativa

1.1 Justificación:

El Plan Parcial de Desarrollo Ciudad La Salle, fue adoptado mediante Decreto Distrital 721 de 2017. Dicho decreto, definió bases claras para la conformación de una estructura urbana que permitiera la integración de un suelo urbano no desarrollado, con un uso tradicional dotacional, al modelo de ciudad sostenible. Definiendo estructuras de espacio público y privado, acordes al diagnóstico analizado para la formulación del plan parcial y estableciendo usos y aprovechamientos que permiten dinamizar el desarrollo de la zona, definiendo la estructura del espacio público y privado, todo conforme con el diagnóstico formulado para el Plan Parcial.

En tal sentido el Decreto Distrital 721 de fecha 20 de diciembre de 2017, dejó clara la propuesta urbana adoptada y en especial los siguientes aspectos:

- Consolidación de un nodo de equipamientos colectivos, que complemente el servicio actual del Colegio La Salle, con equipamientos públicos y permita generar sinergia alrededor de la filosofía de vida y educación de la escuela Lasallista, mediante el traslado del Colegio hacia la zona norte del plan parcial, permitiendo una relación directa con los demás equipamientos educativos del sector (Universidad de La Salle), y dotándolo de zonas de equipamiento que complemente la labor educativa.
- Definición y protección de la estructura ecológica principal de la ciudad, estableciendo y regulando áreas clave para la protección de los componentes existentes Zonas de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) de los Canales El Redil y San Antonio y los controles ambientales de las Avenidas San Juan Bosco (Calle 170), Laureano Gómez (Carrera 9) y Jorge Uribe Botero (Carrera 15), además de la incorporación a estos de espacios públicos verdes que complementen la estructura ecológica actual, lo cual se logra con el Parque central y circuito de alamedas públicas.
- Desarrollo del potencial urbano del sector enfocado hacia el transporte urbano sostenible, es decir, promulgando el uso de medios de transporte ambientalmente amigables, como la bicicleta, mediante incorporación de infraestructura segura y armonizada con los demás servicios del sector.
- Incorporación de nuevos usos a diferentes escalas, para dinamizar el desarrollo de la zona. Estableciendo un porcentaje aproximado del 60% del área útil total proyectada (sin incluir la establecida para uso dotacional del Colegio La Salle) con uso residencial y un potencial edificatorio aproximado del 40% para servicios y comercio.

Es precisamente este último aspecto, el determinante clave que define la velocidad y dinámica real con la que se cumplan los objetivos de desarrollo del plan parcial. Pues indudablemente, la dinámica inmobiliaria actual de la ciudad, demanda suelo para desarrollo de vivienda a una tasa mayor que la de otros usos. Situación generada por la necesidad identificada, de adaptarse al incremento poblacional de Bogotá D.C., y que vuelve prioritario generar soluciones de vivienda en volúmenes que permitan seguir con la

disminución del déficit habitacional tanto cualitativo como cuantitativo existente, dotando la ciudad con elementos de infraestructura acordes al desarrollo y estableciendo un uso racional y eficaz del suelo.

La priorización de proyectos de vivienda, se torna más urgente en los segmentos de vivienda para la población de menores ingresos (Vivienda VIP y VIS), es por esto, que el Distrito Capital, sigue adelante con el propósito de adoptar normas que permitan la construcción de vivienda enfocado en este segmento de población en los suelos que aún quedan por desarrollarse de Bogotá DC. Con base en esta política pública, se expidió el Decreto Distrital No 553 de 2018, que genera estímulos para la construcción de vivienda VIP y VIS, en áreas definidas dentro del tratamiento urbanístico de desarrollo en la ciudad, que se constituye en un lineamiento fundamental para el Plan Parcial Ciudad La Salle y para sus gestores y desarrolladores inmobiliarios como estrategia para el desarrollo del proyecto.

Con base en los lineamientos precedentes, la modificación que se planteada del Plan Parcial La Salle, pretende potenciar el desarrollo de vivienda en todos los segmentos de ingresos definidos y aprobados por el Decreto 721 de 2017, sin desconocer todos los elementos identificados durante el proceso de diagnóstico y formulación original, buscando acelerar la dinámica de desarrollo para generar soluciones de vivienda en un rango de tiempo menor al establecido originalmente de 10 años, y, consecuentemente, dotar a la ciudad de elementos claves para el desarrollo sostenible con espacios públicos de calidad, infraestructura de transporte y movilidad óptimos, espacios para equipamientos públicos y lograr la articulación y la definición coherente de un nodo educativo fundamental para el desarrollo de la zona.

La estrategia para este proceso, toma como guía la incorporación de los lineamientos del Decreto Distrital 553 de 2018, junto con una redistribución de usos y del potencial edificador, garantizando los objetivos originales de la formulación adoptada, en un rango de tiempo menor al establecido inicialmente, pero potenciando el desarrollo de vivienda de interés social, manteniendo los más altos estándares en diseño urbano y garantizando la infraestructura de ciudad requerida para asimilar la población futura.

1.2 Objetivo general de la modificación:

Establecer una estrategia para el desarrollo del Plan Parcial de Desarrollo Ciudad La Salle, que permita estimular una dinámica de mayor velocidad y potenciar un uso mayor de vivienda, en el orden de las necesidades crecientes de soluciones habitacionales que tiene la ciudad. Garantizando las condiciones óptimas de desarrollo sostenible establecidas en el Decreto 721 de 2017, las directrices y parámetros de la filosofía de ciudad marco de la formulación del plan parcial adoptado, manteniendo una mezcla óptima de usos complementarios, y estimulando el desarrollo de vivienda de interés prioritario y social.

1.3 Objetivos específicos:

- Establecer una redistribución de usos y potenciales edificatorios cumpliendo con las condiciones establecidas en el Decreto 721 de 2017, que permita estimular el desarrollo del uso de vivienda en un mayor porcentaje, incorporando los estímulos establecidos por el gobierno distrital para el desarrollo de vivienda VIP y VIS.

- Disminuir el tiempo proyectado de desarrollo para el PPD Ciudad La Salle, de forma que permita obtener los objetivos formulados y adoptados mediante el Decreto 721 de 2017, en un plazo menor, permitiendo dotar a la ciudad de la infraestructura de movilidad, espacio público y equipamientos colectivos que requiere esta zona, de forma rápida y eficaz.
- Dotar el área de influencia directa e indirecta del PPD Ciudad La Salle, de infraestructura de servicios que permita dinamizar el desarrollo de tan importante sector de la ciudad, a través del desarrollo de un proyecto de vivienda y usos complementarios con una perspectiva de mayor aprovechamiento en usos demandados en la ciudad.

1.4 Marco normativo:

El plan parcial es un instrumento de planificación territorial adoptado en la Ley 388 de 1997, el cual ha sido reglamentado para su aplicación con el artículo 9 del Decreto Nacional 4300 de 2007, que establece *"Las modificaciones de un plan parcial estarán sometidas al mismo procedimiento previsto en el Título II del Decreto 2181 de 2006 para su formulación y adopción."*, concordante con el [parágrafo](#) del artículo 8 del Decreto Nacional 1478 de 2013, actualmente compilado en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional [1077](#) de 2015, establece: *"El ajuste de planes parciales, 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"*, finalmente en el artículo 1° del Decreto Nacional 1478 de 2013, actualmente compilado en el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, permite presentar directamente la formulación de la modificación del Plan Parcial Ciudad La Salle de la Localidad de Usaquén, sin solicitar determinantes.

En cuanto a los Planes Parciales, tenemos que en Bogotá DC, se han expedido varias normas, entre ellas, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital (Decreto Distrital 190 de 2004), que es concordante con el Decreto Distrital 327 de 2004, mediante el cual se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo y estableció las condiciones para urbanizar terrenos urbanizables no urbanizados localizados en suelo urbano y de expansión del territorio distrital; de otro lado, el Decreto Distrital 436 de 2006, estableció disposiciones para los planes parciales en suelo sujeto al tratamiento de desarrollo, fijando la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios. Por último, se expide el Decreto 553 el 26 de septiembre de 2018, por medio del cual se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, y que dentro de esta reglamentación se presentan incentivos para la construcción de vivienda VIP y VIS y se dan alternativas para el cumplimiento del mismo, que es complementado por el Decreto 676 del 22 de noviembre de 2018, modifica los artículos 9 y 17 del Decreto 436 de 2006 en lo que respecta al número de habitantes por vivienda, pasando de 3,44 a 2,98 habitantes promedio por vivienda.

Con base en los preceptos normativos señalados, tenemos que el Plan Parcial Ciudad La Salle fue adoptado mediante Decreto Distrital 721 del 20 de diciembre de 2017, del cual solo se busca mediante la presente solicitud de modificación para acelerar la dinámica de desarrollo de vivienda de interés social.

1.5 Localización del Plan Parcial:

El Plan Parcial Ciudad La Salle se encuentra ubicado en el nororiente de la ciudad de Bogotá D.C., en la zona centro occidental de la localidad de Usaquén, UPZ No.10 La Uribe, sector normativo 6 (Decreto Distrital 613 de 2006), como se muestra en la siguiente ilustración.



Ilustración No. 1 - Localización general

1.6 Área delimitada Plan Parcial:

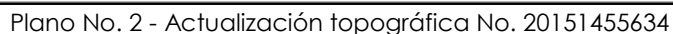
El Plan Parcial Ciudad La Salle se encuentra delimitado al sur por la calle 170, al norte con la calle 180, oriente con la carrera 9 y/o avenida Laureano Gomez y línea del ferrocarril del noreste y al occidente por la carrera 15 y/o avenida Jorge Uribe Botero.

LOCALIZACIÓN	LIMITE
NORTE	CALLE 180
SUR	CALLE 170
ORIENTE	CARRERA 9 - AVENIDA LAUREANO GOMEZ
OCCIDENTE	CARRERA 15 - AVENIDA JORGE URIBE BOTERO

Tabla No. 1 - Vías límite Plan Parcial



De acuerdo al radicado No. 2019-450519 se solicitó a Catastro Distrital la actualización topográfica, debido a que dicho predio se encontraba incorporado catastralmente junto al terreno de la Universidad La Salle, hoy Plan de Regularización y Manejo Universidad de la Salle – Sede Floresta. El predio se encuentra actualizado catastralmente según ficha No.



