



Plan Parcial de Renovación Urbana

LA • SABANA



Documento Técnico de Soporte
Modificación para ampliación vigencia

Bogotá, 2.024



TABLA DE CONTENIDO

MEMORIA JUSTIFICATIVA	7
INTRODUCCIÓN	7
1. CAPÍTULO 1: LOCALIZACIÓN	10
1.1 Localidad y Unidad de Planeamiento Local - UPZ.....	10
1.2 Área de delimitación	12
2. CAPÍTULO 2: ANTECEDENTES DE LA GESTIÓN	14
2.1 Decreto 073 de 2015	14
2.1.1 Planteamiento Urbanístico	15
2.1.2. Cuadro general de áreas	16
2.1.3. Promotores. Unidades de Actuación Urbanística - UAU	19
2.1.4 Resumen del reparto de Cargas y Beneficios.....	20
2.2 Decreto 563 de 2018	22
3. CAPÍTULO 3: ESTADO DE LA EJECUCIÓN	28
3.1 Unidad de Actuación y/o Gestión Urbanística 1.....	29
3.2 Unidad de Actuación y/o de Gestión Urbanística 3	36
3.3 Unidad de Actuación y/o de Gestión Urbanística 2 y 4	41
3.4 Unidad de Actuación Urbanística 5 y 6	44
4. CAPÍTULO 4: ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS	48
4.1 Cargas de Gestión	50
4.1.1 Cargas de Gestión Privada	51
4.1.2 Cargas de Gestión Pública	52
4.1.3 Reconocimiento de Espacio Público Existente	53
4.1.4 Diseño de andenes y vías	54
4.1.5 Cargas de Mitigación de Impactos	54
4.1.6 Cargas Patrimoniales	55
4.1.7 Redes Hidráulicas	56
5. CAPITULO 5: ALCANCE DE LA SOLICITUD DE PRÓRROGA	64

TABLA DE ILUSTRACIONES

Ilustración 1 Localidades y UPZ.....	10
Ilustración 2 Ámbito de aplicación del Plan Parcial.....	12
Ilustración 3 Línea de tiempo – Gestión.....	14
Ilustración 4 Planteamiento Urbanístico	15
Ilustración 5 Unidades de Actuación Urbanística	19
Ilustración 6 Línea de tiempo – Gestión.....	24
Ilustración 7 Unidad de Actuación Urbanística 1	29
Ilustración 8 Cronograma UAU 1.....	35
Ilustración 9 Unidad de Actuación Urbanística 3	36
Ilustración 10 Cronograma UAU 3.....	40
Ilustración 11 Unidad de Actuación Urbanística 2 y 4.....	41
Ilustración 12 Unidad de Actuación Urbanística 5 y 6	44
Ilustración 13 Cronograma UAU 5.....	46
Ilustración 14 RUPI – Ámbito de aplicación	53
Ilustración 15 Gestión ante la EAAB.....	57
Ilustración 16 Redes de Acueducto	60
Ilustración 17 Red Pluvial	61
Ilustración 18 Planta General de Drenaje – Alcantarillado Sanitario	62

TABLA DE GRÁFICOS

Gráfico 1 Delimitación Plan Parcial.....	11
Gráfico 2 Cuadro general de áreas	17
Gráfico 3 Reparto de Cargas y Beneficios	20
Gráfico 4 Otras Cargas	21
Gráfico 5 Otras cargas.....	26
Gráfico 6 Participación en las cargas	50

**MEMORIA
JUSTIFICATIVA**

MEMORIA JUSTIFICATIVA

INTRODUCCIÓN

Estando a unos meses del cumplimiento de los 10 primeros años de la adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana contenida en el Decreto 073 de 2015, y dado que en su artículo 72º se determina que la vigencia del mismo es de 10 años contado desde su publicación, se hace indispensable solicitar la prórroga de la referida vigencia, de manera que se garantice la culminación del desarrollo de las 4 unidades de actuación urbanística pendientes, la consolidación del reparto equitativo de cargas y beneficios y de la porción de ciudad transformada, renovada y con nuevos espacio públicos que aporten no solo a la calidad de vida de los habitantes en las nuevas unidades de vivienda sino a todo el sector, con especial respeto y consideración a los Bienes de Interés Cultural del Orden Nacional y Distrital que los rodean.

La presente petición se fundamenta, en primer lugar, en lo dispuesto por el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1. del Decreto 1077 de 2015, que indica:

Parágrafo. *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.*

Dicha precisión del orden nacional se encuentra contenida de forma idéntica en el Artículo 67º del Decreto 073 de 2015, como una precisión de las instancias a consultar en caso de ajuste del Plan Parcial.

Adicionalmente, el referido artículo 72º determina la vigencia del Plan Parcial, se define expresamente el procedimiento de modificación con fines de aumento de la vigencia en los siguientes términos:

Artículo 72º. *El presente Decreto, rige a partir de su publicación en el Registro Distrital, y tendrá una vigencia de diez (10) años contados desde de su publicación, y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a 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.*

Así las cosas, es indispensable resaltar que la solicitud de modificación exclusivamente se refiere a la prórroga o aumento de la vigencia del Plan Parcial, de manera que todos los demás aspectos contenidos en el Decreto 073 de 215 y lo modificado contenida en el Decreto 563 de 2018, se mantendrán vigentes sin modificación alguna.

Con esto se pone de presente que, en cumplimiento de lo dispuesto por las normas nacionales y el parágrafo del artículo 71° del decreto 073 de 2015, la presente solicitud al limitarse a la ampliación de la vigencia, será estudiada por la secretaria de Planeación para posteriormente remitirse a la firma de Alcalde Mayor, sin que medie concertación o revisión alguna de otras entidades por no incluir aspectos objeto de modificación adicionales, que les concedan competencia a otras entidades.



LOCALIZACIÓN

1. CAPÍTULO 1: LOCALIZACIÓN

1.1 Localidad y Unidad de Planeamiento Local - UPZ

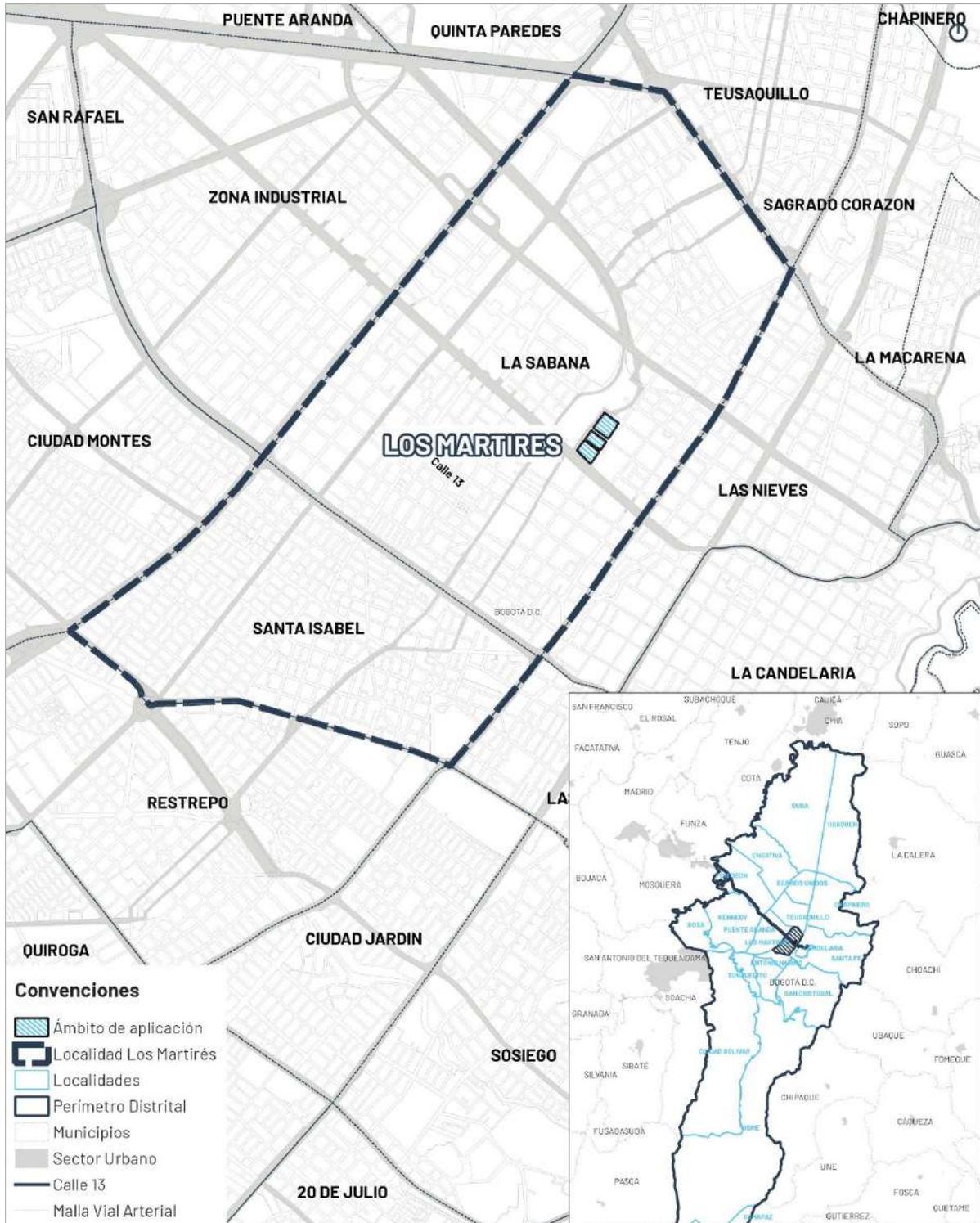


Ilustración 1 Localidades y UPZ
Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a lo indicado por el artículo 1º de Decreto 073 de 2015, el Plan parcial de Renovación Urbana La Sabana se encuentra ubicado en:

Artículo 1º ADOPCIÓN. Adoptar el Plan Parcial de Renovación Urbana "La Sabana" ubicado en el barrio San Victorino de la Localidad de Los Mártires, del sector normativo 19 de la UPZ No. 102 "La Sabana", según los términos establecidos en el presente decreto.

De acuerdo a lo indicado por el artículo 3º de Decreto 073 de 2015, el área de delimitación del Plan Parcial es:

Artículo 3º. "DELIMITACIÓN Y AMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo denominado La Sabana se encuentra delimitado así:

DELIMITACIÓN	LÍMITE
Norte	Calle 16
Oriente	Carrera 17
Sur	Avenida Calle 13
Occidente	Avenida Mariscal Sucre - par vial

Gráfico 1 Delimitación Plan Parcial

Parágrafo 1. La precitada delimitación y ámbito de aplicación se encuentra contenida en el Plano No. 1 "Delimitación del Área de Planificación", que hace parte integral 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 Plano No. 1 "Delimitación del Área de Planificación" y en el Anexo 1 denominado "Identificación de predios sujetos al ámbito de aplicación del Plan Parcial."

Como se evidencia en el Anexo Nro. 1, el Plan Parcial cobija 51 predios ubicados en las manzanas 12, 13 y 14, las cuales en la actualidad han sufrido múltiples mutaciones fruto de la gestión y ejecución de estos 10 años de consolidación de los derechos y deberes derivados de la adopción del Plan Parcial objeto de la presente modificación.

De esta forma, no se propone NINGUNA modificación respecto al área de delimitación y el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana.

1.2 Área de delimitación

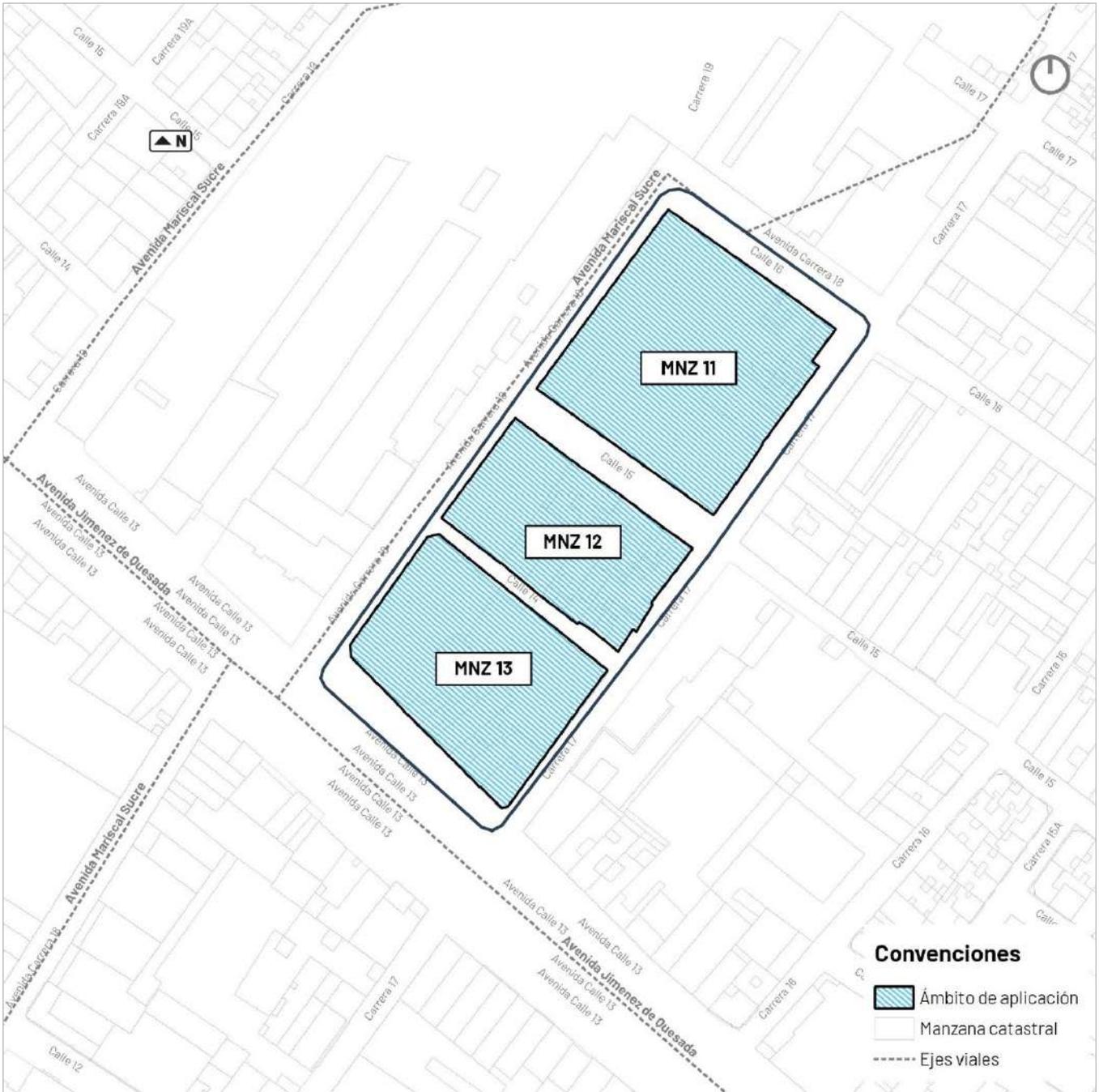


Ilustración 2 Ámbito de aplicación del Plan Parcial
Fuente: Elaboración propia



ANTECEDENTES DE LA GESTIÓN

2. CAPÍTULO 2: ANTECEDENTES DE LA GESTIÓN

2.1 Decreto 073 de 2015

"Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "La Sabana", ubicado en la Localidad de Los Mártires y se dictan otras disposiciones".

