

## MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL DE DESARROLLO CIUDAD LA SALLE



### DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE (DTS)

Bogotá D.C., octubre de 2020

## CONTENIDO

<b>CAPITULO I – MEMORIA JUSTIFICATIVA</b>		<b>PAG.</b>
1.1	Justificación	4
1.2	Objetivo general de la modificación	5
1.3	Objetivos específicos	5
1.4	Marco normativo	6
1.5	Localización del Plan Parcial	7
1.6	Área delimitación Plan Parcial	7
1.7	Actualización catastral	8
1.8	Conformación predial	9
<b>CAPÍTULO II – PLANTEAMIENTO DE MODIFICACIÓN Y SISTEMAS ESTRUCTURANTES</b>		
2.1	Normativa aplicable a la modificación	11
2.2	Planteamiento de la modificación	11
2.2.1	Usos de suelo	15
2.2.2	Cuadro general de áreas	17
2.2.3	Consolidación de metas de espacio público	19
2.2.4	Estándar de habitabilidad	20
2.2.5	Porcentaje mínimo de suelo destinado a vivienda VIP	21
2.2.6	Cumplimiento de la obligación de suelo para vivienda VIP/VIS	22
2.2.7	Modelación urbanística proyecto VIP/VIS	23
2.2.7.1	Descripción proyecto arquitectónico manzana 5, lote 1	23
2.2.7.2	Descripción proyecto arquitectónico manzana 9	24
2.2.7.3	Descripción proyecto arquitectónico manzana 10	24
2.2.8	Aprovechamiento según incentivos del Decreto 553 de 2018	25
2.3	Sistema de movilidad	28
2.3.1	La red de ciclorutas	28
2.3.2	Estimación de estacionamientos	30
2.3.3	Impactos y medidas de mitigación	31
2.4	Sistema de servicios públicos domiciliarios	32
<b>CAPÍTULO III – ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN</b>		
3.1	Instrumentos de gestión legal	33
3.1.1	Unidades de gestión	33
3.1.2	Cronograma de gestión	34
3.2	Etapas de desarrollo	34
3.2.1	Etapa 1	36
3.2.2	Etapa 2	39
3.2.3	Etapa 3	42
3.2.4	Etapa 4	45
3.2.5	Etapa 5	48
3.2.6	Etapa 6	51
3.2.7	Etapa 7	54

3.3	Estructuración financiera	57
3.3.1	Reparto equitativo de cargas y beneficios	57
3.3.2	Cargas locales	57
3.3.3	Cargas generales	57
3.3.4	Edificabilidad resultante	58
3.3.5	Edificabilidad adicional a la resultante	59
3.3.6	Cumplimiento de las cesiones urbanísticas para componentes de cargas generales	60
3.3.7	Modalidad de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas Referidas a cargas generales	60
3.3.7.1	Cumplimiento de la obligación mediante el aporte de suelo de cargas generales por fuera del plan parcial	60
3.3.7.2	Cumplimiento de la obligación en obras	61
3.3.7.3	Cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero	62
3.3.8	Calculo valor residual	62
	3.3.8.1 Factores de incidencia	63
	3.3.8.2 Aprovechamientos y valor estimado de ventas	63
3.3.9	Reparto de cargas y beneficios entre unidades de gestión	65

#### **CAPÍTULO IV – ESTADO ACTUAL DEL PLAN PARCIAL**

4.1	Gestión y avance del Plan Parcial aprobado por Decreto 721 de 2017	66
-----	--	----

#### **ANEXOS:**

##### **A. PLANOS DTS**

1	Propuesta urbana general, zonificación y cuadro de áreas
2	Red y perfiles viales
3	Ciclorutas
4	Cargas generales
5	Espacio público y equipamientos
6	Red de acueducto hidráulico
7	Red de alcantarillado pluvial
8	Red de alcantarillado sanitario
9	Red de servicio de energía y demanda
10	Red de gas natural
11	Red de telecomunicaciones
12	Usos y aprovechamientos
13	Acciones de mitigación de impactos y accesos
14	Etapas de desarrollo, unidades de gestión y cargas urbanísticas
15	Modelación vivienda VIP/VIS manzana 5 lote 1, manzana 9 y manzana 10
16	Modelación vivienda VIP/VIS manzana 5 lote 1, manzana 9 y manzana 10