El polígono del Plan Parcial hoy se encuentra dividido en dos predios, debido a la compra realizada por el IDU según RT 45213A y Escritura Pública 2444 del 28 de diciembre de 2017, para la construcción de la carrera 9 y/o avenida Laureano Gomez, la cual en el momento de adopción del Plan Parcial no se había realizado la escritura de compra y por consiguiente tampoco la subdivisión. En todo caso y previendo que ya se había surtido la oferta de compra por parte del IDU y la aceptación por parte de la congregación de los Hermanos de La Salle, el Plan Parcial dejo esta área (11.519,64 mts2) como suelo no objeto de reparto, la cual se conserva de la misma manera.

PREDIO 2	IDENTIFICACIÓN
MATRICULA INMOBILIARIA	50N-20829835
CHIP	AAA 0266 EXNX
AREA BRUTA	11.519,64 MTS2

9



Plano No. 3 - Identificación de los predios objeto del Plan Parcial

CAPÍTULO II – Planteamiento de modificación y sistemas estructurantes

2.1 Normativa aplicable a la modificación:

Como normativa aplicable para fundamentar la modificación del Plan Parcial Ciudad La Salle, se debe iniciar citando el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio 1077 de 2015, que compila las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la modificación de planes parciales, que para el caso concreto se complementa con el Decreto Distrital No 553 de 2018, *"Por medio del cual se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C."*, y es así como en su Artículo 2, Parágrafo Único, se aplica a predios con tratamiento de desarrollo o renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, objeto de planes parciales y/o licencias de urbanización aprobados previamente, en trámite o posteriores a la expedición de dicho Decreto, que es concordante con el Artículo 5 del citado Decreto, que determina

los incentivos para promover la construcción de vivienda VIP en actuaciones de urbanización de predios sometidos a tratamientos de desarrollo y con el Artículo 8, que establece el cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para vivienda VIP en el mismo proyecto, cuya modalidad se puede dar en metros cuadrados construidos, siempre y cuando se combinen con otros productos inmobiliarios y/o diferentes usos, para lo cual se debe tener un índice de construcción efectivo de entre 0,8 y 1,2 del área neta urbanizable destinado a vivienda VIP.

Por último, el Decreto Distrital 676 de 2018 modifico los artículos 9 y 17 del Decreto 436 de 2006, en lo que respecta al número de habitantes promedio por vivienda, y es así como en su Artículo 2, numeral 1, establece la densidad poblacional para los planes parciales, teniendo en cuenta un número de habitantes por vivienda de 2,98 para cualquier producto inmobiliario.

2.2 Planteamiento de la modificación:

El artículo 51 de la Constitución Política dispone que todos los colombianos tienen derecho a una vivienda digna y corresponde al Estado fijar las condiciones necesarias para hacer efectivo este derecho y promover planes de vivienda de interés social, sistemas adecuados de financiación a largo plazo y formas asociativas de ejecución de estos programas de vivienda, que es concordante con los artículos 322 a 327 de la Constitución Política determinan el régimen especial para Bogotá, Capital de la República, dentro del cual se dispone que le corresponderá a las autoridades distritales *"(...) garantizar el desarrollo armónico e integrado de la ciudad y la eficiente prestación de los servicios a cargo del Distrito (...)".*

En desarrollo del precepto constitucional, el artículo 1 de la Ley 388 de 1997 señala dentro de sus objetivos, establecer mecanismos que permitan al municipio en ejercicio de su autonomía, promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres así como la ejecución de acciones urbanística eficientes, así como garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, entre otros. El artículo 3 de la Ley 388 de 1997 consagra como uno de los fines de la función pública del urbanismo *"(...) Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructura de transporte y demás espacio público y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios. (...)".*

El numeral 2 del artículo 8 de la Ley 388 de 1997 establece como acción urbanística de las entidades distritales y municipales, a través de las cuales se ejerce la función pública del ordenamiento territorial *"Calificar y localizar terrenos para la construcción de viviendas de interés social".*, que junto con el parágrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997 establece que *"las normas para la urbanización y construcción de vivienda no podrán limitar el desarrollo de programas de vivienda de interés social, de tal manera que las especificaciones entre otros de loteos, cesiones y áreas construidas deberán estar acordes con las condiciones de precio de este tipo de vivienda".*

A su vez, el artículo 92 de la Ley 388 de 1997 establece que: *"Los municipios y distritos determinarán sus necesidades en materia de vivienda de interés social, tanto nueva como objeto de mejoramiento integral, y de acuerdo con las mismas definirán los objetivos de*

mediano plazo, las estrategias e instrumentos para la ejecución de programas tendientes a la solución del déficit correspondiente. (...)

En todo caso al incorporar suelo de expansión urbana, los planes de ordenamiento y los instrumentos que los desarrollen determinarán porcentajes del nuevo suelo que deberán destinarse al desarrollo de programas de vivienda de interés social. Igual previsión habrán de contener los planes parciales para programas de renovación urbana, lo anterior, sin perjuicio de que este tipo de programas se localicen en otras zonas de la ciudad, de acuerdo con las normas generales sobre usos del suelo. (...)

En todo caso las zonas o áreas destinadas para este tipo de viviendas deberán desarrollarse de conformidad con este uso, por sus propietarios o por las entidades públicas competentes en los casos en los que se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente".

Teniendo en cuenta que el artículo 2 la Ley 1537 de 2012 establece los lineamientos que deben adelantar las entidades públicas del orden nacional y territorial para el desarrollo de la política de vivienda, entre ellas: "a) Promover mecanismos para estimular la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario; (...) e) Adelantar las acciones necesarias para identificar y habilitar terrenos para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario (...); h) Promover la construcción de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el desarrollo de proyectos de renovación urbana.(...)", que se complementa con el artículo 46 de la Ley 1537 de 2012, establece como porcentaje mínimo para la destinación de Programas de Vivienda de Interés Prioritario, el 20% sobre el área útil residencial de los planes parciales o proyectos urbanísticos en predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión urbana, y determinó que "(...) El porcentaje mínimo de que trata este artículo, aun cuando no se haya incorporado en los planes de ordenamiento o en los instrumentos que los desarrollen o complementen es de obligatorio cumplimiento y se aplicará a las nuevas solicitudes de planes parciales o de licencias de urbanización radicadas en legal y debida forma a partir de la entrada en vigencia de la reglamentación que para el efecto expida el Gobierno Nacional. (...)".

El artículo 2.2.2.1.5.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece que atendiendo "(...) lo previsto en las Leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, en el componente urbano de los Planes de Ordenamiento Territorial se deberán definir las exigencias y porcentajes de suelo útil para el desarrollo de programas y proyectos de Vivienda de Interés Social y/o de Interés Social Prioritaria cumpliendo con lo previsto en la presente Sección. Siguiendo lo definido por los Planes de Ordenamiento Territorial, en los programas de ejecución del plan de inversiones de los planes de desarrollo municipales y distritales se podrán localizar los suelos de los programas y proyectos de vivienda de interés social y/o prioritaria, en los cuales se podrá cumplir con los porcentajes de suelo de que trata esta Sección".

El artículo 2.2.2.1.5.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 previó que "(...) sólo se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas VIS y VIP a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial les asigne los tratamientos de desarrollo y de renovación urbana, este último en la modalidad de redesarrollo, conforme lo previsto en la presente Sección.

Atendiendo lo dispuesto en las citadas leyes, y sin perjuicio de los mecanismos previstos en el artículo 2.2.2.1.5.3.1 de este decreto, el alcance de esta obligación se circunscribe únicamente a la provisión de los suelos útiles que se destinarán para el desarrollo de este

tipo de vivienda y a la ejecución de las obras de urbanización de los proyectos urbanísticos donde se localicen tales suelos. En consecuencia, y para todos los efectos, la obligación de destinar suelo útil para VIS o VIP se considerará como una carga urbanística local.

En todo caso, las áreas útiles destinadas a este tipo de vivienda deberán desarrollarse de conformidad con ese uso por sus propietarios, por terceros o por las entidades públicas competentes, en los casos en los que se hubieran declarado de construcción prioritaria o se hubiere determinado la utilidad pública correspondiente, respectivamente. (...)

Con base en la normativa precedente, el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016 -Plan de Desarrollo Distrital “Bogotá Mejor para Todos 2016-2020”-, establece “Porcentajes de suelo con destino al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés social Prioritaria (VIP) y Vivienda de Interés Social (VIS)”, en los siguientes términos:

“De conformidad con lo dispuesto en el numeral 5º del artículo 13 y los artículos 8, 18 y 92 de la Ley 388 de 1997, se autoriza a la Administración Distrital para que establezca los porcentajes mínimos de suelo destinado a vivienda de interés social y prioritario, los cuales deberán estar en concordancia con los porcentajes establecidos por el Gobierno Nacional en los artículos 2.2.2.1.5.1 y siguientes del Decreto 1077 de 2015, y por el Plan de Ordenamiento Territorial.”

Que acorde con las consideraciones expuestas, se requiere establecer los porcentajes mínimos de suelo destinado a vivienda de interés social y prioritaria en la ciudad de Bogotá para los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, así como reglamentar su forma de cumplimiento, los incentivos para su desarrollo, entre otros aspectos, como parte de los mecanismos normativos, de gestión y financiación que servirán de base para la ejecución efectiva de los proyectos señalados conforme a lo determinado en los tres pilares y cuatro ejes transversales del Plan de Desarrollo Distrital “Bogotá Mejor para Todos 2016-2020” y el parágrafo del artículo 15 de la Ley 388 de 1997.