Los principales actos que sustentan la formulación, revisión y adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana, se resumen a continuación:

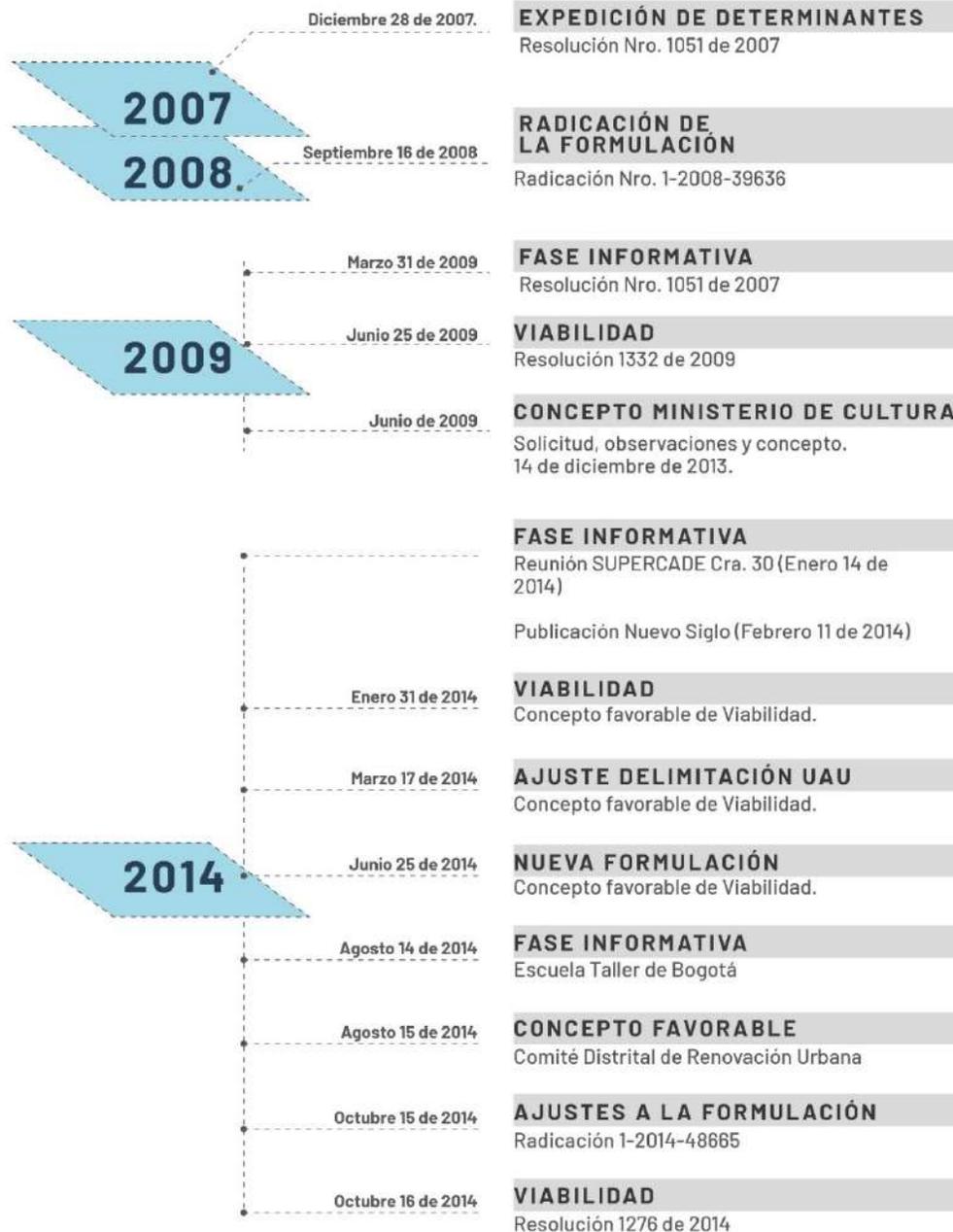


Ilustración 3 Línea de tiempo - Gestión
 Fuente: Elaboración propia

2.1.1 Planteamiento Urbanístico



Ilustración 4 Planteamiento Urbanístico
Fuente: Elaboración propia

El Planteamiento Urbanístico se mantiene conforme a lo definido por el artículo 5° Decreto 073 de 2015:

Artículo 5°. "PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREA GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del presente Plan Parcial se encuentra definido en el Plano No. 3/3 "Proyecto urbanístico" el cual establece y

determina las áreas de cesiones públicas, cargas urbanísticas y las áreas privadas resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos. (Cuadro áreas generales).

2.1.2. Cuadro general de áreas

NOMBRE	ÁREA (m2)	% SOBRE ÁREA BRUTA
ÁREA BRUTA	29.258,10	100%
MALLA VIAL ARTERIAL	2.864,93	9,80%
Av. Mariscal Sucre AK-18 – Reserva vial (calzada y andén)	2.255,00	
Av. Calle 13 – Reserva vial (Andén)	609,93	
Malla Vial Local	3.831,65	13,09%
No redefinida	3.613,39	12,35%
Andén Carrera 17	1.434,99	
Andén Calle 15	655,06	
Andén Calle 16	384,73	
Calle 14 entre Carrera 17 y 18	214,63	
Calle 15 entre Carrera 17 y 18	923,98	
Redefinida	62,31	0,21%
Andén Calle 15	51,84	
Andén Calle 16	10,47	
Propuesta	155,95	0,53
Andén Calle 15	145,93	
Andén Calle 16	10,01	
CONTROL AMBIENTAL	3.031,80	10,36%
No redefinida	941,14	
Costado occidental Av. Mariscal Sucre	99,01	
Av. Calle 13	842,13	
Redefinida	237,67	
Av. Mariscal Sucre AK 18	237,67	
Propuesta	1.852,99	

NOMBRE	ÁREA (M2)	% SOBRE ÁREA BRUTA
Av. Mariscal Sucre AK 18	1.806,37	
Av. Calle 13	46,62	
ESPACIO PÚBLICO (Plazoletas y sobreanchos)	3.808,43	13%
Redefinida	350,73	1,20%
Área redefinida (b) para sobreancho andén carrera17	350,73	
Propuesta	3.457,70	11,81
Cesión para Plazoleta La Sabana	1.265,51	
Cesión para sobre ancho de anden Carrera 17	1.601,07	
Cesión para sobre ancho de anden Calle 16	591,12	
Área resultante para el cálculo del índice Área Bruta - (Malla vial arterial) + Malla vial local no definida + Malla vial local redefinida + C.A No redefinido + C.A redefinido + Espacio público redefinido)	21.187,93	72,41%
ÁREA ÚTIL	15.721,30	53,73%
U.A.U y/o Gestión No. 1	4.944,44	
U.A.U y/o Gestión No. 2	1.294,54	
U.A.U y/o Gestión No. 3	2.764,21	
U.A.U y/o Gestión No. 4	1.772,81	
U.A.U y/o Gestión No. 5	3.951,59	
U.A.U y/o Gestión No. 6	991,71	
ÁREA PRIVADA AFECTA AL USO PÚBLICO	1.191,14	4,07%
U.A.U y/o Gestión No. 1	349,28	
U.A.U y/o Gestión No. 2		
U.A.U y/o Gestión No. 3	586,09	
U.A.U y/o Gestión No. 4	179,38	
U.A.U y/o Gestión No. 5	79,36	
U.A.U y/o Gestión No. 6		

Gráfico 2 Cuadro general de áreas
 Fuente: Elaboración propia

Parágrafo 1. *El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser ajustado por incorporaciones topográficas y precisión de diseños definitivos, siempre 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 3º, 73, 74 y 75 del Decreto Nacional 1469 de 2010 o la norma que lo modifique o sustituya.*

Parágrafo 2. *La precitada delimitación y ámbito de aplicación se encuentra contenida en el Plano No. 1 "Delimitación del Área de Planificación", que hace parte integral del presente Decreto.*

Conforme lo indica el parágrafo primero antecitado, en el marco de los procesos de licenciamiento y gestión del suelo se han presentado mutaciones, ajustes de cabida y linderos y precisiones cartográficas propias de la ejecución.

Las diferentes unidades de actuación y/o de gestión realizan sus ajustes, y son avalados por los Curadores Urbanos en el marco de sus competencias y proceden a su ejecución de manera independiente y con el acompañamiento y gestión de la Entidad Gestora Privada y Pública.

En la presente solicitud NO SE INCUYE modificación al respecto.

2.1.3. Promotores. Unidades de Actuación Urbanística - UAU

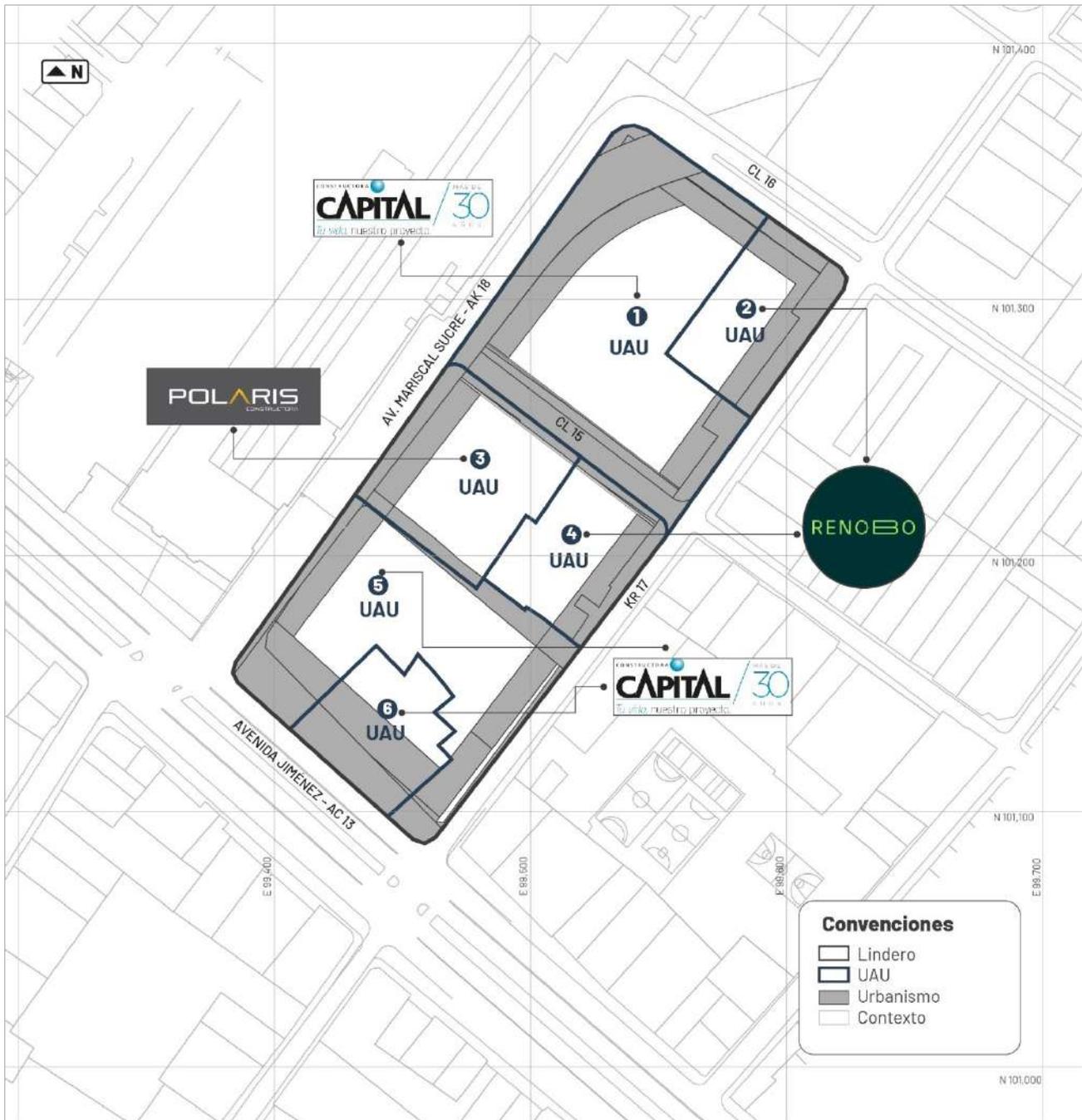


Ilustración 5 Unidades de Actuación Urbanística
Fuente: Elaboración propia

De acuerdo a lo determinado en el Plano Nro. 2 "Espacio Público, y Unidades de actuación urbanística y/o gestión" que es parte integral del Decreto 073 de 2015, se define el área de delimitación de las unidades de actuación y/o de gestión, respecto de las cuales **NO** hay ninguna propuesta de ajuste.

2.1.4 Resumen del reparto de Cargas y Beneficios

Es el Anexo Nro. 2 del Decreto 073 de 2015, el encargado de explicar en detalle y precisión, el reparto equitativo de cargas y beneficios, que es uno de los pilares del Plan Parcial objeto de la presente solicitud de prórroga, el cual desde su estructuración se encuentra equilibrado y contiene el mecanismo indexación y el rubro de imprevistos en pro de conservar el referido equilibrio.

Es así como el artículo 38º es el encargado de definir los principios que sustentan el reparto equitativo, en los siguientes términos:

“Artículo 38º. 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 "Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial", 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.

Para lograr el equilibrio del reparto de cargas y beneficios, las unidades 1, 3 y 5 deben asumir además del costo asociado a la construcción de sus cargas físicas, las transferencias por compensaciones para las unidades 2, 4 y 6 y el costo asociado a las otras cargas y las unidades 2, 4 y 6 reciben las compensaciones por transferencias y asumen sólo sus cargas físicas. A continuación, se muestra el reparto:

Unidad de Actuación Urbanística o Gestión	Cargas Físicas	Transferencias	
	% de los costos de la carga física por UAU/UG	% del valor económico de las transferencias correspondientes a las compensaciones de las UAU/UG 2-4-6 más el valor del total de costo asociado a otras cargas	% del valor de las transferencias que reciben las UAU/UG como compensación
1	39,83%	29,98%	40,54%
2	10,00%	-	-
3	9,44%	17,21%	40,08%
4	6,67%	-	-
5	24,12%	52,81%	19,38%
6	9,94%	-	19,38%
TOTAL	100,00%	100,00%	100,00%

Gráfico 3 Reparto de Cargas y Beneficios
 Fuente: Componente Económico

Así las cosas, las cargas físicas serán responsabilidad de cada unidad y se ejecutarán en el marco de la licencia de urbanismo correspondiente.

Ahora bien, las denominadas otras cargas, son las cargas impuestas al desarrollo del Plan Parcial, que tienen diversos fundamentos, todos tendientes a reducir los impactos derivados de la intervención. Por un lado las Cargas de Mitigación de impactos basadas en las conclusiones y cuantificaciones del Estudio de Gestión Social concentrado en las Unidades 2, 4 y 6 que son aquellas que cuentan con pluralidad de propietarios, moradores y/o arrendatarios y requiere un análisis de impactos derivados de su proceso de movilización.

De igual forma, se incluyen las cargas patrimoniales impuestas por el Ministerio de Cultura, como garante de las condiciones de La Estación de la Sabana como Bien de Interés Cultural del Orden Nacional, colindante al área de delimitación del Plan Parcial. Por su parte, el estudio de movilidad, impone al proyecto la mitigación de impactos de movilidad y define una carga económica con destinación específica.

Las denominadas cargas de gestión son justamente las encargadas de entregar a las entidad pública y privada un aporte en dinero que le permita financiar las gestiones, estudios y/u honorarios para el cumplimiento de sus funciones.

Por último, las redes hidráulicas que como su nombre lo indica son los recursos destinados a financiar las obras de infraestructura de redes de acueducto y alcantarillado de la totalidad del Plan Parcial, que se unificaron por ser indispensable una solución integral de toda el área de delimitación.