##### **B. PLANOS FORMULACIÓN**

1	Propuesta urbana y cuadro general de áreas
2	Componentes urbanos y perfiles viales
3	Áreas de mitigación, accesos, deslinde y edificabilidad

## **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 D.C. 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 plantea del Plan Parcial Ciudad 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 20 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 y prioritario, 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 Ciudad La Salle, que permita estimular una dinámica de mayor velocidad y potenciar un uso mayor de vivienda, en el orden de las necesidades creciente 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 PP 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 PP Ciudad La Salle, de una infraestructura de servicios que permita dinamizar el desarrollo de tan importante sector de la ciudad, a través de 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 que tenemos en Bogotá D.C., 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, el cual 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, acelerar la dinámica de desarrollo de vivienda de interés social y prioritario.

### 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.



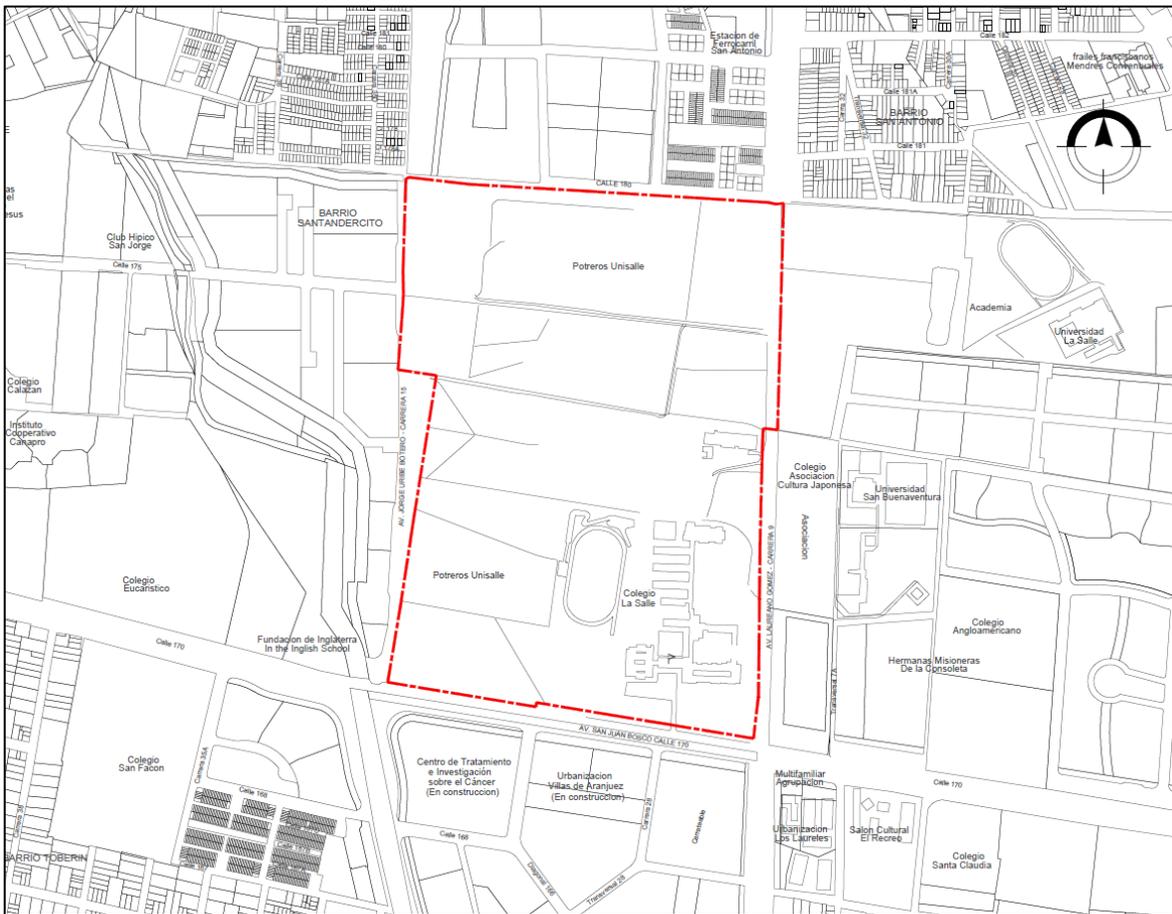
Ilustración No. 1 - Localización general

### 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 limite Plan Parcial



Plano No. 1 - Delimitación Plan Parcial

### 1.7 Actualización catastral:

Dicho predio se encuentra incorporado catastralmente junto al terreno de la Universidad La Salle, hoy "Plan de Regularización y Manejo Universidad de la Salle – Sede Floresta". El cual se identifica como Lote No. 2 y el área corresponde con el descrito en el presente documento y cuadro de áreas general del Plan Parcial Ciudad La Salle, actualizado catastralmente según No. 20151455634 y código de sector 008529003003.