El Decreto Distrital No 553 de 2018, “Por medio del cual se reglamenta el artículo 105 del Acuerdo Distrital 645 de 2016, por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá D.C, aplicado al Plan Parcial Ciudad La Salle permite a un desarrollador implementar la opción 1 de las alternativas de incentivos, dejando la obligación de vivienda VIP correspondiente al 20% del área útil residencial, comercio y servicios, en la primera (1) etapa urbanística, y así mismo se plantean metros cuadrados construidos en vivienda VIS, conforme el siguiente texto

Artículo 5°.- Régimen de incentivos para promover la construcción de VIP en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo. Los proyectos podrán cumplir la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para VIP señalada en el artículo 3 del presente Decreto, a través de cualquiera de los mecanismos previstos en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, sustituya o modifique. No obstante, si conjuntamente con la licencia de urbanización expide la licencia de construcción para edificar las unidades de vivienda podrá acceder a los siguientes incentivos:

ALTERNATIVAS DE INCENTIVOS PARA PROMOVER LA CONSTRUCCIÓN DE VIP EN ACTUACIONES DE URBANIZACIÓN DE PREDIOS SOMETIDOS AL TRATAMIENTO URBANÍSTICO DE DESARROLLO	
Incentivos	Opción 1.- Si en la primera o única etapa de ejecución del proyecto urbanístico objeto de la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) se expide licencia de construcción y construye el cien por ciento (100%) de los metros cuadrados (M2) aprobados en este producto inmobiliario dando aplicación a la edificabilidad otorgada, todos los Metros cuadrados (M2) construidos en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) no se computarán dentro del índice construcción del proyecto general de urbanización.
	Opción 2.- Si en el suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) de un proyecto a ejecutarse por etapas, se aprueba y construye el cien por ciento (100 %) de los metros cuadrados (M2) de este tipo de vivienda de conformidad con la edificabilidad otorgada, en alguna de las etapas posteriores a la primera, dichos metros cuadrados (M2) se podrán descontar hasta en el 70% de dicha área construida para la determinación del índice de construcción del ámbito del proyecto urbanístico general, esto es, no computarán como parte de dicho índice.

Parágrafo 1. Sólo se podrán optar por los incentivos establecidos en este artículo cuando se plantee la construcción de la Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en el mismo proyecto.

Parágrafo 2. En los proyectos que cumplan con la obligación mínima de suelo útil urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) o con alguna de las opciones establecidas en este artículo y además planteen suelo para Vivienda de Interés Social (VIS), se descontará del índice de construcción del ámbito general del proyecto urbanístico general el porcentaje que corresponda a los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y el treinta por ciento (30%) del índice de construcción destinado para la construcción de vivienda de Interés Social (VIS)

Parágrafo 3. En los proyectos que cumplan con alguna de las opciones establecidas en este artículo y además prevean la destinación de suelo y la construcción de una cantidad mayor al 30% y hasta el 100% del potencial constructivo del proyecto en Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP), se descontará del índice de construcción del ámbito general del proyecto urbanístico general el porcentaje correspondiente a los metros cuadrados construidos de Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) según la opción escogida y el setenta por ciento (70%) del índice de construcción destinado para el desarrollo de la vivienda de Interés Social (VIS)

Parágrafo 4. En los casos en que se combinen diferentes usos en las mismas edificaciones y se alinderen las construcciones con las que se dará cumplimiento a la obligación mínima de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) por medio de las opciones que otorgan incentivos para promover su construcción en actuaciones de urbanización de predios sometidos al tratamiento urbanístico de desarrollo, no se contabilizará dentro del índice de construcción hasta el 10% de los metros cuadrados permitidos en el proyecto urbanístico general que se destinen a la Vivienda de Interés Social (VIS).

Ilustración No. 2 – Decreto 553 de 2018, artículo 5

Se debe acotar que como se está previendo la destinación de suelo y la construcción del treinta (30%) al cien (100%) del potencial constructivo de la vivienda VIP, se descontara los metros cuadrados del índice de construcción del proyecto urbanístico el porcentaje correspondiente al cien (100%) de la vivienda VIP y el setenta (70%) de la vivienda VIS, y como se está proponiendo la combinación de tipos de vivienda en la misma edificación, se obtiene un diez (10%) adicional de los metros cuadrados de vivienda VIS que no se contabilizarán en el cálculo de índice de construcción. (Ver capítulo III, numeral 3.3 Estructuración Financiera donde se aprecia el cuadro de aprovechamientos)

El Decreto 553 de 2018 igualmente brinda la opción de cumplir la obligación de vivienda VIP en metros cuadrados construidos, para lo cual prescribe que el globo de terreno en que se concrete la obligación debe tener un índice de construcción efectivo entre 0,8 y 1,2 del área neta urbanizable destinado a vivienda VIP, por lo cual se debe alinderar las áreas destinadas para el cumplimiento de la obligación, las cuales quedaran expresamente señaladas y determinadas en la licencia urbanística respectiva. Así las cosas, la modificación del Plan Parcial plantea el cumplimiento total de esta obligación en la manzana 9, la cual estará combinada con vivienda VIS. (Ver capítulo II, numeral 2.3.4 Porcentaje de suelo para el desarrollo de vivienda VIP)

Artículo 8°.- Cumplimiento de la obligación de suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Prioritario (VIP) e Interés Social (VIS) en el mismo proyecto y requisitos para el acceso a incentivos. Cuando la exigencia de destinar suelo útil y urbanizado para Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) y/o de Interés Social (VIS) se desarrollen en el mismo proyecto y se quiera acceder a los incentivos para la construcción de estos tipos de vivienda, se deberá localizar y delimitar las áreas destinadas a su cumplimiento en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias urbanísticas tanto de urbanización como de construcción. A su vez, los planes parciales determinarán la forma de definir las localizaciones de los terrenos tendientes al cumplimiento del porcentaje expresado, así como las diferentes alternativas para su cumplimiento.

Cuando se opte por esta modalidad de cumplimiento de la obligación, el globo de terreno en que ella se concrete deberá tener un índice construcción efectivo de entre 0,8 y 1,2 del área neta urbanizable destinado a vivienda VIP y un área útil mínima de 720 m².

En el caso que estas condiciones no se den, el propietario podrá optar por: ampliar el área destinada al cumplimiento de la obligación en el mismo predio hasta la extensión mínima establecida en este artículo o en su defecto dicha obligación deberá ser trasladada o compensada en los términos señalados en el presente Decreto.

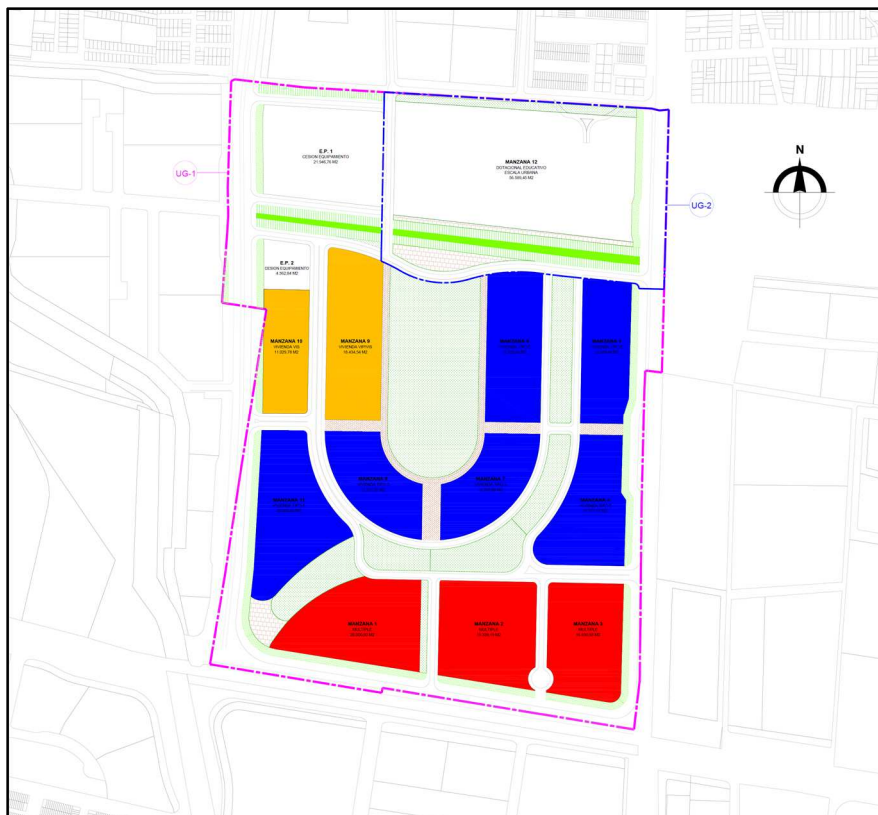
Cuando se plantee el cumplimiento de la obligación en M2 construidos en el mismo proyecto, se permitirá la combinación con otros productos inmobiliarios y/o usos diferentes a vivienda de interés social y/o de interés social prioritario, siempre que se encuentren autorizados para el área objeto del proyecto urbanístico, por lo cual deberán alinderarse las áreas destinadas para el cumplimiento de la obligación.

Parágrafo 1. Con el fin de asegurar que los porcentajes de suelo sobre área útil sean destinados a este tipo de vivienda, cuando el suelo destinado para el desarrollo de proyectos VIS y/o VIP se encuentre en el mismo proyecto, deberá quedar expresamente señalado y determinado en las licencias urbanísticas y en la escritura pública de constitución de la urbanización, la cual deberá inscribirse en el folio de matrícula inmobiliaria de cada uno de los inmuebles y remitirse dentro de los cinco (5) días siguientes a su inscripción por el urbanizador a la Secretaría Distrital del Hábitat.

Parágrafo 2. Para efectos del cumplimiento del presente Decreto, se entenderá por índice de construcción efectivo, aquel que hace parte del índice de construcción del proyecto y a partir del cual se permita el desarrollo real de la Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) o Social (VIS). Para lo anterior, el índice a aplicar al suelo donde se localiza la obligación VIP o VIS se calculará al momento del licenciamiento de urbanización o de construcción, según corresponda, y aplica.