OTRAS CARGAS		
CARGAS DE FORMULACION		\$ 1,050,000,000
CARGAS DE GESTIÓN		\$ 2.446.150.680.00
	Asociadas Entidad Gestora Privada UAU 1-3-5	\$ 444.108.000.00
	Asociadas Entidad Gestora Pública UAU 2-4	\$ 1.692.042.680.00
	Asociadas Entidad Gestora Pública y/o privada UAU 6	\$ 310.000.000.00
CARGAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS		\$ 1.661.236.540.00
	Movilidad Señalización Mitigación SDM	\$ 257.667.600
	Mitigación de impactos sociales	\$ 1.403.568.940
CARGAS PATRIMONIALES		\$2,400,000,000,00
	Realización del concurso de anteproyecto arquitectónico	\$1,000,000,000,00
	Contratación formulación de la fase II del PEMP	\$500.000.000.00
	Destinación de m2 de construcción en el proyecto para un equipamiento comunal público de nivel distrital de uso cultura (PAGO EN ESPECIE)	\$900.000.000.00
REDES HIDRAÚLICAS		\$ 800.000.000

Gráfico 4 Otras Cargas
 Fuente: Componente Económico

El cumplimiento de las denominadas otras cargas que sustentan el equilibrio, se encuentra definido en el porcentaje de participación de los beneficios, el cual se concentra en las Unidades 1, 3 y 5, en los siguientes porcentajes:

UAU 1	UAU 3	UAU 5
40,69%	18,81%	40,50%

Por último, el elemento estructurante para definir el equilibrio se encuentra en el Anexo Nro. 2 pagina 20, donde las unidades 2, 4 y 6 tienen derecho a recibir Transferencias por \$9.254.008,98 millones de pesos, que deduciendo las cargas físicas nos lleva una obligación de 8.338.939,88 millones de pesos, distribuido de la siguiente forma:

UAU/UG	1	3	5	Total
% Participación en los beneficios	40.69%	18.81%	40.50%	100%
M2 a pagar	1.254	576	1.240	3.061
Valor en \$\$ a pagar	\$3.408.115,61	\$1451902,05	\$3.479.232.22	\$8.339.939.88

UAU/UG	2	4	6	Total
Transferencias libres de Cargas	\$3.408.115,61	\$3.479.232.22	\$1.451.902.05	\$8.339.939.88
VALOR M2VIVIENDA ESTRATO 2				
Compensación en m2 de vivienda estrato 3	1.251	1.277	533	3.061

2.2 Decreto 563 de 2018

«Por el cual se modifica el Decreto Distrital 073 de 2015 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "La Sabana", ubicado en la Localidad de Los Mártires y se dictan otras disposiciones"»

La iniciativa de la modificación, si bien es privada, en tanto es solicitada por la entidad gestora La Sabana en representación de la Unidades 1 y 3, es impulsada por el pronunciamiento realizado por el Ministerio de Cultura mediante el oficio MC-023017-EE-2015 del 18 de diciembre de 2015, mediante el cual el Ministerio de Cultura informa a la entidad gestora, que conforme a los resultados del concurso público colaborativo de anteproyecto arquitectónico para el plan parcial de renovación urbana La Sabana, sería necesario realizar la modificación del Decreto Distrital 073 de 2015, mediante el cual se había adoptado el plan parcial, para materializar las nuevas ideas producto del concurso.

El alcance de la solicitud de modificación fue:

- i) Ajustar las alturas, retrocesos y aislamientos a fin de posibilitar la reducción de las huellas de las edificaciones, proporcionando un aumento del aislamiento frente a los bienes de interés cultural;
- ii) Redirigir los recursos no invertidos en el concurso de anteproyecto arquitectónico a fin de direccionarlos a proyectos prioritarios que resulten del futuro Plan Especial de Manejo y Protección de la Estación de La Sabana y;
- iii) Modificar la carga patrimonial de construcción del equipamiento comunal público que conforme al plan parcial adoptado corresponde a 450 m², reemplazando esta carga por la entrega de tales recursos con destino a la ejecución de acciones prioritarias derivadas del futuro Plan Especial de Manejo y Protección de la Estación de La Sabana.

A continuación, una línea del tiempo que evidencia los hechos más relevantes y ordenados de forma cronológica en el proceso de modificación del Plan Parcial.



Ilustración 6 Línea de tiempo - Gestión
 Fuente: Elaboración propia

Conforme se evidencia en el contenido del decreto de adopción, las modificaciones se limitaron exclusivamente sobre los siguientes artículos y se reseñan a continuación:

- **Artículo 1.-** Modifíquese el literal d) del artículo 20 "REGLAS Y CONIDCIONES PARA LOS ESPACIOS PRIVADOS AFECTOS AL USO PUBLICICO", excluyendo la mención al equipamiento cultural que hacía parte de las cargas patrimoniales y fue objeto de modificación eliminando su obligación de construcción.
- **Artículo 2.-** Modifíquese el artículo 22 "NORMAS DE USO", excluyendo el uso dotacional, mediante el cual se daría cumplimiento a la construcción del equipamiento cultural que era parte de las cargas patrimoniales.
- **Artículo 3.-** Modifíquese el artículo 24 "ALTURAS MÁXIMAS", se incorpora el concepto de altura adicional y altura básica, modificando las alturas máximas permitidas, en función a las normas volumétricas.
- **Artículo 4.-** Modifíquese el artículo 25 "NORMAS VOLUMÉTRICAS", se incorporan los aislamientos para la aprobación de las alturas adicionales de las edificaciones.

Se incorpora el parágrafo 2, en los siguientes términos:

"Se define que el aumento de la altura NO constituye un aumento en la edificabilidad máxima permitida a cada unidad, y los mayores aislamientos serán exigibles cuando se sobrepase la línea virtual para alturas básicas de las edificaciones indicada en el artículo 24 del presente Decreto"

- **Artículo 5.-** Modifíquese el artículo 32 "DESTINACIÓN DE LAS CARGAS PATRIMONIALES", excluyendo el pago en especie la obligación de construcción del equipamiento comunal público de uso cultural, e incorporando la Destinación de recursos para proyectos prioritarios derivados del PEMP de Estación de la Sabana, en el cual se incluye el excedente del monto definido para el concurso de anteproyecto arquitectónico y el monto en dinero del pago en especie eliminado".
- **Artículo 6.-** Modifíquese el artículo 33 "FORMA DE PAGO DE LAS CARGAS PATRIMONIALES", excluyendo el pago en especie y creando un nuevo literal en los siguientes términos:

"b. Una vez expedido el PEMP de la Estación de la Sabana por parte del Ministerio de Cultura, se podrá iniciar la ejecución del mismo a partir del plan de inversiones que dicho instrumento elabore. Dicho plan debe contemplar la destinación de los recursos para proyectos prioritarios derivados del PEMP y serán ejecutados por la Entidad Gestora del Plan Parcial, bajo la supervisión del Ministerio de Cultura y contando siempre con autorización expresa del mismo."

Con todo esto el reparto equitativo, no se ve alterado por las modificaciones, en tanto en cuanto, el monto de las cargas patrimoniales se mantiene, siendo solo un ajuste en la destinación de los recursos y como consecuencia se elimina el pago en especie del equipamiento comunal público, que tampoco constituye

una alteración en el reparto dado que desde su creación se definió el mecanismo de cuantificación en dinero.

Con todo esto la nueva destinación de las denominadas otras cargas se muestra a continuación:

OTRAS CARGAS		
CARGAS DE FORMULACIÓN		\$ 1.050.000.000
		\$ 2.446.150.680,00
CARGAS DE GESTIÓN	Asociadas Entidad Gestora Privada UAU 1 - 3 - 5	\$ 444.108.000,00
	Asociadas Entidad Gestora Pública UAU 2 - 4	\$ 1.692.042.680,00
	Asociadas Entidad Gestora Pública y/o Privada UAU 6	\$ 310.000.000,00
		\$ 1.661.236.540,00
CARGAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS	Movilidad, señalización, mitigación SDM	\$ 257.667.600
	Mitigación de impactos sociales	\$ 1.403.568.940
		\$ 2.400.000.000,00
CARGAS PATRIMONIALES	Realización del concurso de anteproyecto arquitectónico	\$ 583.121.234,00
	Contratación Formulación de la fase II del PEMP	\$ 500.000.000,00
	Destinación de recursos para proyectos prioritarios derivados del PEMP	\$ 1.316.878.766,00
REDES HIDRAÚLICAS		\$ 800.000.000

Gráfico 5 Otras cargas
 Fuente: Elaboración propia



ESTADO DE LA EJECUCIÓN

3. CAPÍTULO 3: ESTADO DE LA EJECUCIÓN

De acuerdo a lo evidenciado en el Capítulo anterior, el área de delimitación y el ámbito de aplicación del Plan Parcial de Renovación Urbana, tiene una extensión superficial de 29.258,10 metros cuadrados, cuyo sustento en inversión y gestión ha sido realizada solo por las Unidades 1 y 3 que sumadas representan el 48.05% del total del área de delimitación.

Es de precisar que aun cuando las demás unidades, como veremos a continuación, no han iniciado formalmente su proceso de licencia de Urbanismo, ya cuenta que valiosos avances, que fundamentan la necesidad de más tiempo para su consolidación, licenciamiento y desarrollo, tales como el cumplimiento de las cargas patrimoniales, las redes hidráulicas y el reconocimiento de los espacios públicos existentes al interior de cada unidad de actuación y/o de gestión.

3.1 Unidad de Actuación y/o Gestión Urbanística 1

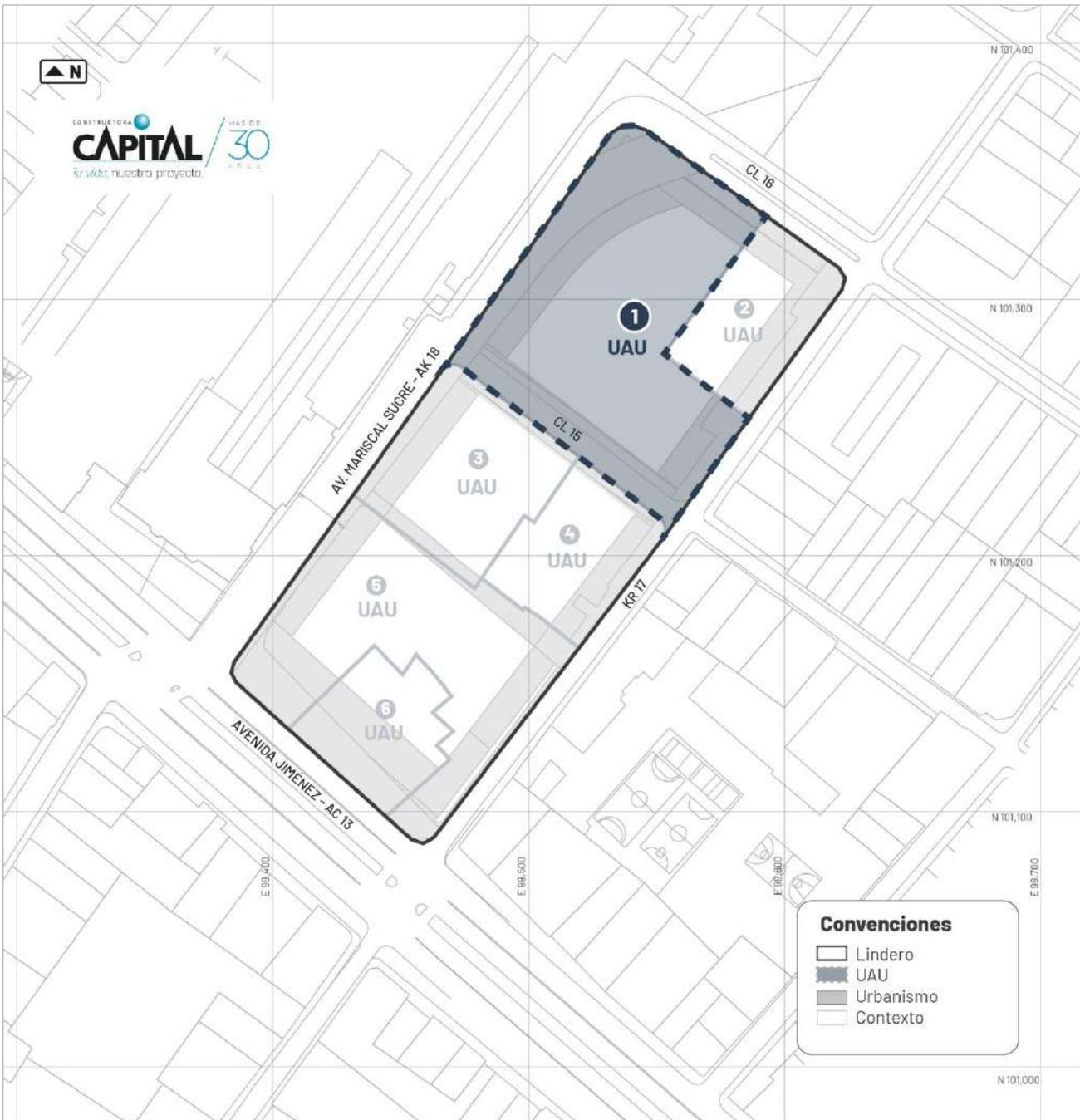


Ilustración 7 Unidad de Actuación Urbanística 1
Fuente: Elaboración propia

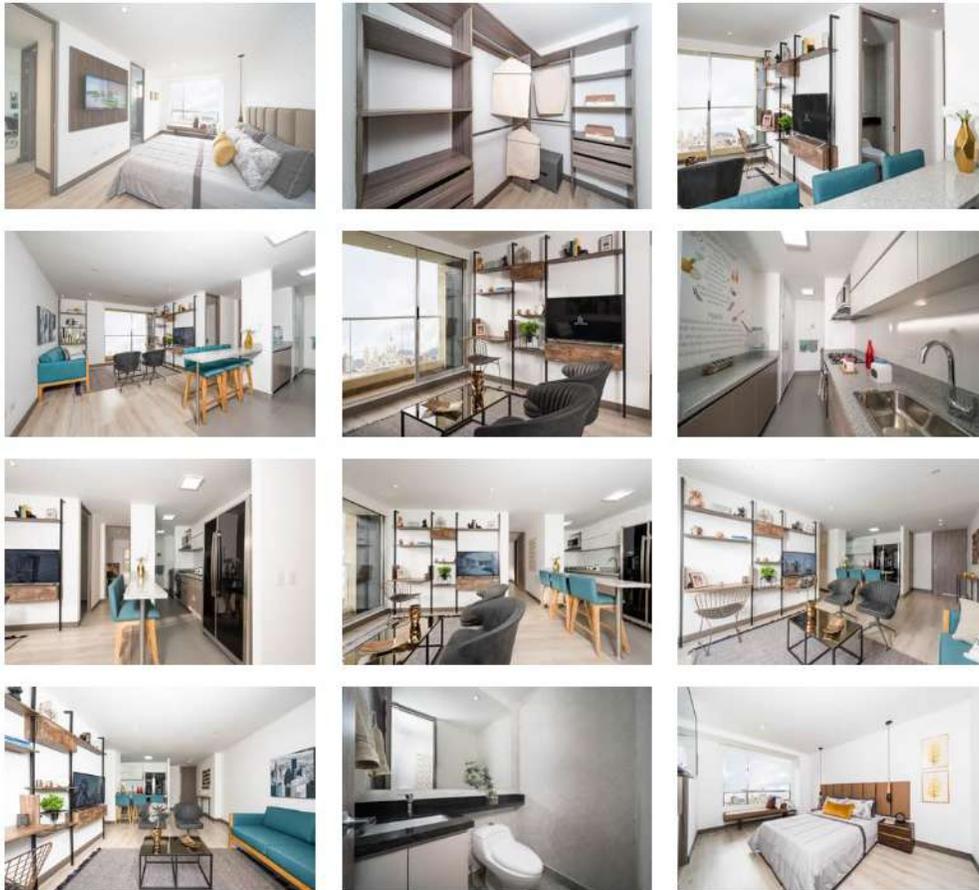
Conforme se evidencia en el proceso de adopción del Plan Parcial y se corrobora en el Licenciamiento, el promotor y desarrollado de la Unidad 1 es **Constructora Capital Bogotá S.A.S.**, y tiene una participación en suelo del **33,35%** y una participación en los beneficios del **40.69%** El estado de ejecución de la unidad se enmarca en los siguientes actos administrativos que le sirven de soporte y se encuentra plenamente sustentado en el Decreto de adopción del Plan Parcial y su correspondiente modificación.

- a. Licencia de urbanismo fue aprobada mediante la resolución No 17-3-0348 del 15 de marzo de 2017 con fecha de ejecutoria del 27 de abril de 2017. En la actualidad se cuenta con licencia de saneamiento para poder finalizar las obras de urbanismo relativas a las cargas físicas.
- b. En los procesos de modificación de la licencia de urbanismo, se hizo parte el DADEP como propietario de las áreas públicas existentes, tras poder obtener el reconocimiento jurídico del espacio público existente.
- c. Licencia de construcción fue aprobada mediante el Acto Administrativo No 11001-4-19-0694 del 26 de febrero de 2019 y con fecha de ejecutoria 15 de marzo de 2019.
- d. Al ser un bien ubicado en una zona de influencia de un Bien de Interés Cultural Nacional BICN como es la Estación de la Sabana, fue necesario gestionar un concepto ante el Ministerio de Cultura para tener visto bueno del proyecto teniendo en cuenta los lineamientos urbanos arquitectónicos del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana aprobados en el proceso de cumplimiento de cargas patrimoniales ante la misma entidad.
- e. Mediante Escritura Pública Nro. 2820 del 30 de agosto de 2022, se realizó el englobe y la constitución del urbanismo, y desenglobe de los predios públicos y privados fruto del proceso de urbanización de la Unidad.