DE BOGOTÁ D.C. Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital		UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 02-02-2016 09:27:23	
Bogotá D.C.,  Señora: LUCIA CUCA CORREDOR AV JIMENEZ No. 4 – 49 OF 804		Al Contestar Cite Este Nr.:2016EE5039 O 1 Fol:1 Anex:0 <b>ORIGEN:</b> Origen: Sd:567 - SUBGERENCIA DE INFORMACION FISICA Y J <b>DESTINO:</b> Destino: PERSONA NATURAL/LUCIA CUCA CORREDOR <b>ASUNTO:</b> Asunto: RADICACIÓN 2015-1455634-ACTUALIZACIÓN PLANO <b>OBS:</b> Obs.: ELABORÓ: ENSA PIEDAD MERCHÁN	
Referencia: Radicación 2015 – 1455634 UAECD Asunto: Actualización Plano Topográfico Predio: Urbanización la Floresta Localidad: Usaquén	En respuesta a su solicitud de "Actualización de incorporación plano topográfico denominado <b>PREDIO URBANIZACIÓN LA FLORESTA</b> " para el predio con nomenclatura <b>AC 170 12 10</b> , la UAECD le informa que es aceptada de conformidad con los siguientes aspectos legales y técnicos:  1. ACTUALIZACION DE LOS PLANOS TOPOGRAFICOS ANTE LA UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL:		

Ilustración No. 2 – Oficio Actualización Topográfica



PREDIO 3	IDENTIFICACIÓN
MATRICULA INMOBILIARIA	50N-20829835
CHIP	AAA 0266 EXNX
AREA BRUTA	11.519,64 MTS2

Tabla No. 2 - Descripción de los predios objeto del Plan Parcial

**NOTA:** Recordemos que esta área deberá ser ajustada a través de la aclaración de cabida y linderos, ya que el resultado de la actualización topográfica realizada por la UAECD corresponde a un total de 499.734,77 mts2, antes de descontar la venta al IDU y realizar el desglose de las Unidades de Gestión.



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 y VIS 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, para lo cual se deberá tener un índice de construcción efectivo de entre 0,8 y 1,2 del área neta urbanizable destinado a la 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 que determinan el régimen especial para Bogotá, 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 urbanísticas eficientes y 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 7 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 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. (...)

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 de 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 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".

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 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 5 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 diferentes alternativas de incentivos para promover la construcción de vivienda de interés prioritario (VIP) y vivienda de interés social (VIS), para lo cual esta modificación está aplicando la **OPCIÓN 1**, donde la obligación de **vivienda de interés prioritario (VIP)** correspondiente al 20% del área útil residencial, comercio y servicios, se debe ejecutar en la primera (1) etapa urbanística y expedir la correspondiente licencia de construcción con el 100% de los mts<sup>2</sup> de este producto, los cuales no serán objeto de computo dentro del índice de construcción del proyecto general, conforme al siguiente cuadro:

**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	<p><b>Opción 1.-</b> 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.</p> <p><b>Opción 2.-</b> 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.</p>

**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. 3 – Decreto 553 de 2018, artículo 5

Así mismo, esta modificación se acoge al **PARÁGRAFO 2** del mismo artículo en el sentido que adicional a la vivienda de interés prioritario (VIP), también se destinara suelo para **vivienda de interés social (VIS)** localizado en las **manzanas 5, 9 y 10** y por lo tanto se descontara del índice de construcción del ámbito general del proyecto urbanístico el 30% del índice de construcción destinado para la construcción de vivienda VIS. (Ver capítulo II, numeral 2.2.8 Aprovechamientos según incentivos del Decreto 553 de 2018)

También nos acogemos al **PARAGRAFO 4** del artículo en mención, donde combinaremos diferentes usos en las mismas edificaciones (Vivienda VIP con VIS) y por lo tanto no se contabilizara dentro del índice de construcción hasta el 10% de los mts<sup>2</sup> que se destinen a la vivienda de interés social (VIS). (Ver capítulo II, numeral 2.2.8 Aprovechamientos según incentivos del Decreto 553 de 2018)