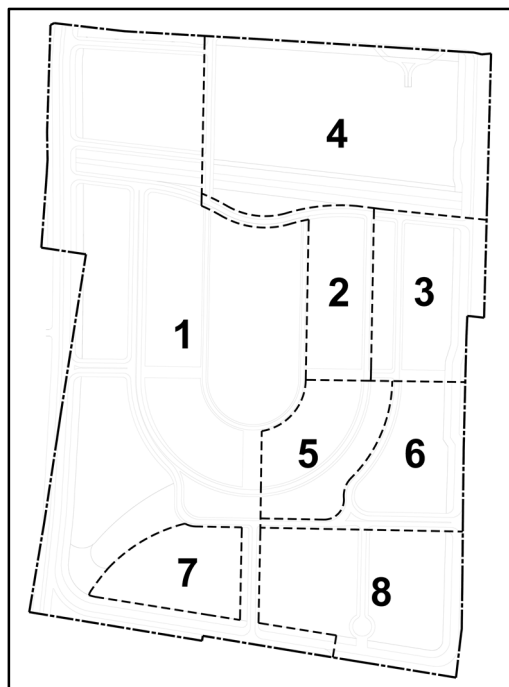
Ilustración No. 3 – Decreto 553 de 2018, artículo 8

La dinámica del desarrollo de la ciudad y el comportamiento de la economía del país, nos ha hecho replantear el porcentaje y/o mts² de participación de los usos establecido en el Plan Parcial, donde mantenemos el uso múltiple sobre el eje de la calle 170 (Manzanas 1, 2 y 3), la manzana 12 continua con el uso dotacional, la mezcla de vivienda VIP/VIS se localiza en la manzana 9, la vivienda VIS en la manzana 10 y el resto de las manzanas (4, 5, 6, 7, 8 y 11) se plantea vivienda tipo 5.



Plano No. 4 – Usos por manzana propuesta

Estos cambios en los usos de las manzanas nos llevan a tener unos ritmos de ventas diferentes, por lo tanto también se modifica las etapas de desarrollo del planteamiento urbanístico.



Plano No. 5 – Etapas de desarrollo

2.2.1 Cuadro general de áreas:

N°	ÍTEM	PREDIO	RESIDENCIAL Y USO MÚLTIPLE	DOTACIONAL	% Á. Bruta/ % A.N.U
		TOTAL	UG1	UG2	%
		ÁREA M2	ÁREA M2	ÁREA M2	
1	AREA BRUTA	499,734.77	400,138.17	99,596.60	100.00%
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	5,849.37	1,880.25	3,969.12	1.17%
2.1	Ronda Canal El Redil / 1	130.98		130.98	
2.2	Ronda Canal El Redil / 2	3,838.14		3,838.14	
2.3	Ronda Canal El Redil / 3	1,636.49	1,636.49		
2.4	Ronda Canal San Antonio / 1	2.09	2.09		
2.5	Ronda Canal San Antonio / 2	241.67	241.67		
3	SUELO NO OBJETO DE REPARTO - (Compra del IDU)	11,519.64	6,849.58	4,670.06	2.31%
3.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 5 - Expropió el IDU a La Salle	4,410.84		4,410.84	
3.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 6 - Expropió el IDU a La Salle	6,509.53	6,509.53		
3.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 7 - Expropió el IDU a La Salle	259.22		259.22	
3.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 8 - Expropió el IDU a La Salle	134.61	134.61		
3.5	Reserva Av. San Juan Bosco - Cl. 170 - Expropió el IDU a La Salle	205.44	205.44		

CARGAS GENERALES	4	SUELO OBJETO DE REPARTO	482,365.76	391,408.34	90,957.42	96.52%
	5	SUELO CARGAS GENERALES - ZMPA	15,278.35	6,325.83	8,952.52	3.17%
	5.1	ZMPA Canal El Redil / 1	4,304.63		4,304.63	
	5.2	ZMPA Canal El Redil / 2	4,647.89		4,647.89	
	5.3	ZMPA Canal El Redil / 3	2,180.26	2,180.26		
	5.4	ZMPA Canal El Redil / 4	2,129.24	2,129.24		
	5.5	ZMPA Canal San Antonio	2,016.33	2,016.33		
	6	SUELO CARGAS GENERALES - MVA	43,387.82	39,160.68	4,227.14	8.99%
	6.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1	2,514.02		2,514.02	
	6.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1A	375.03		375.03	
	6.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 2	1,397.27	1,397.27		
	6.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 3	3,451.81	3,451.81		
	6.5	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4	1,156.17		1,156.17	
	6.6	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4A	181.92		181.92	
	6.7	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 1	6,890.56	6,890.56		
	6.8	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 2	5,033.82	5,033.82		
	6.9	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 3	8,576.14	8,576.14		
	6.10	Reserva Av. San Juan Bosco - Calle 170	13,811.08	13,811.08		

ANU CONTROL AMBIENTAL	7	ÁREA NETA URBANIZABLE	423,699.59	345,921.83	77,777.76	87.84%
	8	ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES	404,700.89	328,870.03	75,830.86	100.00%
	9	ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A	18,998.70	17,051.80	1,946.90	4.69%
	9.1	C.A.1 - (Control Ambiental Cr.9)	1,946.90		1,946.90	
	9.2	C.A.2 - (Control Ambiental Cr.9)	3,993.46	3,993.46		
	9.3	C.A.3 - (Control Ambiental Cr.9)	1,635.57	1,635.57		
	9.4	C.A.4 - (Control Ambiental Cl.170)	1,089.72	1,089.72		
	9.5	C.A.5 - (Control Ambiental Cl.170)	1,375.87	1,375.87		
	9.6	C.A.6 - (Control Ambiental Cl.170)	2,584.96	2,584.96		
	9.7	C.A.7 - (Control Ambiental Cr.15)	2,886.13	2,886.13		
	9.8	C.A.8 - (Control Ambiental Cr.15)	860.70	860.70		
	9.9	C.A.9 - (Control Ambiental Cr.15)	969.69	969.69		
	9.10	C.A.10 - (Control Ambiental Cr.15)	1,235.93	1,235.93		
	9.11	C.A.11 - (Control Ambiental Cr.15)	419.59	419.59		
	9.12	C.A.12 - (Control Ambiental Cr.15)	0.18	0.18		

CESIONES PÚBLICAS	10	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (UG1-UG2)	100,067.63	90,529.20	9,538.43	23.62%
	10.1	Cesión para Parques Públicos (UG1-UG2)	73,758.03	64,219.60	9,538.43	17.41%
	10.1.1	Cesión Parques Públicos - UG1	64,219.60	64,219.60		19.53%
	10.1.1.2	Z.V. 1 Cesión 50%	34,127.06	34,127.06		
	10.1.1.2.1	Cesión válida para el 17% obligatorio.	27,953.95	27,953.95		
	10.1.1.2.2	Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional.	6,173.11	6,173.11		
	10.1.1.3	AL. 1	6,232.08	6,232.08		
	10.1.1.4	AL. 2	4,382.00	4,382.00		
	10.1.1.5	AL. 3	5,993.26	5,993.26		
	10.1.1.6	AL. 4	3,635.32	3,635.32		
	10.1.1.7	AL. 5	6,325.74	6,325.74		
	10.1.1.8	AL. 6 - Z.D	2,222.34	2,222.34		
	10.1.1.9	Z.V.2	1,301.80	1,301.80		
	10.1.2	Cesión Parques Públicos - UG2	9,538.43		9,538.43	12.58%
	10.1.2.1	Z.D.1 - Plazoleta	3,470.91		3,470.91	
	10.1.2.2	Z.D.2 - Sobreancho de Andén	2,343.06		2,343.06	
	10.1.2.3	Z.V.3	3,724.46		3,724.46	
	10.2	Cesión para Equipamientos Públicos Propuestos -UG-1	26,309.60	26,309.60		8.00%
	10.2.1	E.P. 1 (Cesión Equipamiento)	21,946.76	21,946.76		
	10.2.2	E.P. 2 (Cesión Equipamiento)	4,362.84	4,362.84		
	11	CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	70,079.58	60,376.60	9,702.98	14.53%
	11.1	Vía V-4 / 1	1,894.60	1,894.60		
	11.2	Vía V-4 / 2	3,842.67	3,842.67		
	11.3	Vía V-4 / 3	10,330.45	10,330.45		
	11.4	Vía V-6 / Calle 180	763.61		763.61	
	11.5	Vía V-6 / 1	2,790.64		2,790.64	
	11.6	Vía V-6 / 1A	190.27		190.27	
	11.7	Vía V-6 / 2	2,860.51	2,860.51		
	11.8	Vía V-6 / 3	3,093.59	3,093.59		
	11.9	Vía V-6 / 3A	5,958.46		5,958.46	
	11.10	Vía V-6 / 4	2,302.58	2,302.58		
	11.11	Vía V-6 / 5	3,097.28	3,097.28		
	11.12	Vía V-6 / 6	2,931.62	2,931.62		
	11.13	Vía V-6 / 7	487.73	487.73		
	11.14	Vía V-7 / 1	7,525.57	7,525.57		
	11.15	Vía V-7 / 2	9,623.25	9,623.25		
	11.16	Vía V-8 / 1	6,781.08	6,781.08		
	11.17	Vía V-9 / 1	1,248.01	1,248.01		
	11.18	Vía V-9 / 2	1,248.01	1,248.01		
	11.19	Vía V-9 / 3	967.36	967.36		
	11.20	Vía V-9 / 4	2,033.17	2,033.17		
	11.21	Tramo Calle 175	109.12	109.12		
	12	TOTAL CESIONES PÚBLICAS	189,145.91	167,957.60	21,188.31	39.21%

ÁREA ÚTIL	13	ÁREA ÚTIL TOTAL	234,553.68	177,964.23	56,589.45	48.63%
	13.1	ÁREA ÚTIL MÚLTIPLE	56,169.87	56,169.87		23.95%
	13.1.1	MZ 1	20,000.00	20,000.00		
	13.1.2	MZ 2	19,339.19	19,339.19		
	13.1.3	MZ 3	16,830.68	16,830.68		
	13.2	ÁREA ÚTIL RESIDENCIAL TIPO 5	92,330.04	92,330.04		39.36%
	13.2.1	MZ 4	16,571.61	16,571.61		
	13.2.2	MZ 5	13,669.46	13,669.46		
	13.2.3	MZ 6	16,522.06	16,522.06		
	13.2.4	MZ 7	12,785.88	12,785.88		
	13.2.5	MZ 8	12,781.03	12,781.03		
	13.2.6	MZ 11	20,000.00	20,000.00		
	13.3	ÁREA ÚTIL VIP/VIS	18,434.54	18,434.54		10.00%
	13.3.1	MZ 9	18,434.54	18,434.54		
	13.4	ÁREA ÚTIL VIS	11,029.78	11,029.78		10.00%
	13.4.1	MZ 10	11,029.78	11,029.78		
	13.5	ÁREA ÚTIL DOTACIONAL	56,589.45		56,589.45	24.13%
	13.5.1	MZ 12	56,589.45		56,589.45	