Todo lo anterior, se traduce en el nacimiento del proyecto TORRE ESTACIÓN, que es un Conjunto de uso mixto, diseñado, pensando en contribuir con el cuidado del medio ambiente y ayudar a su sostenibilidad. Es por esto que el proyecto contará con certificación EDGE (Certificación en construcción sostenible).



El proyecto de vivienda TORRE ESTACIÓN cuenta con 2 torres, torre 1 (costado sur) de 32 y torre 2 (Costado norte) de 35 pisos; contados desde el piso 6 para una altura total de 37 y 40 pisos respectivamente. El proyecto tiene un total de 587 apartamentos con altura libre de entrepiso de 2.30 mts y 2.15 mts en algunos puntos; 485 parqueaderos de los cuales 427 son privados y 58 parqueaderos de visitantes (19 parqueaderos del total son para personas con movilidad reducida; de visitantes es uno (1) y dieciocho (18) privados.



Cuenta con Edificios Deportivo y Social: Dos estructuras de dos pisos ubicadas en el piso 6 sobre la plataforma de parqueaderos. En el primer edificio ubicado dentro y junto a la torre 1 se encuentra en el primer piso: el salón social con cocineta, batería de baños, teatrino, cancha de squash, lavandería, espacio para cafetería, y salón de Recreación Infantil. En el segundo piso se entrega gimnasio con salón de spinning, salón grupal, salón de máquinas de ejercicios y terraza con gimnasio bio saludable al aire libre; y oficina de administración.

El segundo edificio está ubicado dentro y junto a la torre 2 en el primer piso se encuentran: la piscina de adultos, la piscina de niños, batería de baños, spa con jacuzzi, turcos y dos duchas con hidromasaje. En el

segundo piso se encuentra el salón de juegos y el centro de negocios. Los dos edificios se conectan por un lobby de acceso para las zonas comunes y para las torres.

Sobre la plataforma, se encuentra una plazoleta central dispuesta con jardines, Juegos Infantiles, Senderos Peatonales, terraza BBQ y muro de Escalar.



El Mall Comercial TORRE ESTACIÓN CENTRO COMERCIAL se desarrolla en un área 8758.59m² de construcción, conformado por una estructura de 3 pisos con 353 inmuebles independientes. se distribuye así: 164 locales comerciales, 124 bodegas y depósitos, 45 Ofilocales y 20 oficinas. Adicionalmente el centro comercial tendrá acceso al sótano 1 del proyecto TORRE ESTACION donde contara con la asignación 62 parqueaderos: 15 de ellos privados, 46 de visitantes (1 de ellos para personas con movilidad reducida) y 1 parqueadero para cargue y descargue de mercancías; así mismo contara con 80 parqueaderos para bicicletas que serán compartidos con las viviendas del proyecto y 38 depósitos en esta misma zona del sótano.



Dentro de las obligaciones derivadas del licenciamiento y de las cargas físicas allí contenidas, se incluye la gestión ante IDU para la aprobación de los diseños de intervención del espacio público existente y su integración con las zonas de cesión incluidas en el urbanismo.

Entre abril de 2017 y junio de 2022, se discutía con las entidades interesadas del Distrito, y conforme a procedimientos creados con posterioridad a la adopción del Plan Parcial, el mecanismo idóneo para preservar la gestión conjunta del diseño homogéneo de las zonas públicas y la realidad de licenciamiento y desarrollo de solo una porción del Plan Parcial.

Por tal razón, solo hasta agosto del año 2022, se radico oficialmente ante el IDU, la aprobación de los diseños de intervención de espacio público existente y nuevas zonas de cesión objeto de entrega en el marco del urbanismo de la unidad 1.

En primer lugar, se hace indispensable subsanar, unas inconsistencias topográficas entre unidades, así como las discrepancias en la georreferenciación de los mojones. Esta situación requería una solución rápida para evitar mayores demoras, y generó la necesidad de convocar a múltiples mesas de trabajo con el IDU y otras entidades como la Secretaría de Planeación Distrital (SDP).

Por su parte, dentro de la novedad del concepto de área privadas afectas al uso público, también constituyó un reto, la aprobación de los diseños de intervención de dichas áreas.

Tras múltiples ajustes y verificaciones, el IDU emitió la aprobación de los diseños mediante el oficio No. 202437501058331 del 14 de agosto de 2024. Con esta aprobación, el proyecto avanzó a su etapa final de

tramitación, incluyendo la obtención de los permisos de intervención y la licencia de Urbanismo necesarios para la ejecución en campo.

A la fecha, el proyecto ha superado la fase de diseño. Con los permisos y contrataciones en proceso, el proyecto está proyectado para iniciar en enero de 2025, asegurando el cumplimiento de las normativas establecidas y con una base sólida para el desarrollo del proyecto.

Por considerarlas relevantes, se mencionan gestiones importantes ante otras entidades:

UAESP - Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos

El proyecto requirió aprobaciones en dos momentos clave: una aprobación inicial en 2020, necesaria para la radicación en el IDU, y una revalidación en 2024 del proyecto armonizado con la arquitectura aprobada. Actualmente, el proyecto cuenta con la aprobación de la UAESP, otorgada el 13 de noviembre de 2024, y está programado para iniciar su ejecución en enero de 2025.

ENEL - CODENSA

El proyecto también necesitó dos aprobaciones por parte de ENEL: una inicial en 2021 para la radicación en el IDU y una revalidación en 2024, ajustada al proyecto armonizado con la arquitectura aprobada. El 14 de noviembre de 2024 se radicó el proyecto actualizado ante ENEL, y actualmente se espera su aprobación final.

SECRETARÍA DISTRITAL DE MOVILIDAD.

Considerando los desafíos topográficos y las gestiones ante el IDU, el diseño de señalización del proyecto se actualizó de su versión aprobada en 2021 a una versión armonizada para la ejecución. Esta versión revisada fue aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad (SDM) el 28 de mayo de 2024, según el comunicado SDM No. 20243110563033.

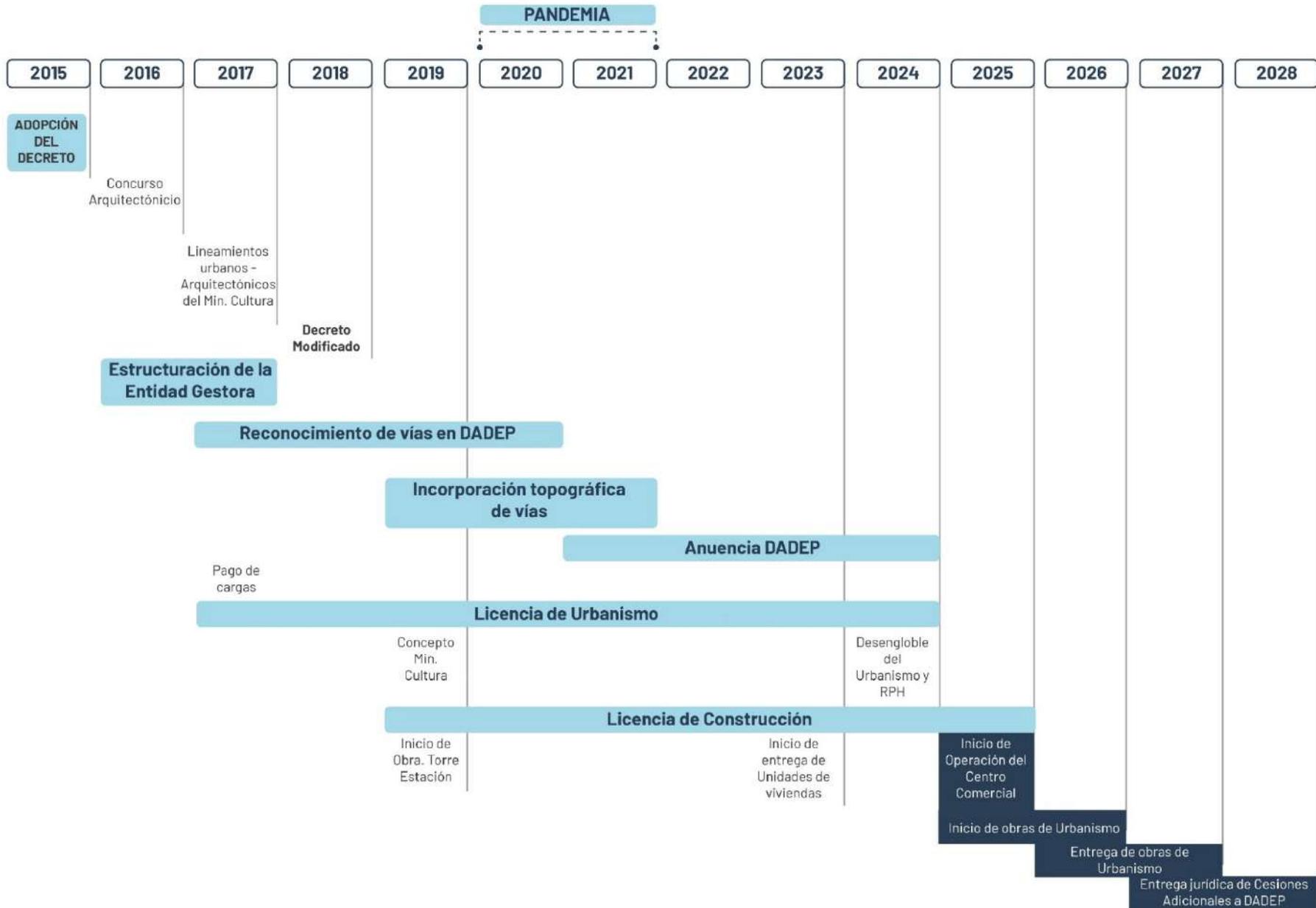


Ilustración 8 Cronograma UAU 1
 Fuente: Elaboración propia

3.2 Unidad de Actuación y/o de Gestión Urbanística 3



Ilustración 9 Unidad de Actuación Urbanística 3
Fuente: Elaboración propia

La Unidad Nro. 3, es promovida y desarrollada por **POLARIS CONSTRUCTORA S.A.S.**, y representa en **14.70%** del suelo y 18.81% de los beneficios.

Esta unidad desde su conformación presentaba un primer reto indispensable para su proceso de licenciamiento, en tanto la configuración de sus áreas útiles, incluyo la redefinición de una porción de espacio público existente, esto la calle 14, la cual es razón a las nuevas condiciones de la pieza urbana desapareció.

Ahora bien, como en los demás casos, de los espacios públicos existentes que hacen parte del área de delimitación del Plan Parcial, no se contaba con el reconocimiento de la propiedad pública sobre esa vía, que resultaba ser indispensable para proceder a su relocalización. Finalmente, para el año 2017, se contó con el reconocimiento y titulación de la Calle 14 como espacio público y se procedió al Licenciamiento. De manera simultánea se realizaron las labores de incorporación y actualización de cabida y linderos del área útil.

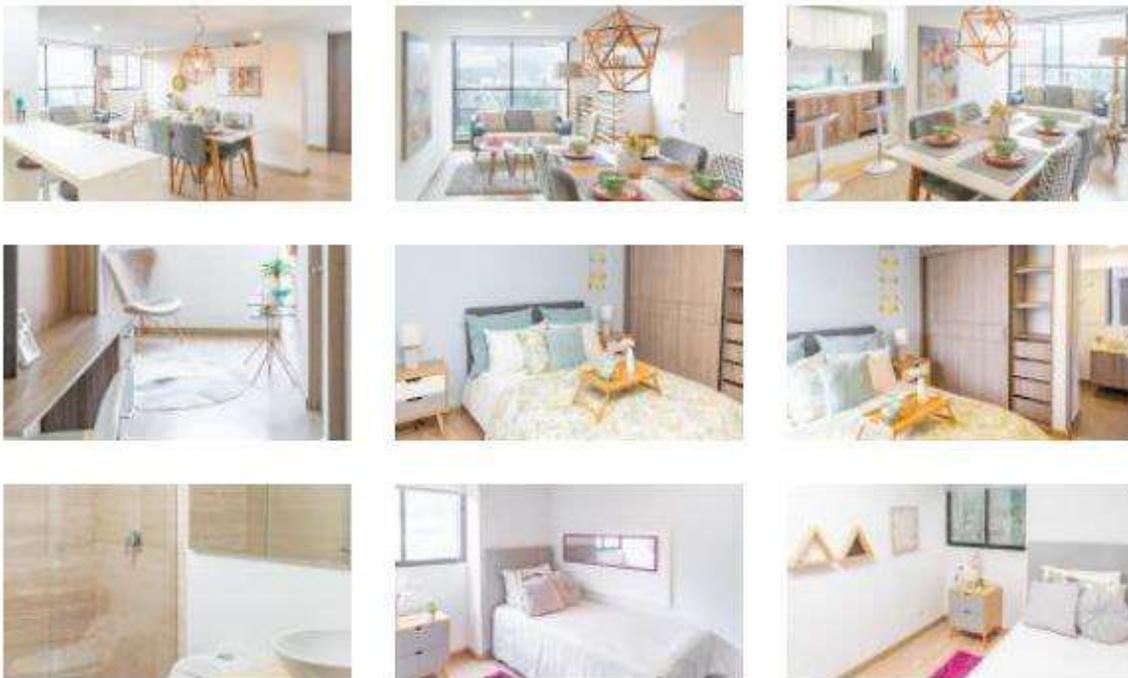
Formalmente, el primer acto de consolidación de la Unidad se encuentra contenido en la Resolución Nro. RES 17-3-1012 del 09 de agosto de 2017 mediante la cual se aprobó la Licencia de Urbanismo, corregida mediante la Resolución No. RES 18-3-0185 del 20 de febrero de 2018 y prorrogada con la Resolución No. RES 11001-3-19-162 del 19 de septiembre de 2019, modificada con Resolución RES 11001-3-19-1859 del 18 de octubre de 2019, y aclarada mediante Resolución RES No. 11001-3-20-0726 del 18 de mayo de 2020, todas otorgadas por la Curaduría Urbana Número Tres de Bogotá, y adoptando el plano urbanístico CU3MA179/4-06.

Con posterioridad, el urbanismo obtuvo la revalidación mediante la resolución 11001-3-21-1399 de septiembre de 2021, prorrogada mediante la resolución 1100-3-23-1378 en octubre de 2023 y en la actualidad está en trámite la licencia de saneamiento mediante el radicado Nro. 11001-3-24-2044.

Por último, la licencia de Construcción fue debidamente aprobada mediante la Resolución Nro. 18-3-0713 de diciembre de 2018, prorrogada mediante la Resolución Nro. 1001-3-21-1079 de octubre de 2021. De igual forma,



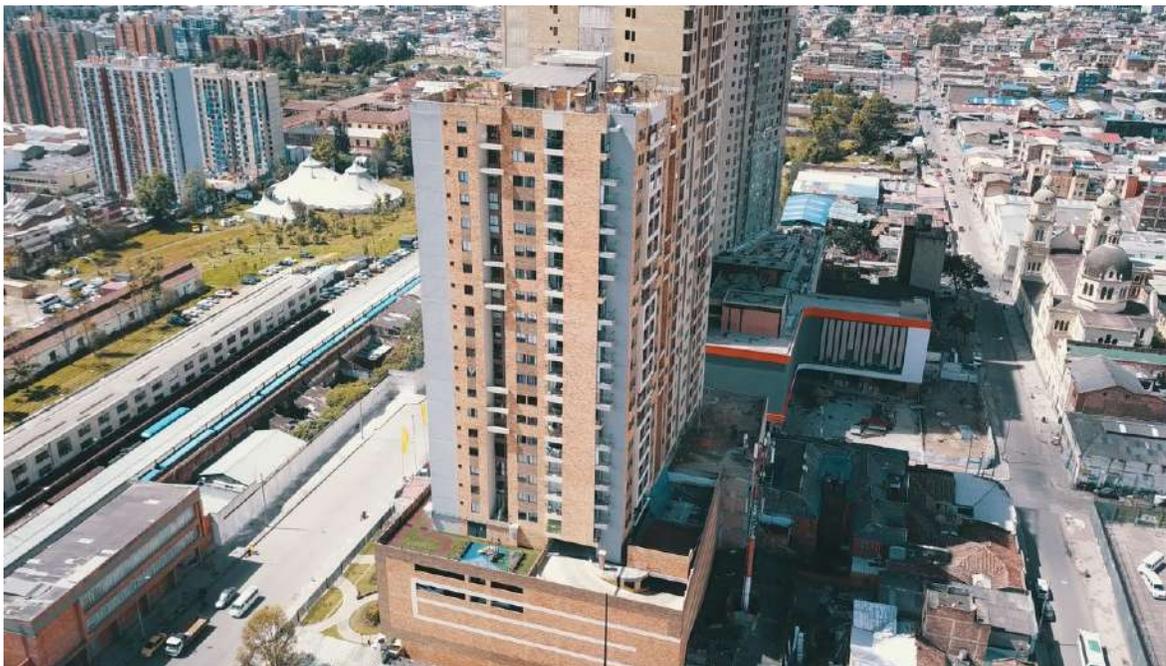
El proyecto de vivienda SABANA CENTRAL cuenta con 2 torres, torre 1 (costado sur) de 25 pisos y torre 2 (Costado norte) de 30 pisos; contados desde el piso 6 para una altura total de 26 y 31 pisos respectivamente. El proyecto tiene un total de 301 apartamentos con altura libre de entrepiso de 2.30 mts y 2.15 mts en algunos puntos; 237 parqueaderos de los cuales 207 son privados y 30 parqueaderos de visitantes.



o y sauna, duchas,
o de tenis, Cancha

Salón de videojuegos,
Salón de Juegos, Guardería / Salón infantil, Parques infantiles, Gimnasio al aire libre, Salón social,
Sala de negocios / juntas, baños sociales, y oficina de administración.