**El artículo 8 del Decreto 553 de 2018** señala que cuando se dé cumplimiento a la obligación de suelo de la vivienda VIP y VIS en el mismo proyecto, se deberá localizar y delimitar las áreas destinadas a su cumplimiento en los planos que se aprueben con las correspondientes licencias de urbanismo y construcción y que el globo de terreno en que se concrete la obligación de **vivienda de interés prioritario (VIP)** deberá tener un índice de construcción efectivo entre 0,8 y 1,2 del área neta urbanizable destinado a la 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 las **manzanas 5, 9 y 10**. (Ver capítulo II, numeral 2.3.6 Cumplimiento de la obligación de suelo para vivienda VIP/VIS).

**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 m<sup>2</sup>.

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.

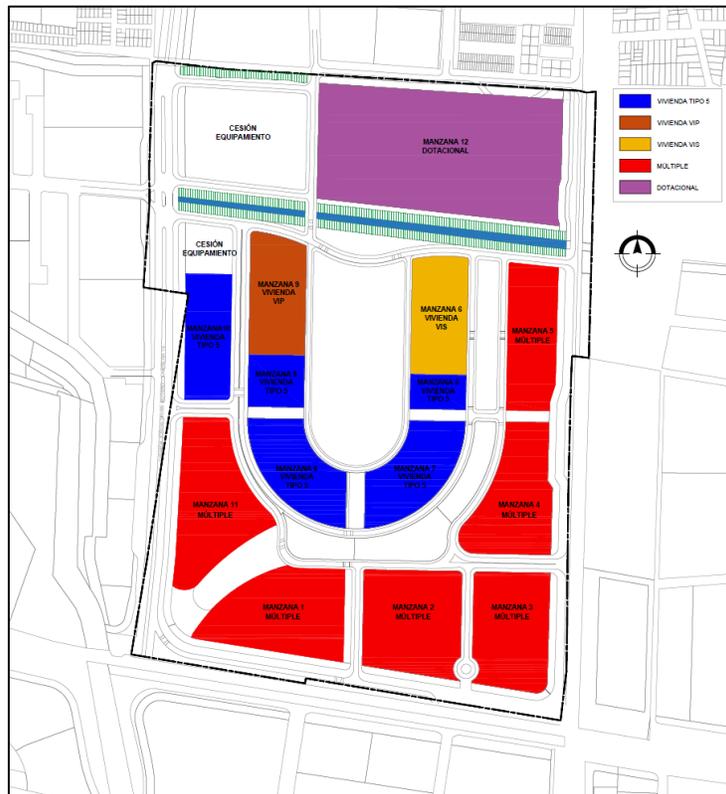
**Parágrafo 2.** Para efectos del cumplimiento del presente Decreto, se entenderá por índice de construcción efectivo, aquel que hace parte del índice de construcción del proyecto y a partir del cual se permita el desarrollo real de la Vivienda de Interés Prioritaria (VIP) o Social (VIS). Para lo anterior, 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. 4 – Decreto 553 de 2018, artículo 8

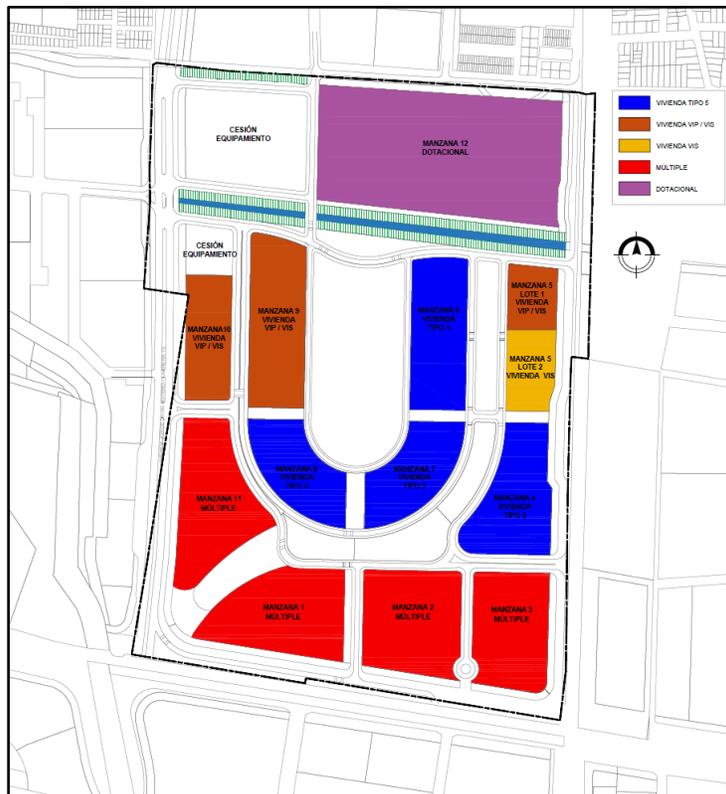
## 2.2.1 Usos de suelo:

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

Aclarando que estos usos están de conformidad con lo contenido en el cuadro anexo No. 2 del POT y en las manzanas descritas en el plano No. 1 de 3 de la propuesta urbana del Plan Parcial.



Plano No. 4 – Usos por manzana existentes



Plano No. 5 – Usos por manzana modificación

## 2.2.2 Cuadro general de áreas:

<b>CUADRO DE ÁREAS PLAN PARCIAL CIUDAD LA SALLE</b>					
No.	ÍTEM	TOTAL	RESIDENCIAL COMERCIO SERVICIOS	DOTACIONAL	% A. BRUTA % A. NETA % A. UTIL
		TOTAL	UG1	UG2	
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>499.734,77</b>	<b>400.138,17</b>	<b>99.596,60</b>	<b>100%</b>
<b>2</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>5.849,37</b>	<b>1.880,25</b>	<b>3.969,12</b>	<b>1,17%</b>
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		
<b>3</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO - (Compra del IDU)</b>	<b>11.519,64</b>	<b>6.849,58</b>	<b>4.670,06</b>	<b>2,31%</b>
3.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 5	4.410,84		4.410,84	
3.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 6	6.509,53	6.509,53		
3.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 7	259,22		259,22	
3.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 8	134,61	134,61		
3.5	Reserva Av. San Juan Bosco - Cl. 170	205,44	205,44		
<b>4</b>	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>482.365,76</b>	<b>391.408,34</b>	<b>90.957,42</b>	<b>96,52%</b>
<b>4</b>	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>482.365,76</b>	<b>391.408,34</b>	<b>90.957,42</b>	<b>100%</b>
<b>5</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Zmpa)</b>	<b>15.278,35</b>	<b>6.325,83</b>	<b>8.952,52</b>	<b>3,17%</b>
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		
<b>6</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Malla vial arterial)</b>	<b>43.387,82</b>	<b>39.160,68</b>	<b>4.227,14</b>	<b>8,99%</b>
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		
<b>7</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>423.699,59</b>	<b>345.921,83</b>	<b>77.777,76</b>	<b>87,84%</b>
<b>7</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>423.699,59</b>	<b>345.921,83</b>	<b>77.777,76</b>	<b>100%</b>
<b>8</b>	<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A</b>	<b>18.998,70</b>	<b>17.051,80</b>	<b>1.946,90</b>	<b>4,48%</b>
8.1	C.A.1 - (Control ambiental Cra 9)	1.946,90		1.946,90	
8.2	C.A.2 - (Control ambiental Cra 9)	3.993,46	3.993,46		
8.3	C.A.3 - (Control ambiental Cra 9)	1.635,57	1.635,57		
8.4	C.A.4 - (Control ambiental CII 170)	1.089,72	1.089,72		
8.5	C.A.5 - (Control ambiental CII 170)	1.375,87	1.375,87		
8.6	C.A.6 - (Control ambiental CII 170)	2.584,96	2.584,96		
8.7	C.A.7 - (Control ambiental Cra 15)	2.886,13	2.886,13		
8.8	C.A.8 - (Control ambiental Cra 15)	860,70	860,70		
8.9	C.A.9 - (Control ambiental Cra 15)	969,69	969,69		
8.10	C.A.10 - (Control ambiental Cra 15)	1.235,93	1.235,93		
8.11	C.A.11 - (Control ambiental Cra 15)	419,59	419,59		
8.12	C.A.12 - (Control ambiental Cra 15)	0,18	0,18		
<b>9</b>	<b>ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES</b>	<b>404.700,89</b>	<b>328.870,03</b>	<b>75.830,86</b>	