Tabla No. 3 – Cuadro general de áreas

2.2.2 Consolidación de metas de espacio público:

Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecida por el Plan Maestro de Espacio Público y la relación entre la densidad poblacional y la cantidad de metros cuadrados de zonas verdes proyectadas, y en especial por lo dispuesto en el Decreto 676 de 2018, en el cual se estableció el número de habitantes promedio por vivienda de 2,98 hab/viv, la modificación del Plan Parcial genera la siguiente proporción:

CALCULO ESTANDAR PARA CONSOLIDACIÓN DE METAS DE ESPACIO PUBLICO	
ITEM	CANTIDAD
NUMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS (TIPO 5 y VIS)	6,186
HABITANTES PROMEDIO POR VIVIENDA (DECRETO 676 DE 2018)	2.98
NUMERO HABITANTES PLAN PARCIAL	18,435
ESTANDAR ZONA VERDE POR HABITANTE	4.00
ZONAS VERDES EXIGIDAS	73,741.31
ZONAS VERDE PROPUESTAS DENTRO DEL PLAN PARCIAL	83,218.30
SUPERAVIT DE ZONAS VERDE	9,476.99

Tabla No. 4 – Estándar de zona verde por habitante del Plan Parcial

La relación de zonas verdes públicas por habitante se calcula únicamente por las viviendas tipo 5 y VIS de acuerdo a lo señalado en el Decreto 436 de 2006, así mismo se podrá optar por aumentar el número de viviendas que se indica en la tabla anterior, haciendo uso de los 9.476,99 mts2 de superávit de zonas verdes dentro del plan parcial.

ARTÍCULO 2º. Modificar el artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006, el cual quedará así:

Artículo 17. CÁLCULO DE CESIONES PARA ZONAS VERDES. En el caso de los planes parciales de que trata el numeral primero del artículo 9 del presente decreto, la cantidad de suelo que debe generarse por concepto de cesiones urbanísticas obligatorias para zonas verdes, deberá considerar la relación entre la densidad poblacional proyectada para el plan parcial y la cantidad de metros cuadrados que debe aportar a zonas verdes, de acuerdo a la siguiente metodología:

1. La densidad poblacional de cada plan parcial se establecerá teniendo en cuenta un número de habitantes por vivienda de 2.98 para cualquier producto inmobiliario tipo.

2. Una vez establecido el número total de habitantes proyectado para el plan parcial, este resultado se multiplicará por el estándar establecido en el numeral primero del artículo 9, para obtener la cantidad total de suelo destinado para zonas verdes, de acuerdo con la siguiente fórmula.

Cesiones ZV = núm. Viviendas × 2,98 × 4

3. En función del resultado de la operación anterior y de la propuesta urbanística del plan parcial, se debe optar por una de las siguientes opciones:

3.1. Que las zonas verdes del proyecto urbanístico del plan parcial no sean deficitarias, en cuyo caso se considera que se ajusta a la política de consolidación de metas del Plan Maestro de Espacio Público.

3.2. Que las zonas verdes del proyecto urbanístico del plan parcial sean deficitarias, en cuyo caso se deberá cumplir con la política de consolidación de metas del Plan Maestro de Espacio Público, teniendo en cuenta:

a. Si el déficit se presenta durante el proceso de formulación del plan parcial, las áreas de cesión para zonas verdes deberán ajustarse con cargo a las cesiones adicionales de suelo establecidas en los artículos 20 a 23 del presente decreto y destinarse a cesiones de suelo para zonas verdes al interior del Plan Parcial o compensarse mediante pago al Fondo compensatorio del IDRD.

b. Si el déficit se presenta como consecuencia de una solicitud de edificabilidad adicional con posterioridad a la adopción del plan parcial, la cantidad de suelo requerido para consolidar la meta deberá compensarse mediante pago al Fondo compensatorio del IDRD.

PARÁGRAFO PRIMERO: Para calcular la cantidad de zonas verdes que debe aportar el correspondiente plan parcial para disminuir el déficit de espacio público, no se tomará en cuenta las viviendas proyectadas sobre el área destinada al cumplimiento del porcentaje obligatorio de suelo destinado al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) de conformidad con la normatividad vigente. En todo caso, el porcentaje obligatorio de suelo destinado al desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social Prioritaria (VIP) deberá cumplir con el porcentaje del 25% del área neta urbanizable para cesión mínima local de parques y equipamientos, tal como lo señala el artículo 20 del presente Decreto".

PARÁGRAFO SEGUNDO: Para el cálculo de la densidad poblacional a la que hace referencia los numerales 1 y 2 de este artículo, la Secretaría Distrital de Planeación podrá actualizar mediante resolución motivada el factor correspondiente al número de habitantes por vivienda, con base en información estadística que cumpla con los requisitos señalados por los artículos 2.2.3.2.1 y 2.2.3.3.7 del Decreto Nacional 1743 de 2016, para ser considerada estadística oficial, a partir de la publicación del primero y el segundo Plan Estadístico Nacional, según corresponda."

Ilustración No. 4 – Decreto 676 de 2018, artículo 2

2.2.3 Porcentaje de suelo para el desarrollo de vivienda VIP:

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 8 del Decreto 553 de 2018, la obligación de suelo VIP se cumple en MTS2 construidos en la manzana 9, para lo cual se establece un índice de construcción efectivo del 1,13 del área neta urbanizable destinado a la vivienda VIP. Lo anterior quedará expresamente señalado y determinado en la respectiva licencia urbanística. Así mismo se aclara que esta obligación se construye combinando diferentes tipos de productos inmobiliarios (Vivienda VIP con vivienda VIS), con el fin de obtener los beneficios en la edificabilidad general del Plan Parcial, de acuerdo a las siguientes tablas.

OBLIGACIÓN VIP	
177,964.23	AREA UTIL TOTAL
35,592.85	EXIGENCIA 20% VIP
69,184.37	NETA VIP
1.13	I.C. ENTRE 0.8 y 1.2
78,178.33	M2 CONSTRUIDO

DESCUENTO DE M2 CONSTRUIDOS			
VIP	78,178.33	78,178.33	100%
VIS COMB	2,800.00	1,120.00	40%
M2 ADICIONALES		79,298.33	

Tabla No. 5 – Obligación de suelo VIP y beneficios

2.3 Sistema de movilidad

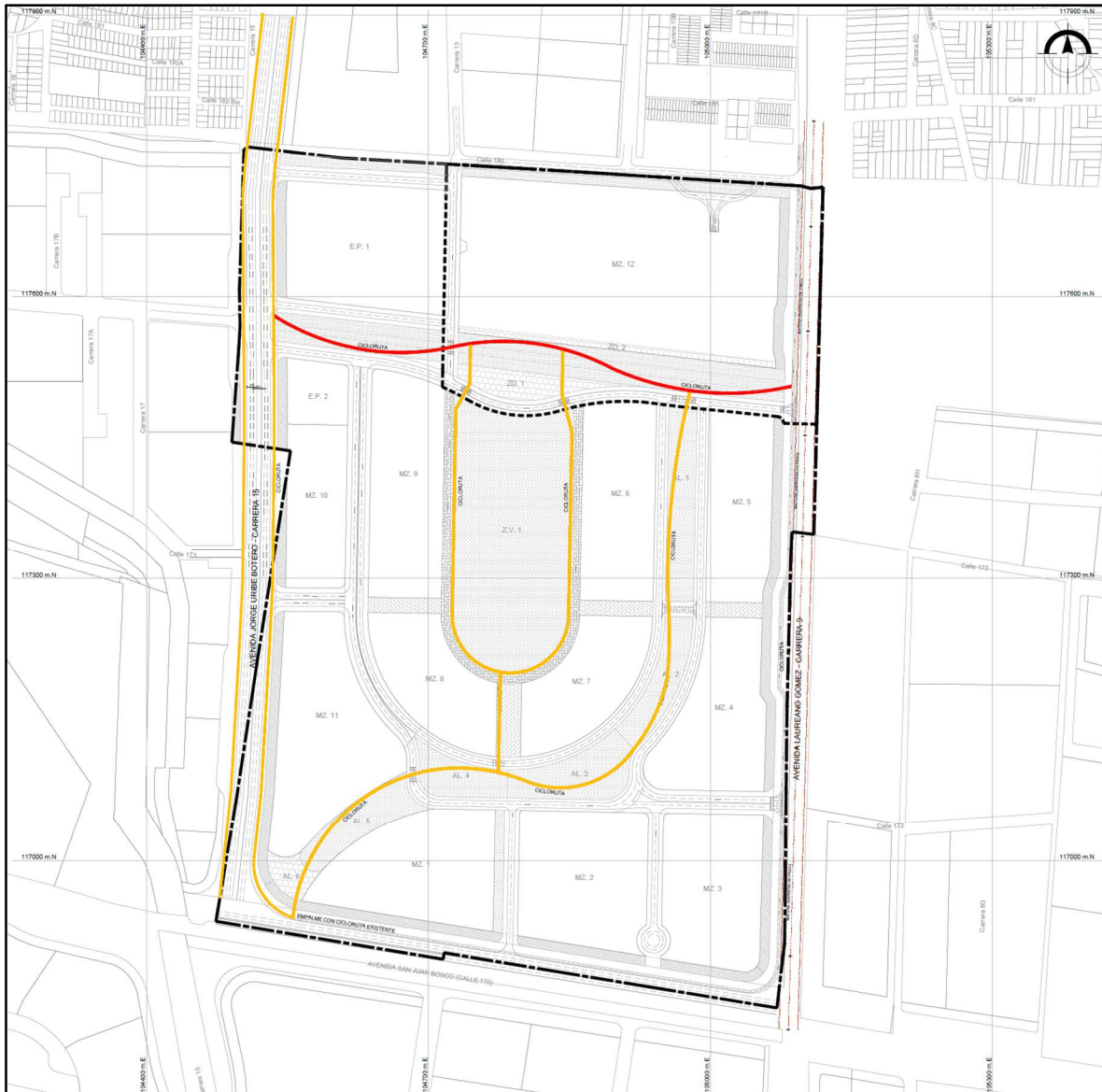
Se conserva el planteamiento vial con sus respectivos perfiles y solo se cambian los tiempos de ejecución de las mismas, debido al cambio de las etapas urbanísticas, aclarando que estos cambios son a favor de la ciudad, ya que estamos adelantando la ejecución de gran parte de las vías locales y algunas correspondientes a cargas generales.