Los dos edificios se conectan por un lobby de acceso para las zonas comunes y para las torres.



La Zona Comercial SABANA CENTRAL se desarrolla en un área 5.161 m² de construcción, conformado por una estructura de 3 pisos con 67 inmuebles independientes. se distribuye así: 56 locales comerciales y 8 oficinas. Adicionalmente el centro comercial tendrá acceso al sótano 1 del proyecto SABANA CENTRRAL donde contará con la asignación parqueaderos: 13 de ellos privados, 52 de visitantes (1 de ellos para personas con movilidad reducida) y 1 parqueadero para cargue y descargue de mercancías; así mismo contará con ciccleteros en esta misma zona del sótano.

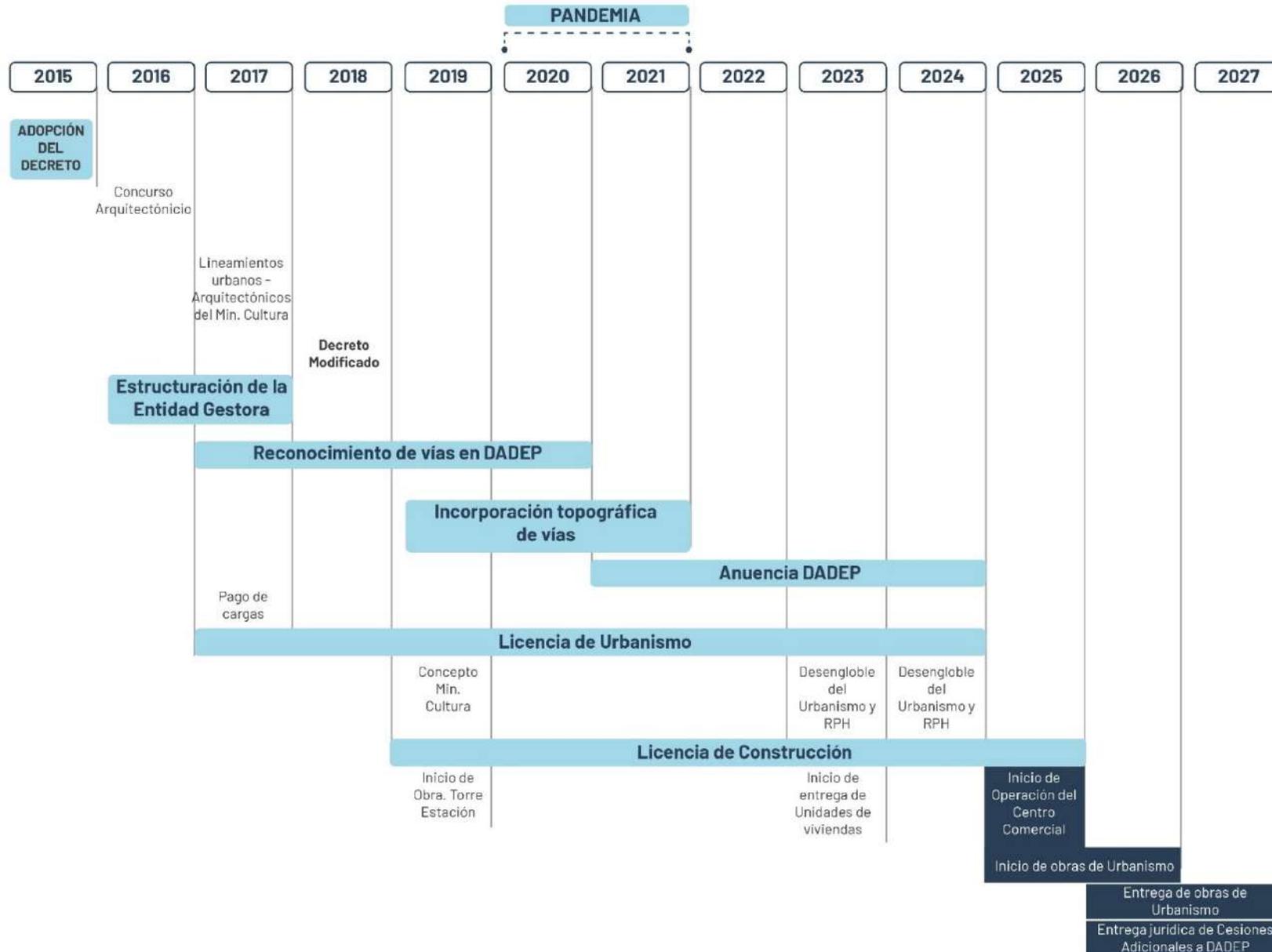


Ilustración 10 Cronograma UAU 3
 Fuente: Elaboración propia

3.3 Unidad de Actuación y/o de Gestión Urbanística 2 y 4



Ilustración 11 Unidad de Actuación Urbanística 2 y 4
Fuente: Elaboración propia

La primera condición que es coincidente entre estas dos unidades es la determinación de la tipología de vivienda a desarrollar en su suelo, de esta forma, el artículo 23 determina que las Unidades de Actuación y/o Gestión Nro. 2 y 4 tiene como producto inmobiliario a desarrollar la Vivienda de Interés Prioritario, lo cual se confirma y reglamenta en el artículo 31º del mismo decreto.

Adicionalmente el artículo 30 determina que las unidades de vivienda para estas unidades son estáticas, es decir, no pueden aumentarse, sino que se limitan a 116 para la Unidad 2 y 164 para la Unidad 4, lo cual es un diferenciador de las demás Unidades que si pueden aumentar su densidad.

Por último, la condición que marca el destino de la gestión de dichas unidades es la cantidad de predios que conforman su área delimitación que asciende a 34 predios, que fueron objeto de análisis desde la perspectiva social, por constituir el reto de protección de los moradores y propietarios de dichos predios.

De esta forma, en el marco de la adopción se realizó un proceso de caracterización social que sirvió de fundamento a la determinación de las cargas de mitigación de impactos, y la evidente necesidad de participación del distrito en la gestión del Plan Parcial, que se encuentra contenida en el artículo 41º que indica:

Artículo 41º_ PARTICIPACIÓN DEL DISTRITO EN LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. La participación de la Administración en el presente plan parcial de renovación urbana se realizará a través de Metrovivienda y 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.*
- 3. Actualizar el estudio socioeconómico y formular e implementar el Plan de Gestión social en las UAU/UG 2, 4 y 6.*

Parágrafo. *Los costos requeridos para la participación de Metrovivienda se obtendrán de las cargas de gestión determinadas en el anexo No 2 "Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial" del presente decreto.*

Durante los 10 años de gestión del Plan Parcial, la participación del Distrito ha tenido varias etapas, la primero en cabeza de Metrovivienda en el año 2016, tuvo como propósito la actualización de la caracterización socioeconómica y estudios de títulos, labores ejecutadas por un equipo de abogados y gestores sociales, que fueron contratados directamente por la Entidad Gestora Privada, conforme a los perfiles y condiciones definidas por Metrovivienda, mediante contratos de prestación de servicios que fueron supervisados por dicha Entidad Distrital y cada uno de los pagos autorizados por ellos. Adicionalmente se instaló un punto de encuentro, ubicado en el andén de la calle 13 entre carreras 17 y 18, en donde se recibían las inquietudes de la comunidad y se hacían las entrevistas a los propietarios y moradores, que sirvieron de fundamento a la actualización de la caracterización.

Después de varios años de inactividad en el año 2021, ERU inicio la concertación de los términos de participación en la gestión de Plan Parcial, para lo cual se realizaron múltiples mesas de trabajo que buscaban precisar la realidad de las necesidades de gestión, actualizar la caracterización social y crear un Plan de Gestión Social actualizado en donde se sustentarán las labores de mitigación de los impactos sociales y gestión de los predios.

La actualización del diagnóstico legal de los títulos, vínculos de morada y propiedad, permitirá dimensionar los tiempos de consolidación de dichas unidades, las intenciones e interés de los propietarios de cada predio y los posibles litigios en miras al saneamiento de la propiedad de los mismos.

Por último, durante el último año, RENOB0 ha continuado con las labores de consolidación del desarrollo de estas dos unidades, y se encuentra próxima la suscripción de memorando de entendimiento con Constructora Capital Bogotá, para que se inicien las labores de gestión de los predios que conforman estas unidades, siendo vinculada la empresa de Renovación a la Fiducia de administración y pagos en donde se encuentran parte de los recursos disponibles fruto de las compensaciones y las cargas de mitigación de impactos sociales; y definiendo como desarrollador Constructora Capital, quien tiene interés directo en que se dé la consolidación de toda la pieza urbana.

Es así como, en la consolidación de las Unidades 2 y 4 se encuentra el principal motivo de la prórroga del presente Plan Parcial, en tanto son las unidades con mayor enfoque social, mayor necesidad de gestión del suelo hacia la plena Renovación de la zona y el enfoque de acompañamiento, mitigación de impactos y compensación que sirve de pilar a la apuesta de recuperación de la zona, tanto del sector privado como del sector público.

De igual forma, resulta que el tiempo de consolidación más incierto se encuentra en estas unidades, pues la gestión del suelo por tener pluralidad de propietarios y moradores, requiere una actualización reciente de la realidad jurídica y física de los mismo que permita descartar la necesidad de que se realicen procesos de expropiación por vía administrativa ante la imposibilidad de negociación con los propietarios; tampoco se tiene certeza de cuantos de los inmuebles tiene novedades respecto a la propiedad o procesos sucesorios que impliquen esfuerzos diferentes para su consolidación. Y, por último, siendo lo más importante, no se tiene certeza de cuál es la intención de participación de dichos moradores en el proceso de desarrollo futuro, como aportantes, inversionistas o socios del proyecto, cuál es el valor definitivo de participación de cada uno y el método de pago de las compensaciones a las que tiene derecho.

3.4 Unidad de Actuación Urbanística 5 y 6

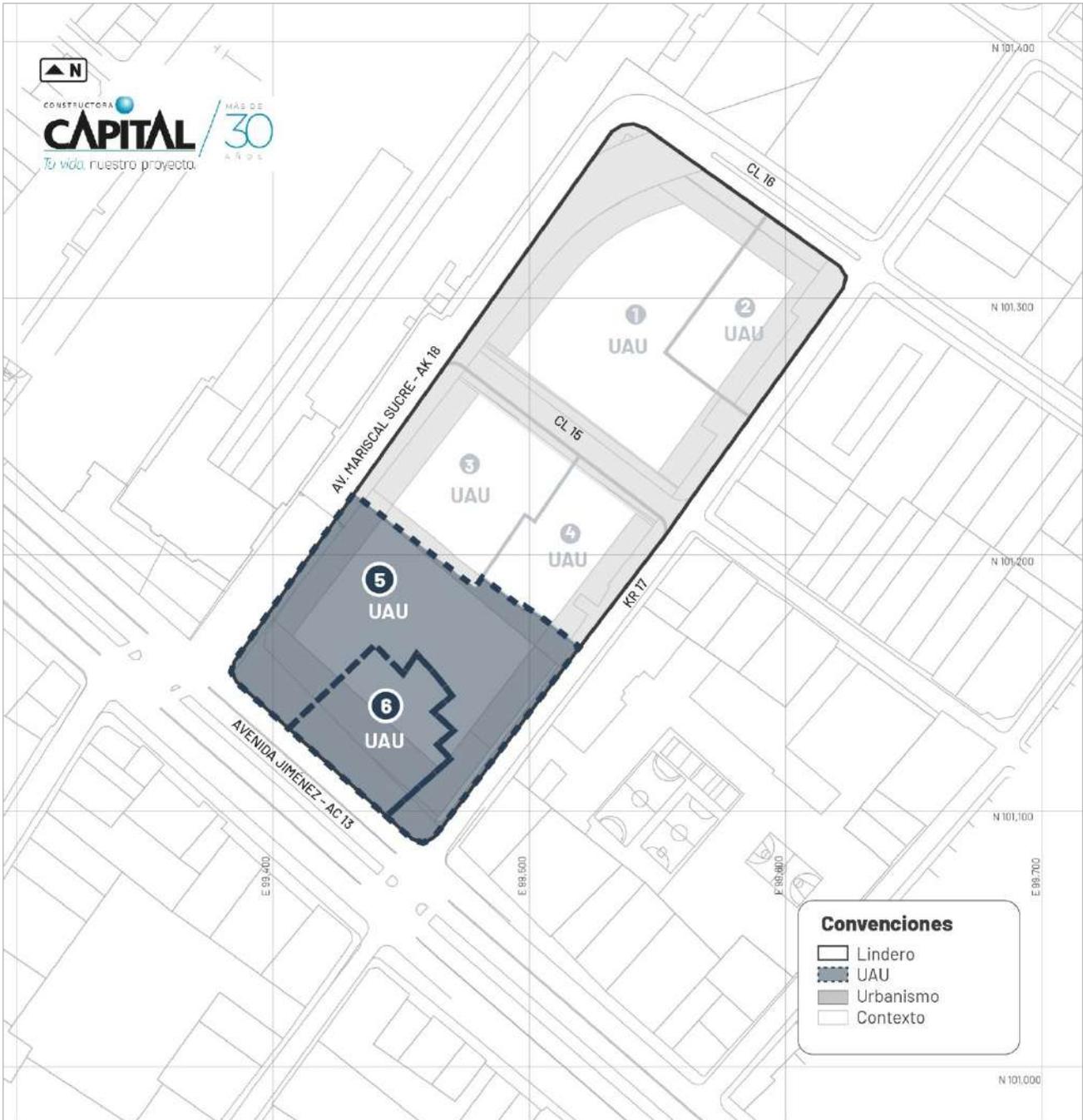


Ilustración 12 Unidad de Actuación Urbanística 5 y 6
Fuente: Elaboración propia

Como se mencionó, Constructora Capital ya ostenta la propiedad del predio que conforma la Unidad de actuación Urbanística Nro. 5 y por ende será el promotor y desarrollador de la misma. El área de delimitación de esta Unidad asciende a 5.577,66 metros cuadrados que corresponde al 25.08% del suelo y

40.50% de los beneficios. Por su parte, la Unidad Nro 6. participa con el 7,78% y es deficitaria en beneficios, limitándose a 3.296,68 metros cuadrados de comercio zonal y servicios personales.

A la fecha no ha podido realizar las labores de licenciamiento y aporte de las cargas pendientes, debido a que no se cuenta con el reconocimiento de la propiedad de la calle 13 entre la Carera 17 y 18 como parte del espacio público existente, aspecto que se ha discutido con DADEP como el encargado de patrimonio inmobiliario distrital, también con IDU como el encargado de administrar la red de sistema vial del Distrital sin que ello implique que ostenta la propiedad de las mismas. Y por último y por último con entidades del orden nacional que en razón a la época de la ejecución de la obra podrían ostentar la propiedad, pero en ningún caso la gestión ha tenido éxito.

Es importante aclarar este tema para poder solicitar la anuencia sobre esta vía en particular a la entidad correspondiente y proceder al Licenciamiento

El proceso de incorporación topográfica de la Calle 13 no pudo cerrarse pues solicitaban Actas de Vecindad con cada uno de los inmuebles que hacen parte de la manzana sobre la Calle 13. Un factor adicional es el contexto jurídico de algunos predios tienen títulos de posesión y de dominio; no es fácil la identificación de quien podría firmar el acta con los tiempos de respuesta tan cortos que tiene Catastro para este proceso.