2.3.1 La red de ciclorrutas:

El planteamiento urbanístico del Plan Parcial incorpora una red de 2.700 metros de longitud de transporte no motorizado, que contribuye al medio ambiente. La propuesta de movilidad generar ciclorrutas cómodas y seguras que conecta la red existente con las proyectadas, además se complementa con el diseño de senderos y espacios de infraestructura peatonal, que garantizan una adecuada circulación al interior del Plan Parcial.

En el siguiente plano se muestra el diseño de la red de ciclorrutas, donde queremos destacar el recorrido propuesto sobre la alameda y ZMPA del canal El Redil (Color rojo), ya que de acuerdo a los requerimientos del Acueducto respecto al diseño de este canal, es posible que sea abierto (Canal), lo que impediría realizar los pases de ciclorruta entre un

costado y otro, por lo tanto el diseño definitivo queda supeditado a lo que determine la empresa de Acueducto.



Plano No. 6 – Diseño cicloruta

2.3.2 Estimación de estacionamientos:

El Plan Parcial Ciudad La Salle, está localizado en la zona de demanda de estacionamiento B, de conformidad con el plano No. 29 – Zonas normativas por demanda de estacionamiento y cuadro anexo No. 4 – Exigencia general de estacionamientos por uso, del Decreto Distrital 190 de 2004, en todo caso y para tener en cuenta para la expedición de las respectivas licencias de construcción, se debe prever los cupos de estacionamientos previstos en el estudio de tránsito aprobado para tal fin.

2.4 Sistema de servicios públicos domiciliarios

Las modificaciones planteadas en este DTS, son coherentes con los Sistemas de servicios públicos domiciliarios conceptuales planteados y aprobados en el Decreto 721 de 2017, no generando variación alguna. No obstante, a este se anexan las actualizaciones de las viabilidades de servicios públicos que requerían ser actualizadas de acuerdo a la vigencia de las mismas. De esta forma a continuación se relacionan los documentos aportados como parte de esta modificación en relación a la factibilidad de prestación de servicios de Acueducto, Alcantarillado y aseo, Servicio de energía eléctrica, Servicio de telecomunicaciones y Servicio de gas natural.

SERVICIOS PUBLICOS	EMPRESA	DOCUMENTO
ACUEDUCTO, ALCANTARILLADO Y ASEO	EMPRESA DE ACUEDUCTO Y ALCANTARILLADO DE BOGOTA ESP	3010020160123
ENERGIA ELECTRICA	ENEL - CODENSA	31882155
TELECOMUNICACIONES	EMPRESA DE TELECOMUNICACIONES DE BOGOTA	GRD-EOI 8432019
GAS NATURAL	VANTI - GAS NATURAL	NEDS-7936-2019

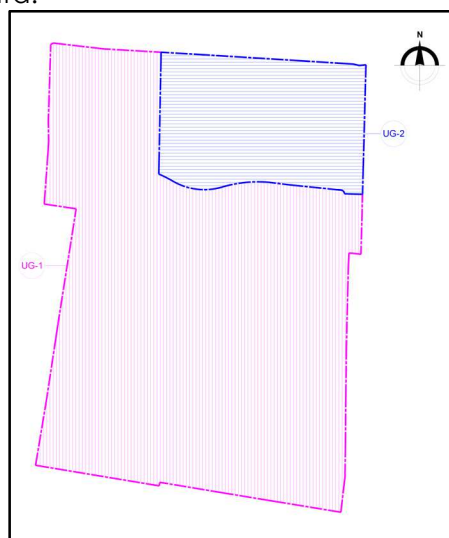
Tabla No. 6 – Actualización de factibilidad de servicios

CAPÍTULO III – ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3.1 Instrumentos de gestión legal

3.1.1 Unidades de gestión

El Plan Parcial Ciudad La Salle se desarrolla con base en un único proyecto urbanístico general de acuerdo a los términos establecidos en el artículo 2.2.6.1.2.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Para ejecutar las obras de urbanización conforme al artículo 2.2.4.1.6.1.2 del citado Decreto, se definen dos (2) unidades de gestión (UG), que garantizan el reparto equitativo de cargas y beneficios. Cada unidad de gestión será urbanizada y construida de manera independiente, es decir, que su desarrollo no dependerá de la gestión y ejecución de la otra.



Plano No. 7 – Unidades de gestión

3.1.2 Cronograma de gestión:

CRONOGRAMA DE EJECUCION DE OBRAS DE URBANISMO DE LAS DIFERENTES ETAPAS DEL PLAN PARCIAL																					
UNIDAD DE GESTION	ETAPA	AÑO 1	AÑO 2	AÑO 3	AÑO 4	AÑO 5	AÑO 6	AÑO 7	AÑO 8	AÑO 9	AÑO 10	AÑO 11	AÑO 12	AÑO 13	AÑO 14	AÑO 15	AÑO 16	AÑO 17	AÑO 18	AÑO 19	AÑO 20
U. G. 1	1																				
	2																				
	3																				
	5																				
	6																				
	7																				
	8																				
U. G. 2	4																				

Tabla No. 7 – Cronograma

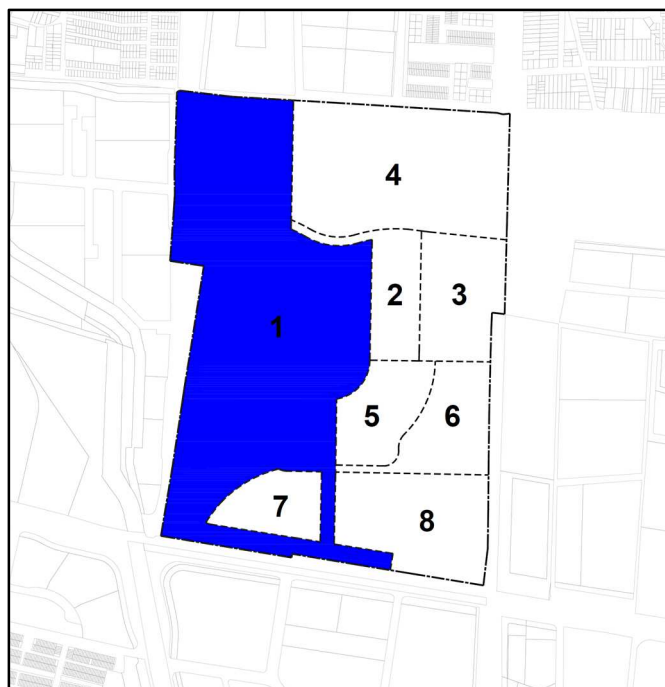
Este cronograma es indicativo y podrá ajustarse durante la ejecución del Plan Parcial, de acuerdo con las condiciones del mercado en el desarrollo inmobiliario. Así mismo el propietarios, desarrollador o urbanizador podrá solicitar las licencias de urbanismo y construcción con anterioridad a las fechas señaladas.

3.2 Etapas de desarrollo

Se proyecta desarrollar el Plan Parcial Ciudad La Salle en un lapso de tiempo de 20 años, dividido en ocho (8) etapas, las cuales estarán sujetas a las vigencias establecidas por la Ley para las licencias de urbanismo y construcción conforme al Decreto Nacional 1077 de 2015.

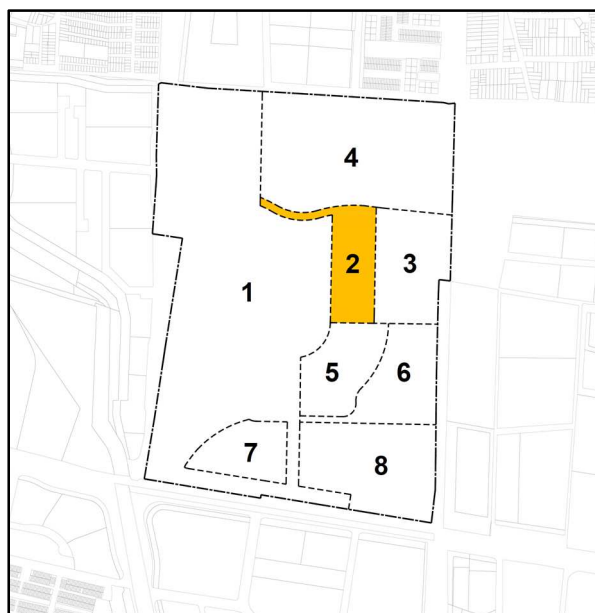
3.2.1 Etapa 1:

Desarrollo comprendido entre el 1 al 5 años, donde se gestionará la licencia de urbanismo de la etapa 1 y durante la cual se deberá realizar las respectivas cesiones locales y cargas generales comprendidas dentro de esta etapa de desarrollo, tal y como se muestra en el cuadro general de áreas y el siguiente plano.



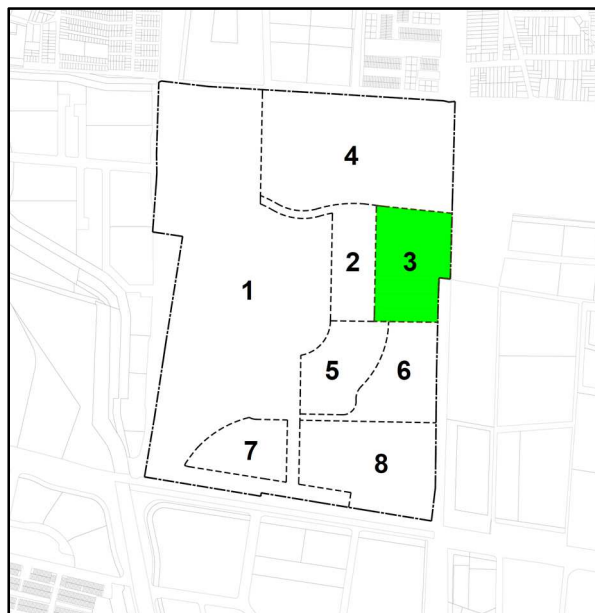
3.2.2 Etapa 2:

Desarrollo comprendido entre el 6 al 7 años, donde se gestionará la licencia de urbanismo de la etapa 2 y durante la cual se deberá realizar las respectivas cesiones locales y cargas generales comprendidas dentro de esta etapa de desarrollo, tal y como se muestra en el cuadro general de áreas y el siguiente plano.



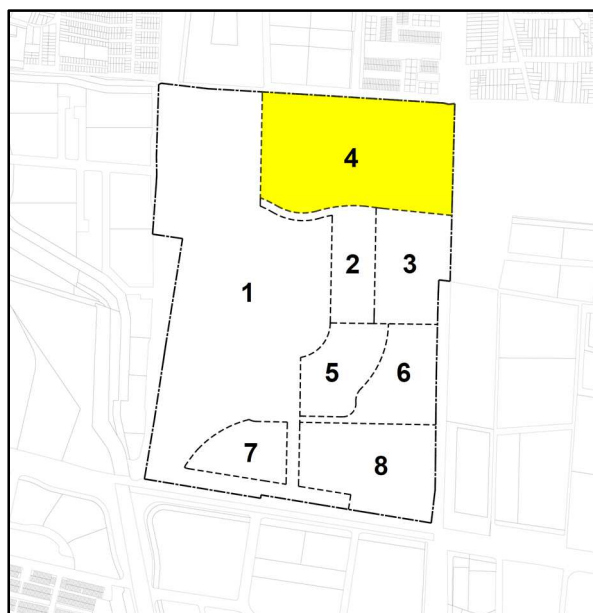
3.2.3 Etapa 3:

Desarrollo comprendido entre el 8 al 9 años, donde se gestionará la licencia de urbanismo de la etapa 3 y durante la cual se deberá realizar las respectivas cesiones locales y cargas generales comprendidas dentro de esta etapa de desarrollo, tal y como se muestra en el cuadro general de áreas y el siguiente plano.



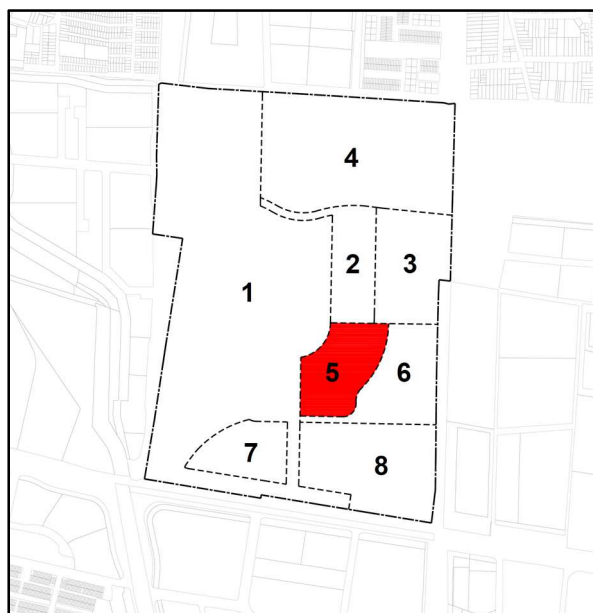
3.2.4 Etapa 4:

Desarrollo comprendido entre el 10 al 11 años, donde se gestionará la licencia de urbanismo de la etapa 4 y durante la cual se deberá realizar las respectivas cesiones locales y cargas generales comprendidas dentro de esta etapa de desarrollo, tal y como se muestra en el cuadro general de áreas y el siguiente plano.



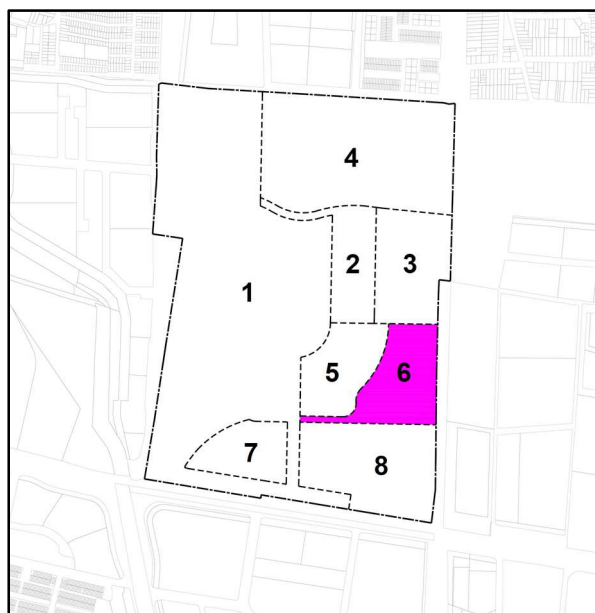
3.2.5 Etapa 5:

Desarrollo comprendido entre el 12 al 13 años, donde se gestionará la licencia de urbanismo de la etapa 5 y durante la cual se deberá realizar las respectivas cesiones locales y cargas generales comprendidas dentro de esta etapa de desarrollo, tal y como se muestra en el cuadro general de áreas y el siguiente plano.



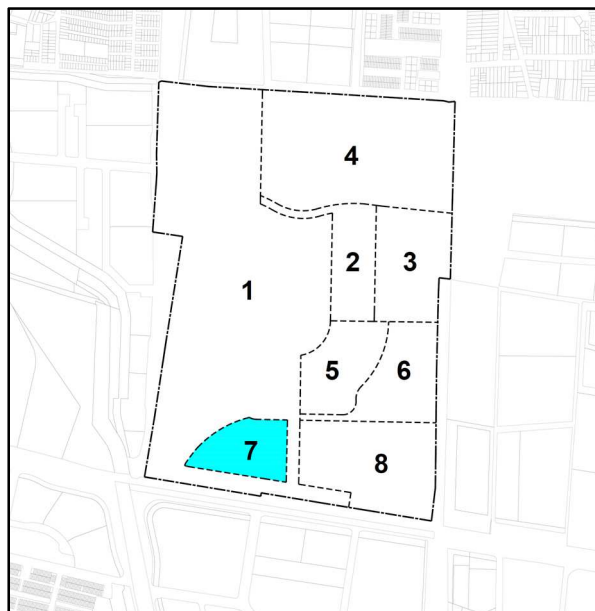
3.2.6 Etapa 6:

Desarrollo comprendido entre el 14 al 15 años, donde se gestionará la licencia de urbanismo de la etapa 6 y durante la cual se deberá realizar las respectivas cesiones locales y cargas generales comprendidas dentro de esta etapa de desarrollo, tal y como se muestra en el cuadro general de áreas y el siguiente plano.



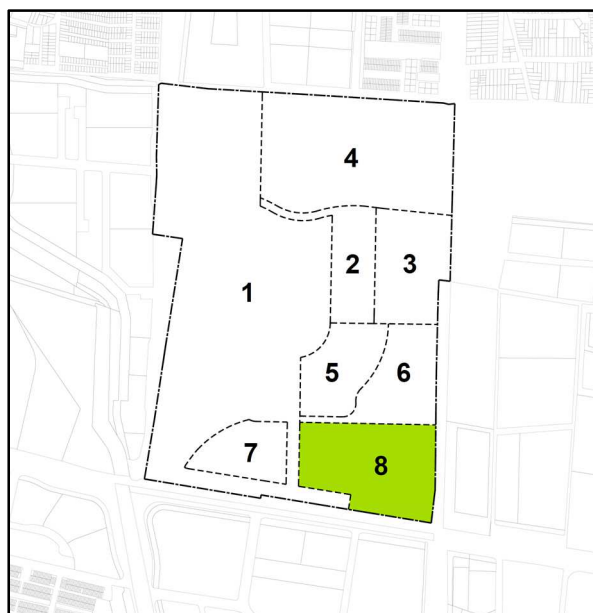
3.2.7 Etapa 7:

Desarrollo comprendido entre el 16 al 17 años, donde se gestionará la licencia de urbanismo de la etapa 7 y durante la cual se deberá realizar las respectivas cesiones locales y cargas generales comprendidas dentro de esta etapa de desarrollo, tal y como se muestra en el cuadro general de áreas y el siguiente plano.



3.2.8 Etapa 8:

Desarrollo comprendido entre el 18 al 20 años, donde se gestionará la licencia de urbanismo de la etapa 8 y durante la cual se deberá realizar las respectivas cesiones locales y cargas generales comprendidas dentro de esta etapa de desarrollo, tal y como se muestra en el cuadro general de áreas y el siguiente plano.



3.3 Estructuración financiera

3.3.1 Reparto equitativo de cargas y beneficios:

De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, y los Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006, el Plan Parcial Ciudad La Salle establece los mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, por lo tanto se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo del propietario incluido en el ámbito del Plan Parcial.

3.3.2 Cargas locales:

Las cargas locales del proyecto urbanístico incluyen las cesiones y la realización de obras correspondiente a servicios públicos, así como la cesión, construcción y entrega de parques, alamedas, zonas verdes, controles ambientales, vías locales vehiculares y peatonales y los predios urbanizados para la localización de equipamientos comunales públicos aprobados en el Decreto 721 de 2017 (Adopción del Plan Parcial Ciudad La Salle).

CESION SUELO CARGAS LOCALES	AREA (M2)
CONTROL AMBIENTAL	18,998.70
CESION PARQUES	73,758.03
CESION EQUIPAMIENTOS	26,309.60
VIAS LOCALES	70,079.58
TOTAL	189,145.91

Tabla No. 8 – Cesión suelo cargas locales

3.3.3 Cargas generales:

Para el Plan Parcial Ciudad La Salle las cargas generales se ven representadas en la malla vial arterial calle 170 (Avenida San Juan Bosco), carrera 9 (Avenida Laureano Gómez y carrera 15 (Avenida Jorge Uribe Botero), además las zonas de manejo y preservación ambiental (ZMPA) de los canales El Redil y San Antonio.