Es así como, para poder adelantar el proceso de licencia de urbanismo, se hace indispensable lograr a anuencia de algún representante de la calle 13, gestión de forma incansable hemos adelantado ante las diferentes entidades, sin éxito aun, y la incorporación cartográfica correspondiente a dicho suelo.

Es así como, Constructora Capital desde el año 2018, y con el fin de obtener la propiedad de todos los predios que conforman las dos unidades (Unidades 5 y 6) y así consolidar una unidad de gestión urbanística, ha venido adelantando labores de gestión de esos suelos, y en la actualidad aún no ha concluido.

De igual forma, de los predios que conforman la Unidad 6, aún hay 2 de ellos en proceso de negociación con los propietarios. No se descarta la necesidad de participación de la Entidad Gestora Pública en caso de que persista la renuencia de los propietarios en la enajenación voluntaria con fines de la Renovación, conforme lo contempla el decreto de adopción.

A continuación, una proyección del cronograma de gestión de estas unidades:

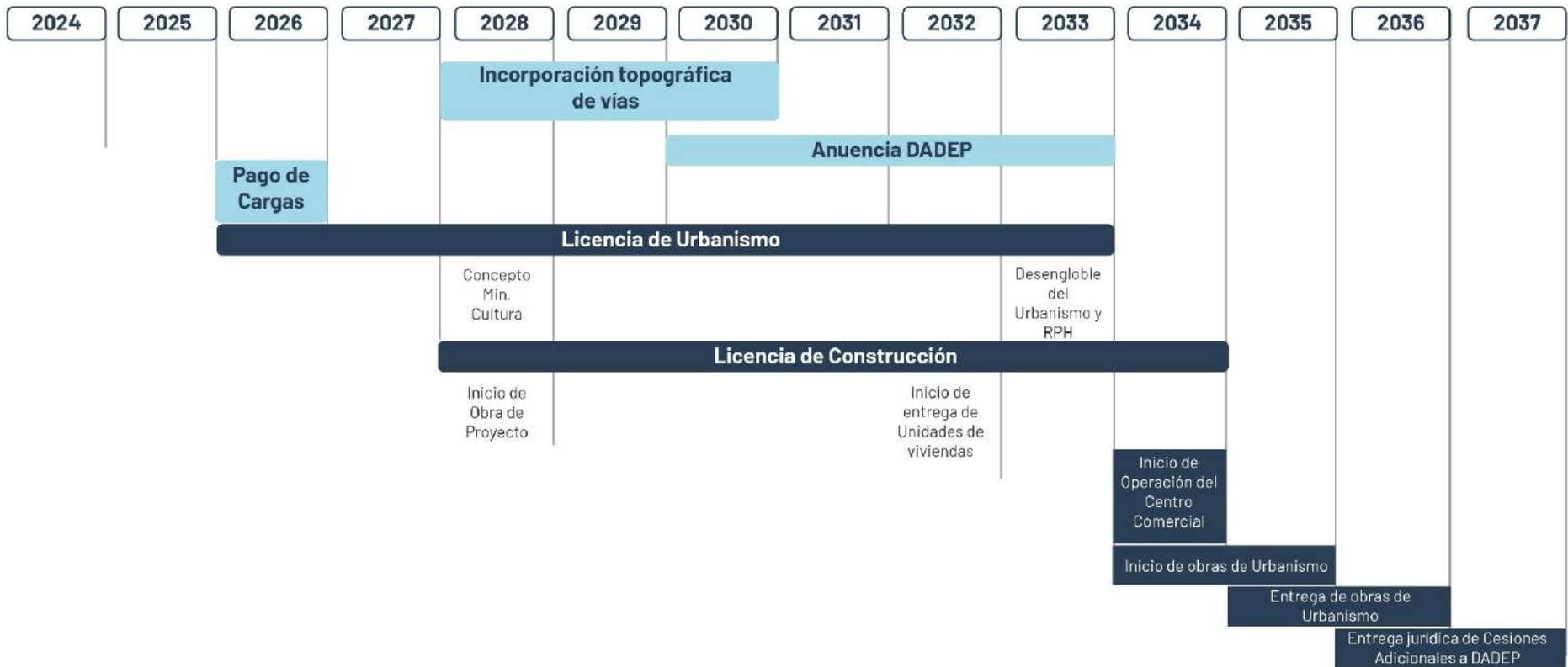
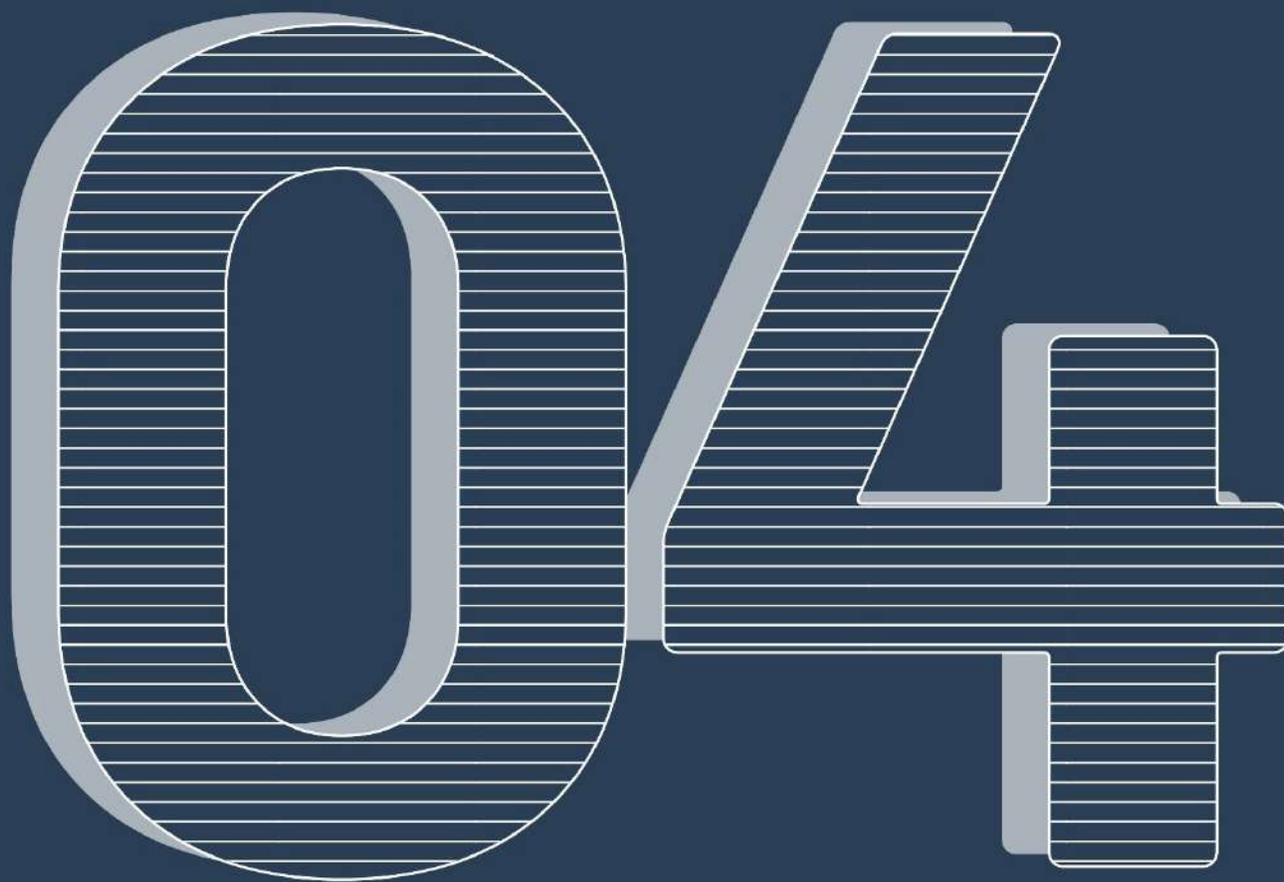


Ilustración 13 Cronograma UAU 5
 Fuente: Elaboración propia



ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

4. CAPÍTULO 4: ESTADO DE CUMPLIMIENTO DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS

Como se evidencia en el Anexo Nro. 2 del Decreto de adopción del Plan Parcial de Renovación Urbana la Sabana, las denominadas otras cargas son clasificadas en función a su destinación. De esta forma, desde su creación cada uno de los rubros tiene una vocación específica y unas competencias u obligaciones que deben ejecutarse con los recursos recaudados. Su recaudo, administración, contratación y cumplimiento a título de cargas y aspectos que ha sido acompañado por la entidad gestora privada Entidad Gestora La Sabana.

En el artículo 42 del Decreto 073 de 2015 "Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Renovación Urbana "La Sabana", ubicado en la Localidad de Los Mártires y se dictan otras disposiciones", se concede potestad dentro de su autonomía privada, a los promotores de las unidades de Actuación y/o Gestión 1, 3 y 5, para definir las instancias de coordinación y concertación al interior del Plan Parcial.

Artículo 42º- MECANISMO PARA PAGO DE CARGAS. Los propietarios que se localizan en el ámbito de las Unidades de Actuación Urbanística o de Gestión 1, 3 y 5, deben 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 para la ejecución general del proyecto y el pago de las cargas del Plan Parcial, en especial las siguientes:

- 1. Las cargas patrimoniales identificadas en el artículo 32 de este Decreto.*
- 2. Las cargas de mitigación de impactos, identificadas en el anexo No. 2 del presente Plan Parcial.*
- 3. Las cargas relacionadas con el diseño, presupuesto y construcción de las redes hidráulicas para todo el ámbito de delimitación del Plan Parcial.*

Las compensaciones que deben transferirse por parte de las UAIUG 1, 3 Y 5 a las UA/IUG 2, 4 Y 6.

El esquema que escojan los propietarios deberá constituirse una vez se adopte el Plan Parcial y deberá:

- 1. Celebrar y supervisar el contrato de fiducia mercantil cuando los proyectos urbanísticos se vayan a realizar por este mecanismo.*
- 2. Adelantar los trámites correspondientes para adoptar los mecanismos que permitan el manejo y administración de los recursos, asegurando el seguimiento a su desarrollo.*
- 3. Coordinar la elaboración de las bases del concurso del anteproyecto arquitectónico del plan parcial, y celebrar el contrato con la entidad encargada del concurso de acuerdo con los lineamientos que para el efecto establezca el Ministerio de Cultura.*
- 4. Coordinar la contratación de los estudios para la formulación de la Fase II del PEMP de la Estación de la Sabana.*
- 5. Ajustar presupuestos definitivos de las cargas que deben ser contratadas por las entidades gestoras o por los propietarios, según se defina entre ellos.*

6. *Recaudar el dinero y realizar las compensaciones que les correspondan a las UA/UG 1, 3 y 5, en los términos y condiciones establecidos en este Decreto y en el Anexo 2 "Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial"*
7. *Emitir los certificados de pago de las cargas a los propietarios de las unidades, según lo establecido en el artículo siguiente.*
8. *Definir los criterios para la selección de contratistas y celebrar los contratos requeridos para dar cumplimiento a las cargas que correspondan a las Entidades Gestoras.*
9. *Acompañar y asesorar a los propietarios y moradores que quieran ser reubicados fuera de la intervención y/o que no quieran o no puedan vincularse al proyecto.*
10. *Adelantar las acciones con el Departamento Administrativo del Espacio Público y Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para la redefinición del espacio público."*

En el marco de dicha potestad, los promotores de las Unidades de Actuación Urbanística Nros. 1 y 3 otorgaron mandato con representación a la sociedad MASTERPLAN LA SABANA S.A.S. hoy ENTIDAD GESTORA LA SABANA S.A.S. identificada con NIT 900.875.095-9.

De esta forma, los promotores y la entidad gestora, en el año 2016, constituyeron encargo de administración y pagos en Fiduciaria Bogotá, identificado como el Patrimonio Autónomo 3 1 P56178 RENOVACIÓN URBANA LA SABANA con NIT 830.055.897-7 en el cual se administran los recursos correspondientes a otras cargas, que incluyen cargas de gestión, de mitigación de impactos, patrimoniales y redes hidráulicas, salvo las cargas de formulación que se pagaron directamente a los gestores del Plan Parcial, una vez se adoptó el mismo.

En dicho Patrimonio se encuentran los aportes correspondientes a las Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión Nros. 1 y 3, las cuales ya surtieron su proceso de licenciamiento y en consecuencia se hicieron efectivas sus obligaciones de pago.

No obstante, por tratarse de una bolsa común, se ha dado prioridad al cumplimiento de las cargas que son indispensables para el desarrollo de todo el plan parcial, sus costos se toma el valor total de cada tipo de carga, se contabiliza solo el porcentaje de las unidades 1 y 3 que es 59,50% y se aplica una indexación de 2014 a 2015, desde el año 2016 hasta la fecha se suman los rendimientos promedio anuales, de enero a diciembre, reportados por la Fiduciaria y de 2021 se toma el promedio de rendimientos de los últimos 6 meses, contados de enero a junio.

PARTICIPACIÓN EN LAS CARGAS	UAU 1	UAU 3
	40,69%	18,81%
OTRAS CARGAS SEGÚN DECRETO NO INCLUYE IMPREVISTOS	\$ 3.400.620.860	\$ 1.572.024.536
APORTE - PAGO CARGAS DE FORMULACIÓN 2015	\$ 427.245.000	\$ 197.505.000
APORTE INICIAL 2015	\$ 214.889.137	\$ 98.800.311
APORTE FIDUCIA 2015	\$ 971.168.229	\$ 119.485.249
APORTE FIDUCIA 2016		\$ 488.100.000
APORTE FIDUCIA 2017	\$ 1.105.290.311	\$ 854.293.241
APORTE FIDUCIA 2018	\$ -	
APORTE FIDUCIA 2019	\$ -	\$ -
APORTE FIDUCIA 2020	\$ -	\$ -
APORTE FIDUCIA 2021	\$ -	\$ -
APORTE FIDUCIA 2022	\$ 1.259.938.631	\$ -
APORTE FIDUCIA 2023	\$ -	\$ -
Total aportes	\$ 3.978.531.308	\$ 1.758.183.801

Gráfico 6 Participación en las cargas
 Fuente: Elaboración propia

Así las cosas, el porcentaje correspondiente a la Unidad Nro. 5 no ha sido pagado y con la indexación a la fecha asciende a \$4.700.000.000.00 M/cte., que corresponde al 40,50% de las otras Cargas cuyo monto definitivo será liquidado previo al otorgamiento de la Licencia de Urbanismo con la indexación correspondiente a la fecha.

Ahora bien, a continuación, hacemos una reseña de los aspectos más relevantes que han sido objeto de gestión y desarrollo, en el marco de los diferentes tipos de cargas:

4.1 Cargas de Gestión

De acuerdo a lo indicado en la página 7 del Anexo Nro. 2 Reparto equitativo de cargas y beneficios del Plan Parcial “La Sabana”, las cargas de gestión son las siguientes:

“Cargas de Gestión: Corresponden a todos los costos y gastos requeridos para la consolidación de las Unidades de Actuación o de Gestión según el caso, una vez sea adoptado el decreto y se vayan a desarrollar los proyectos inmobiliarios.

Las cargas de gestión del suelo de cada unidad de actuación y/o gestión dependen de la actual situación jurídica y social de cada uno de los predios que la componen, es por esto que para este plan parcial las cargas de gestión se han diferenciado en dos: las asociadas a la entidad gestora privada que corresponden al estimado de las unidades 1, 3 y 5; y las asociadas a la entidad gestora pública que corresponden al estimado de las unidades 2 y 4. Adicionalmente y en el caso de que se necesiten adelantar procesos jurídicos, se calcula el estimado que corresponde a la unidad de actuación y/o gestión 6.”

Es así como las Unidades 1, 3 y 5 son asociadas a la Entidad Gestora Privada; las Unidades 2 y 4 a la Entidad Gestor Pública y las Unidad 6 en función a la su realidad de gestión puede ser pública o privada, actualmente permanece en el resorte de las gestiones privada y está próxima a su consolidación

4.1.1 Cargas de Gestión Privada

Son los honorarios de la entidad gestora privada, así como los gastos administrativos derivados de su operación.