SUELO CARGAS GENERALES	AREA (M2)
CALLE 170 - AVENIDA SAN JUAN BOSCO	13,811.08
CARRERA 9 - AVENIDA LAUREANO GOMEZ	9,076.22
CARRERA 15 - AVENIDA JORGE URIBE BOTERO	20,500.52
ZMPA - CANAL EL REDIL	13,262.02
ZMPA - CANAL SAN ANTONIO	2,016.33
TOTAL	58,666.17

Tabla No. 9 – Cesión suelo cargas generales

3.3.4 Edificabilidad resultante:

La edificabilidad resultante asociada a los productos inmobiliarios, garantizan el aporte de cesión de suelo para componentes de cargas generales según lo establecido en el Artículo 20 del Decreto 436 de 2006, que de acuerdo al índice de construcción resultante propuesto en el Plan Parcial es de 57.581,94 mts2, como se muestra en la siguiente tabla.

UNIDAD DE GESTION	MZ	PRODUCTO INMOBILIARIO	AREA NETA (M2)	I.C. RESULTANTE	FACTOR CESION DE SUELO PARA CARGAS GENERALES	CESION DE SUELO
U.G. 1	MANZANA 1	SERVICIOS	14,290.61	1.00	1,600	2,286.50
		COMERCIO URB/METR	4,128.57	0.60	2,000	825.71
		VIVIENDA TIPO 5	20,456.25	1.40	1,667	3,410.06
	MANZANA 2	SERVICIOS	13,818.44	1.00	1,600	2,210.95
		COMERCIO URB/METR	3,992.16	0.60	2,000	798.43
		VIVIENDA TIPO 5	19,780.37	1.40	1,667	3,297.39
	MANZANA 3	SERVICIOS	12,026.03	1.00	1,600	1,924.16
		COMERCIO URB/METR	3,474.33	0.60	2,000	694.87
		VIVIENDA TIPO 5	17,214.63	1.40	1,667	2,869.68
	MANZANA 4	SERVICIOS	0.00	1.00	1,600	0.00
		COMERCIO URB/METR	202.02	0.60	2,000	40.40
		VIVIENDA TIPO 5	32,009.40	1.40	1,667	5,335.97
	MANZANA 5	SERVICIOS	0.00	1.00	1,600	0.00
		COMERCIO URB/METR	202.02	0.60	2,000	40.40
		VIVIENDA TIPO 5	26,368.30	1.40	1,667	4,395.60
	MANZANA 6	VIVIENDA TIPO 5	32,115.11	1.40	1,667	5,353.59
	MANZANA 7	VIVIENDA TIPO 5	24,852.83	1.40	1,667	4,142.97
	MANZANA 8	VIVIENDA TIPO 5	24,843.40	1.40	1,667	4,141.39
	MANZANA 9	VIVIENDA VIP	35,832.54	1.00	0	0.00
		VIVIENDA VIS	0.00	0.80	0	0.00
	MANZANA 10	VIVIENDA VIS	21,439.37	0.80	0	0.00
	MANZANA 11	SERVICIOS	0.00	1.00	1,600	0.00
		COMERCIO URB/METR	0.00	0.60	2,000	0.00
		VIVIENDA TIPO 5	38,875.43	1.40	1,667	6,480.53
U.G. 2	MANZANA 12	DOTACIONAL	77,777.76	0.60	1,200	9,333.33
TOTAL			423,699.59			57,581.94

Tabla No. 10 – Edificabilidad resultante

3.3.5 Edificabilidad adicional a la resultante:

Según lo establecido en los Artículos 22 y 23 del Decreto Distrital 436 de 2006, la asignación de un índice de construcción adicional al resultante, producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, se puede autorizar directamente en el plan parcial, cuya cesiones adicionales de suelo corresponde a 80.389,73 mts2, conforme la siguiente tabla.

UNIDAD DE GESTION	MZ	PRODUCTO INMOBILIARIO	AREA NETA (M2)	I.C. FINAL	I.C. RESULTANTE	I.C. ADICIONAL	FACTOR EDIFICABILIDAD	CESION DE SUELO
U.G. 1	MANZANA 1	SERVICIOS	14,290.61	2.75	1.00	1.75	3.0	8,336.19
		COMERCIO URB/METR	4,128.57	2.75	0.60	2.15	3.0	2,958.81
		VIVIENDA TIPO 5	20,456.25	2.75	1.40	1.35	4.8	5,753.32
	MANZANA 2	SERVICIOS	13,818.44	2.75	1.00	1.75	3.0	8,060.76
		COMERCIO URB/METR	3,992.16	2.75	0.60	2.15	3.0	2,861.05
		VIVIENDA TIPO 5	19,780.37	2.75	1.40	1.35	4.8	5,563.23
	MANZANA 3	SERVICIOS	12,026.03	2.75	1.00	1.75	3.0	7,015.18
		COMERCIO URB/METR	3,474.33	2.75	0.60	2.15	3.0	2,489.94
		VIVIENDA TIPO 5	17,214.63	2.75	1.40	1.35	4.8	4,841.61
	MANZANA 4	SERVICIOS	0.00					
		COMERCIO URB/METR	202.02	2.75	0.60	2.15	3.0	144.78
		VIVIENDA TIPO 5	32,009.40	2.75	1.40	1.35	4.8	9,002.64
	MANZANA 5	SERVICIOS	0.00					
		COMERCIO URB/METR	202.02	2.75	0.60	2.15	3.0	144.78
		VIVIENDA TIPO 5	26,368.30	2.75	1.40	1.35	4.8	7,416.09
	MANZANA 6	VIVIENDA TIPO 5	32,115.11	1.75	1.40	0.35	4.8	2,341.73
	MANZANA 7	VIVIENDA TIPO 5	24,852.83	1.75	1.40	0.35	4.8	1,812.19
	MANZANA 8	VIVIENDA TIPO 5	24,843.40	1.75	1.40	0.35	4.8	1,811.50
	MANZANA 9	VIVIENDA VIP	35,832.54	1.37	1.00	0.37	4.8	2,758.06
		VIVIENDA VIS	0.00	1.75	0.80	0.95	4.8	0.00
	MANZANA 10	VIVIENDA VIS	21,439.37	1.75	0.80	0.95	4.8	4,243.21
	MANZANA 11	SERVICIOS	0.00					
		COMERCIO URB/METR	0.00					
		VIVIENDA TIPO 5	38,875.43	1.75	1.40	0.35	4.8	2,834.67
U.G. 2	MANZANA 12	DOTACIONAL	77,777.76	0.60	0.60	0.00	3.0	0.00
TOTAL			423,699.59					80,389.73

Tabla No. 11 – Edificabilidad adicional

3.3.6 Cumplimiento de las cesiones urbanísticas para componentes de cargas generales:

Como resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de cargas generales requeridas para el plan parcial arrojan un total de 137.971,67 mts2. El cumplimiento de las cargas generales en el ámbito geográfico del plan parcial corresponde a los elementos de la malla vial arterial, la estructura ecológica principal (ZMPA) y parte del parque urbano (Cesión adicional), lo cual equivale a 64.839,28 mts2. De este modo, el área de carga general faltante corresponde a 73.132,39 mts2 como lo establece la siguiente tabla y podrá cumplirse mediante las opciones que se relacionan a continuación:

	CESION DE SUELO POR EDIFICABILIDAD RESULTANTE	CESION DE SUELO POR EDIFICABILIDAD ADICIONAL	TOTAL OBLIGACION SUELO CARGAS GENERALES
TOTAL AREA REQUERIDA DE SUELO PARA CARGAS GENERALES	57,581.94	80,389.73	137,971.67
TOTAL AREA DE CARGA GEOGRAFICA EN EL PLAN PARCIAL			64,839.28
MALLA VIAL ARTERIAL			43,387.82
ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL (ZMPA)			15,278.35
CESION ADICIONAL DE PARQUE			6,173.11
AREA DE SUELO FALTANTE PARA CARGAS GENERALES			73,132.39

Tabla No. 12 – Cumplimiento de cesiones como componente de cargas generales

3.3.6.1 Cumplimiento de la obligación mediante aporte de suelo:

Para cumplir la obligación de cesión de suelo de cargas generales conforme a lo señalado en el Artículo 14 y 24 del Decreto Distrital 436 de 2006, el plan parcial Ciudad La Salle asume la obligación de aportar 10.183,90 mts² correspondiente a la carrera 15 (Avenida Jorge Uribe Botero), 4.789,90 mts² correspondiente a la carrera 9 (Avenida Laureano Gomez) y 4.286,33 mts² correspondiente a la carrera 9 (Avenida Laureano Gomez – Área ocupada por la vía del ferrocarril), las cuales se encuentran adyacentes al plan parcial.

3.3.6.2 Cumplimiento de la obligación en obras:

Mediante la ejecución de obras de infraestructura de la malla vial arterial correspondiente a la construcción de la carrera 15 (Avenida Jorge Uribe Botero), la calzada de servicio paralela a la calle 170 (Avenida San Juan Bosco), el puente peatonal sobre la carrera 9 (Avenida Laureano Gomez), el pontón a la altura de la calle 175, el sobre ancho de la carrera 9 (Avenida Laureano Gomez), la cual tiene un área de 4.789,90 mts², así mismo la construcción de la avenida Castilla entre las carreras 92 y 87B de la urbanización Otero de Francisco, la cual tiene un área de 19.446,02 mts², también se construye la avenida Castilla entre la carrera 87B y la avenida Ciudad de Cali que hace parte de la urbanización El Arboreal, cuya área es de 7.624,71 mts² y por último la construcción del canal El Redil de la urbanización Ciudad La Salle, la cual tiene un áreas de 5.605,61 mts².

Los anteriores compromisos acordados y aprobados por las respectivas entidades del Distrito.

3.3.6.3 Cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero:

Para el pago compensatorio se aplicara la fórmula establecida en el Artículo 31 del Decreto Distrital 436 de 2006. Esta modalidad es subsidiaria en la medida que se garantice de manera prioritaria la transferencia y entrega de los suelos requeridos y la obras de cargas generales señalas en los numerales 3.3.6.1 y 3.3.6.2.

3.3.7 Calculo valor residual:

Se conserva el cálculo del valor residual del Plan Parcial aprobado.