La entidad gestora ha sido la encargada de suscribir los contratos de los procesos de reconocimiento de vías de todo el plan parcial, que incluyó un análisis de arqueología catastral y títulos; la aprobación de los diseños de andes y vías de todo el plan parcial, el cual se encuentra en proceso avanzado para las Unidades 1 y 3, y pendiente de su radicación posterior al Licenciamiento para las demás unidades; y de los contratos requeridos para la ejecución de las redes hidráulicas.

De esta forma, algunos de los costos derivados de las gestiones realizados por la entidad gestora privada, al redundar en beneficios de todas las unidades, parte de sus costos deben ser considerados tanto de las cargas de gestión privada como de las de gestión pública. Por tal razón, son clasificadas como cargas de gestión privada-pública y se adjudican a cada tipo de carga en función al número de unidad que representa en proporción; de esta forma, en las gestiones de la entidad privada se asumen en tres sextas partes.

En dichos gastos se incluyen, el reconocimiento de la vías públicas existentes al interior del área de delimitación del Plan Parcial; diseño y aprobación del diseños de andenes y demás cargas físicas en miras a preservar la homogeneidad de la zona mediante una aprobación única para todo el plan parcial, aunque su ejecución sea por unidad; y por último el servicios de vigilancia, este es un costo importante que nos garantiza que no se vuelva a encontrar en la zona asentamientos de habitantes de calle, así como el cuidado de las maquinarias y materiales con los que se encuentra la ejecución de la obra de redes hidráulicas.

Una de las más relevantes labores realizada por la Entidad Gestora Privada fue la elaboración, coordinación y dirección de concurso de Proyecto Arquitectónico, la realización de los Lineamientos para el desarrollo homogéneo de las edificaciones y espacios públicos, así como acompañamiento en la sustentación, formulación y revisión de la propuesta de Modificación del Plan Parcial que se concretó mediante el Decreto 563 de 2018, ampliamente analizado con anterioridad.

4.1.2 Cargas de Gestión Pública

Si bien, a la fecha aún no se cuenta con la participación remunerada de RENOB0, como se explicó con anterioridad, ya se está terminando de precisar el mecanismo de participación y gestión asociada que se realizará para concretar los aprovechamientos de las Unidades 2 y 4, así como la entrega de las Transferencias Libres de Cargas que preservan el equilibrio en el reparto y que a la fecha ya fueron pagadas por las Unidad 1 en dinero y por Unidad 3 en especie, como parte de la consolidación de sus procesos de desarrollo.

Así las cosas, el cumplimiento en la destinación de estos recursos, así como la ejecución de las actividades de mitigación de los impactos sociales, es el principal argumento que sustenta la presente solicitud, en tanto, es el mecanismo creado por el instrumento para los propietarios de los suelos que terminan de transformar esta porción de la ciudad reciban, las compensaciones derivadas del menor aprovechamiento que se le concede a estas dos unidades; también que reciban a manera de indemnización la mitigación de los impactos económicos derivados de su movilización, y consoliden si así lo desean, la posibilidad de participar mediante la transferencia de metros cuadrados en los nuevos proyectos que se desarrollan en las diferentes unidades.

4.1.3 Reconocimiento de Espacio Público Existente

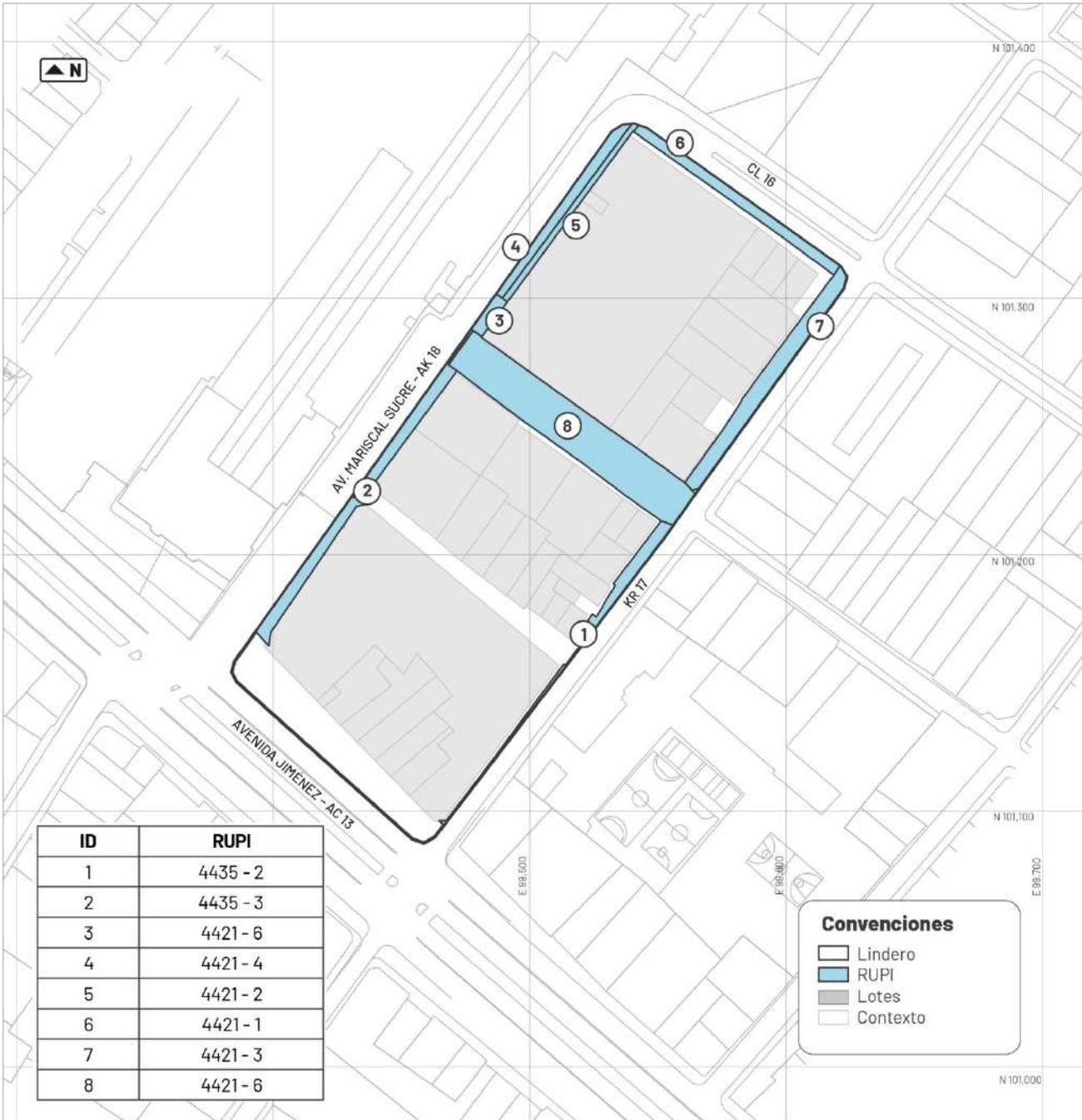


Ilustración 14 RUPI - Ámbito de aplicación
 Fuente: Elaboración propia

Como una de las principales labores de gestión con indiferencia en lo público y lo privado, se encuentra el proceso adelantado ante DADEP y con sustento técnico de UAEDC, con el fin de lograr el reconocimiento de los títulos de propiedad de los espacios públicos existentes que hacen parte del área de delimitación del Plan Parcial, que permitió que el Distrito se hiciera parte en los diferentes procesos de licenciamiento

y en consecuencia se autorizará la intervención de dichos espacio, en cumplimiento no solo de las normas distritales de diseño de espacio público, sino también con el respeto de las Directrices dadas por el Ministerio de Cultura en cuanto a la armonización de los espacios y su relación con La Estación de la Sabana.

Como ya se mencionó, aún se encuentra pendiente la clarificación de la situación jurídica del ándén de la Calle 13.

4.1.4 Diseño de andenes y vías

Como se reseñó en el estado de la ejecución de las Unidades 1 y 3, después de realizar múltiples gestiones en miras a encontrar un camino concertado que nos permitiera avanzar en la aprobación del diseño de andenes de todo el Plan Parcial, desde el año 2021 se determinó que el procedimiento aplicable era el trámite individual de dichas aprobaciones, en el alcance de la licencia de urbanismo de cada Unidad, proceso que la entidad gestora acompaña y financia con las cargas de gestión público-privada.

El aspecto más relevante de dicha gestión tuvo su culminación hace un par de meses con la aprobación del pompeyano que reconfigurara la calle 15 que hace parte del área de delimitación de la Unidad Nro. 1, el cual según las condiciones pactadas en el marco del estudio de movilidad, debe ser intervenido para darle completa prioridad peatonal.

4.1.5 Cargas de Mitigación de Impactos

El punto de partida, es la determinación del monto de dichas cargas realizado por el Anexo Nro. 2 del decreto de adopción del Plan Parcial, que indica que las cargas de mitigación de impactos ascienden a \$1.661.235.001,54 M/Cte. a valores 2014. Ahora bien, en la mitigación de impactos se incluyen los impactos sociales y los impactos del componente de movilidad, este último por considerarse fuera del interés de las labores sociales no se incluye dentro de los recursos disponibles.

Conforme lo indica el reparto de cargas y beneficios, la mitigación de impactos sociales, tiene como “objetivo minimizar los efectos de las intervenciones del plan parcial sobre las actividades económicas y sociales de la población, que de manera involuntaria deben trasladarse o reubicarse. Para orientar el cálculo de estas cargas se tomó como referente el Decreto Distrital 329 de 2006 que define las compensaciones por impactos en la población y sus actividades económicas cuando se llevan a cabo proyectos de interés público. Aunque su aplicación no es una exigencia en este caso, se tomó como guía para facilitar dicho cálculo, pero además se tuvieron en cuenta otros aspectos específicos identificados en la caracterización socio-económica realizada dentro del proceso de formulación del plan parcial.”.

La mitigación de impactos conforme a la caracterización socio-económica realizada al inicio de proceso de formulación y actualizada previo a la adopción con fuentes secundarias, incluye un Factor de movilización propietarios, poseedores, Factor por pérdida de ingresos, Factor de traslado arrendatarios, Factor de vivienda de reposición y Factor reasentamiento de emergencia.

Específicamente en lo relativo a las Cargas de Mitigación de impactos, no se ha realizado ningún gasto, en el entendido que las labores de precisión de dichos impactos a mitigar son propias de la labor que adelantaría Metrovivienda hoy RENOBO, y en consecuencia la entidad gestora privada no tiene ninguna competencia al respecto.

Es así como la destinación de estos recursos y la protección de los propietarios y moradores, es uno de los principales pendientes que sustentan la necesidad de más tiempo en la vigencia del Plan Parcial, objeto de la presente solicitud.

4.1.6 Cargas Patrimoniales

Las cargas patrimoniales desde la adopción del Plan Parcial ascienden a \$2.400.000.000.00 (COP 2014); sin embargo, fueron modificadas mediante el Decreto 563 de 28 de septiembre de 2018, momento en el cual se modificó la destinación de los recursos, y el estado actual es el siguiente:

- a) Realización del concurso de anteproyecto arquitectónico del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana denominado La Sabana.

En principio los recursos destinados a este concurso eran de \$1.000.000.000.00, sin embargo, una vez concluido el proceso se evidenció que los dineros invertidos fueron menores, y en consecuencia se modificó la destinación de los recursos, mediante la modificación al Plan Parcial contenida en el Decreto 563 de 2018

Así las cosas, y después de presentar las cuentas ante el Ministerio de Cultura, las cuales fueron aceptadas mediante el oficio MC-023017-EE-2015 y las conclusiones del concurso se dispuso que el monto de dicha carga patrimonial se reduce a \$583.121,234.00 M/Cte.

- b) Contratación de estudios para la formulación de la fase II del PEMP de la estación de la Sabana, por \$500.000.000.00.

El proceso de contratación se realizó en el año 2018 y se han realizado pagos que asciende a \$ 498.771.058,00 M/Cte, en la actualidad desde hace un par de año, se encuentra para firma la Resolución que contiene las disposiciones de la esta fase 2 del PEMP de La Sabana, sin que el gobierno nacional concrete esta labor. En múltiples ocasiones se han hecho comunicaciones a dicha entidad para impulsar la aprobación, pero aún no se ha terminado.

- c) Por último, fruto de la modificación del año 2018, se encuentra la destinación de recursos para proyectos prioritarios derivados del PEMP de Estación de la Sabana, por un valor de \$1.316.878.766.00 (COP 2014).

En la actualidad no se ha realizado dicho aporte, en tanto no se adoptado el PEMP y no se ha definido el mecanismo para la entrega de los recursos, por encontrarse aún pendiente la aprobación del PEMP.

4.1.7 Redes Hidráulicas

Para proporcionar un contexto detallado sobre el proceso de aprobación y ejecución de los diseños técnicos del Proyecto Prioritario La Sabana, amparado en el decreto 073 del 26 de febrero de 2015, se presenta a continuación un resumen de la trazabilidad de la gestión realizada en cada uno de los trámites ante las entidades distritales. Este informe tiene como objetivo ofrecer una visión completa de las actividades desarrolladas en relación con la aprobación de los diseños técnicos, incluyendo las gestiones previas, la coordinación con las entidades distritales pertinentes y el cumplimiento de los requisitos técnicos exigidos. Se detallan los pasos, decisiones y resultados alcanzados en cada fase del proceso, de manera que los interesados cuenten con una guía clara sobre el estado actual y los antecedentes de las aprobaciones y ejecuciones realizadas ante las autoridades distritales.

4.1.7.1 Gestión ante EAAB



Ilustración 15 Gestión ante la EAAB
 Fuente: Elaboración propia

4.1.7.2 Descripción de la gestión EAAB

La ejecución de esta obra de renovación de redes pluvial, residual y de acueducto fue un proceso de alta complejidad técnica y de gestión debido a los múltiples pasos requeridos para obtener las aprobaciones necesarias y enfrentar los retos del cronograma. A continuación, se presenta un resumen detallado del proceso, resaltando los hitos críticos de gestión y la dificultad inherente en cada etapa.

4.1.7.3 Cronología y Proceso de Aprobación

Licencia y Aprobaciones Iniciales (marzo 2017 - noviembre 2019): La obtención de la licencia en marzo de 2017 permitió el inicio formal de la fase de diseño en abril de ese mismo año. Sin embargo, conseguir la aprobación hidráulica por parte de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá (EAAB) fue un proceso que requirió de 12 radicaciones diferentes, un aspecto que ilustra la complejidad y los desafíos de cumplimiento de requisitos técnicos de acuerdo con las normativas exigidas. Finalmente, después de casi tres años, la aprobación hidráulica fue otorgada en noviembre de 2019, un tiempo considerable que demandó un esfuerzo continuo de gestión, revisión y ajuste de diseños.

Firma de la Carta de Compromiso (Julio 2020): La firma de la carta de compromiso en julio de 2020 fue otro hito fundamental que permitió formalizar el acuerdo para la ejecución de la obra. Este paso involucró la alineación de intereses entre la EAAB y los contratistas, una gestión que requirió precisión en la documentación y cumplimiento de todas las disposiciones para proceder con la intervención en el terreno.

4.1.7.4 Ejecución de las Obras

Inicio de Ejecución de las Obras en Campo (noviembre 2020 - abril 2021): La primera fase de intervención física comenzó en noviembre de 2020. La solicitud de interventoría ante la EAAB, realizada el 24 de noviembre, junto con la primera acta de avance de la EAAB en enero de 2021, habilitaron oficialmente el inicio de la obra el 19 de enero de 2021. La culminación del primer tramo el 13 de abril del mismo año. Cabe resaltar que, debido a demoras en la obtención de permisos de Manejo de Tránsito (PMT) – que solo se otorgaban en intervalos de 8 o 15 días – se enfrentaron retrasos en esta fase. Este desafío operativo impactó el cronograma y requirió de ajustes para cumplir con las actividades proyectadas.

Inspecciones y Demoras por Actualización de Topografía (abril - diciembre 2021): Durante los meses de abril a junio de 2021, se desarrollaron inspecciones, apiques y la inspección de tramos mediante CCTV en la Carrera 18 entre calles 13 y 16. No obstante, de junio a diciembre de 2021, las obras se paralizaron debido a la solicitud de la EAAB para entregar una topografía actualizada. Este requerimiento se debió a que la topografía inicial presentada en 2017 ya no coincidía con las condiciones actuales, ocasionando una discrepancia en las cotas de nivel, puntos físicos y pozos existentes. Esta actualización significó una pausa en el avance de la obra, y evidenció la importancia de contar con estudios recientes y precisos para evitar este tipo de contratiempos.

Renovación de Redes y Acueducto (enero 2022 - noviembre 2022): Con la actualización topográfica disponible, las obras de renovación de redes pluvial, residual y acueducto en la Calle 13 y Calle 16, entre la Carrera 17 y Carrera 18, se reanudaron en enero de 2022. Durante este período, se logró avanzar en la adecuación de redes con base en los nuevos estudios. Esta etapa representó una fase crítica de trabajo técnico especializado, en la que fue necesario atender los estándares de calidad y de ejecución para cumplir con los requerimientos específicos de la EAAB.

Entrega y Documentación de la Obra (enero 2023 a la Fecha): Desde enero de 2023, la obra ha entrado en la fase de entrega a la EAAB. Este proceso ha implicado una revisión exhaustiva de la documentación de calidad, la obtención de conceptos técnicos, y la consolidación de los planos récord ante el Departamento de Ingeniería y Tecnología Geoespacial (DITG). Esta fase final es esencial para el cierre técnico y legal del proyecto, asegurando que todas las intervenciones están debidamente registradas y cumplen con los estándares y especificaciones acordadas.

A la fecha, se evidencia que el proceso de entrega definitiva de las obras está en su fase final, lo que permitirá la liberación de medidores para los proyectos asociados. Esta etapa crucial de cierre asegura que todas las instalaciones cumplen con los estándares de calidad y funcionamiento estipulados, y que los sistemas implementados operan de manera óptima. Se estima que la entrega definitiva de las obras se realice en diciembre de 2024.

4.1.7.5 Redes de Acueducto

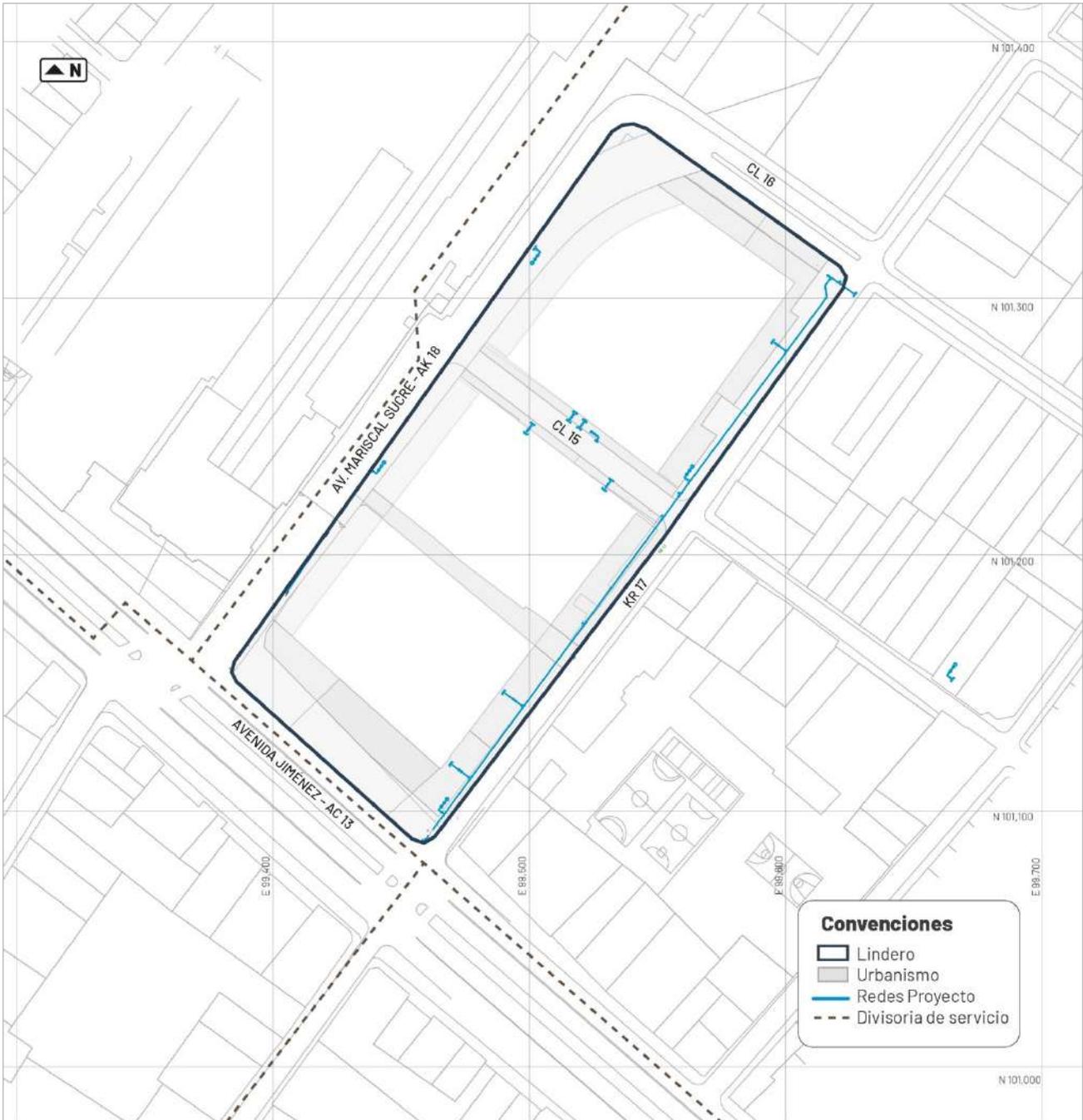


Ilustración 16 Redes de Acueducto
Fuente: Elaboración propia

4.1.7.6 Red Pluvial

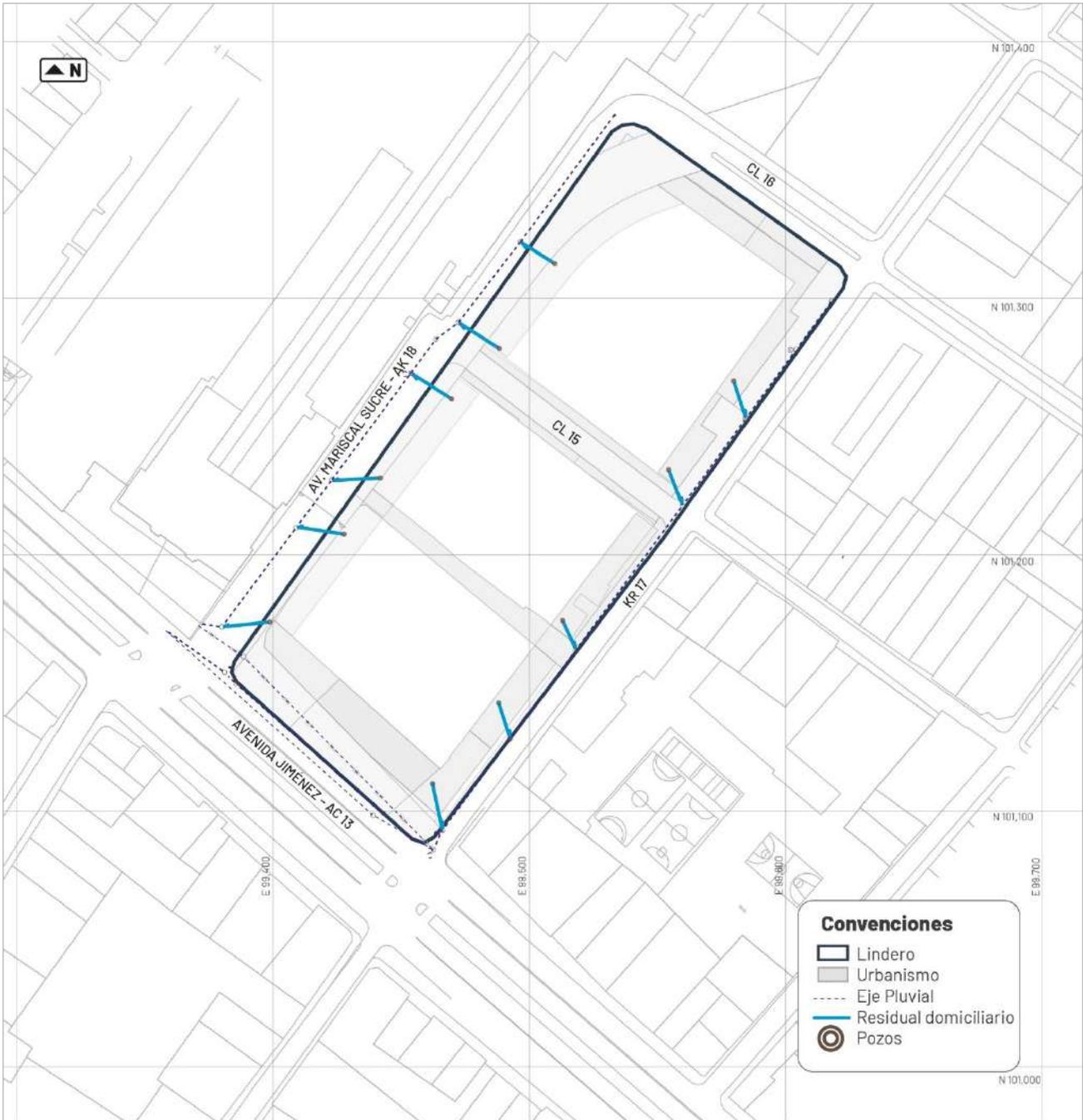


Ilustración 17 Red Pluvial
Fuente: Elaboración propia

4.1.7.7 Planta General de Drenaje - Alcantarillado Sanitario

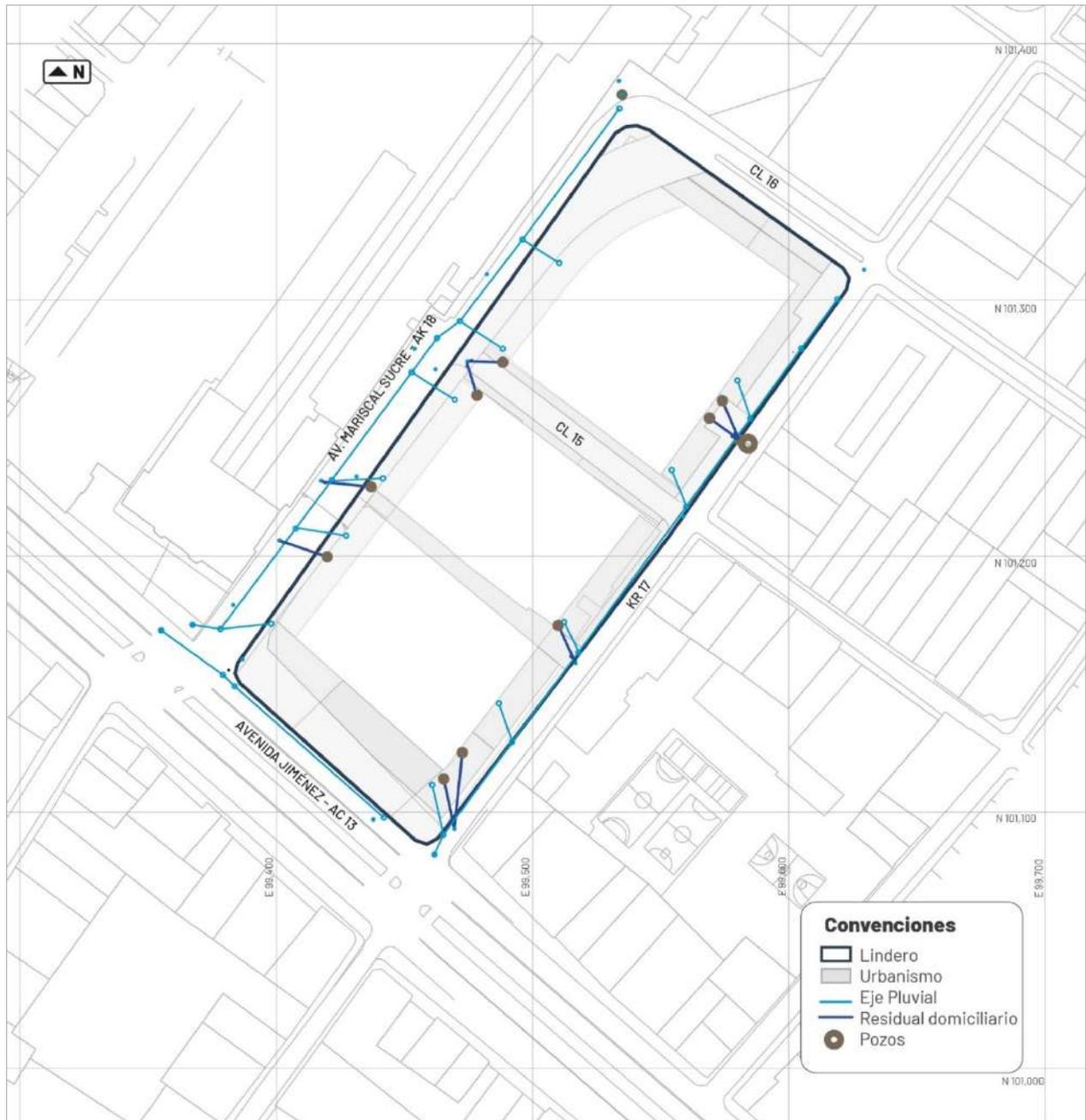


Ilustración 18 Planta General de Drenaje - Alcantarillado Sanitario
Fuente: Elaboración Propia

Con todo esto y en atención la gestión realizada por los Promotores de las Unidades 1 y 3, ha permitido que se consoliden los servicios de acueducto y alcantarillado de toda el área de delimitación del Plan Parcial como una inversión que asciende a **\$2.242'119.152.81 M/cte.**, de esta forma, se puede afirmar que en la actualidad la totalidad del área de delimitación del Plan Parcial La Sabana cuenta con las redes de acueducto y alcantarillados completas que sustentan los nuevos usos derivados de la Renovación de la Zona.

05

**ALCANCE DE LA SOLICITUD
DE PRÓRROGA**

5. CAPITULO 5: ALCANCE DE LA SOLICITUD DE PRÓRROGA

Conforme lo precisa el procedimiento, limitándose la solicitud a la ampliación de la vigencia, lo cual implica que autoridad competente para su estudio y aprobación, es exclusivamente la Secretaría de Planeación; y después de haber presentado ante su despacho toda la información que evidencia el gran trabajo de consolidación que a lo largo de estos 10 años se ha hecho y el que falta por realizar, la presente solicitud de prórroga de la vigencia se realiza en el entendido que de las 6 unidades de actuación urbanística solo ha culminado su proceso de licenciamiento y ejecución 2 de ellas.

Que los procesos de incorporación de las áreas públicas si bien presentan un gran avance aún tiene limitaciones que han impedido el licenciamiento de las unidades 5 y 6, y en consecuencia falta por pagar el 40,50% de las denominadas otras cargas que de acuerdo al reparto de cargas y beneficios representa ese mismo porcentaje de los beneficios estando pendiente de ejecutar, 46.112,81 metros cuadrados distribuidos en los usos de Vivienda, Comercio Escala Urbana, Servicios Personales y Empresariales.

Por su parte, las Unidades 2 y 4 son las encargadas del desarrollo de 240 unidades de vivienda de Interés Prioritario, que para su desarrollo requieren que se consolide la gestión del suelo en donde se encuentra 34 predios, cuyos procesos de saneamiento aún están en proceso de actualización. De esta forma, con la participación de RENOBOS que desde hace un par de años a dejando en evidencia el interés de la administración de concretar el desarrollo y aportar a la consolidación de la pieza urbana, en donde aún se está a la espera de la necesidad de los procesos expropiatorios.

Las unidades pendientes también deben adelantar todas las aprobaciones relativas a los diseños de espacio público, con la pluralidad de autoridades que requieren emitir su concepto y que solo puede adelantarse una vez se cuente con licencia de urbanismo.

Con esta prórroga se permitirá el cumplimiento de los compromisos de los desarrolladores adquirieron con la ciudad y con sus compradores, con el Ministerio de Cultura y la Estación de La Sabana en la entrega de los recursos para su mejoramiento y preservación.

Así las cosas, ponemos a consideración una prórroga por un término de 15 años, que permita que todos los procesos ya mencionados lleguen a su término y consolidación.