<b>10</b>	<b>CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (UG1-UG2)</b>	<b>100.067,63</b>	<b>90.529,20</b>	<b>9.538,43</b>	<b>23,62%</b>
10.1	<b>Cesión Parques Públicos (UG1+UG2)</b>	<b>73.758,03</b>	<b>64.219,60</b>	<b>9.538,43</b>	
10.1.1	<b>Cesión Parques Públicos - UG1</b>	<b>64.219,60</b>	<b>64.219,60</b>		<b>19,53%</b>
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	<b>Cesión Parques Públicos - UG2</b>	<b>9.538,43</b>		<b>9.538,43</b>	<b>12,58%</b>
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	<b>Cesión Equipamientos Públicos Propuestos -UG1</b>	<b>26.309,60</b>	<b>26.309,60</b>		<b>8,00%</b>
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		
<b>11</b>	<b>CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>70.079,58</b>	<b>60.376,60</b>	<b>9.702,98</b>	<b>17%</b>
11.1	Vía 1 (V-4)	1.894,60	1.894,60		
11.2	Vía 2 (V-4)	3.842,67	3.842,67		
11.3	Vía 3 (V-4)	10.330,45	10.330,45		
11.4	Vía 4 (V-6) Calle 180	763,61		763,61	
11.5	Vía 5 (V-6)	2.790,64		2.790,64	
11.6	Vía 6 (V-6)	190,27		190,27	
11.7	Vía 7 (V-6)	2.860,51	2.860,51		
11.8	Vía 8 (V-6)	3.093,59	3.093,59		
11.9	Vía 9 (V-6)	5.958,46		5.958,46	
11.10	Vía 10 (V-6)	2.302,58	2.302,58		
11.11	Vía 11 (V-6)	3.097,28	3.097,28		
11.12	Vía 12 (V-6)	2.931,62	2.931,62		
11.13	Vía 13 (V-6)	487,73	487,73		
11.14	Vía 14 (V-7)	7.525,57	7.525,57		
11.15	Vía 15 (V-7)	9.623,25	9.623,25		
11.16	Vía 16 (V-8)	6.781,08	6.781,08		
11.17	Vía 17 (V-9) Peatonal	1.248,01	1.248,01		
11.18	Vía 18 (V-9) Peatonal	1.248,01	1.248,01		
11.19	Vía 19 (V-9) Peatonal	967,36	967,36		
11.20	Vía 20 (V-9) Peatonal	2.033,17	2.033,17		
11.21	Conexión calle 175 con avenida cra 15	109,12	109,12		
<b>12</b>	<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>189.145,91</b>	<b>167.957,60</b>	<b>21.188,31</b>	
<b>13</b>	<b>AREA UTIL TOTAL</b>	<b>234.553,68</b>	<b>177.964,23</b>	<b>56.589,45</b>	<b>100%</b>
<b>13.1</b>	<b>AREA UTIL MULTIPLE</b>				
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		
13.1.4	MZ 11	20.000,00	20.000,00		
<b>13.2</b>	<b>AREA UTIL RESIDENCIAL TIPO 5</b>				
13.2.1	MZ 4	16.571,61	16.571,61		
13.2.2	MZ 6	16.522,06	16.522,06		
13.2.3	MZ 7	12.785,88	12.785,88		
13.2.4	MZ 8	12.781,03	12.781,03		
<b>13.3</b>	<b>AREA UTIL VIP/VIS</b>				
13.3.1	MZ 5 LOTE 1	6.128,53	6.128,53		
13.3.2	MZ 9	18.434,54	18.434,54		
13.3.3	MZ 10	11.029,78	11.029,78		
<b>13.4</b>	<b>AREA UTIL VIS</b>				
13.4.1	MZ 5 LOTE 2	7.540,93	7.540,93		
<b>13.5</b>	<b>AREA UTIL DOTACIONAL</b>				
13.5.1	MZ 12	56.589,45		56.589,45	24,13%

Tabla No. 3 – Cuadro general de áreas

### 2.2.3 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 (Ver ilustración 5), 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:

<b>ESTANDAR PARA CONSOLIDACIÓN DE METAS DE ESPACIO PUBLICO</b>	
<b>ITEM</b>	<b>CANTIDAD</b>
NUMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS (TIPO 5 y VIS)	6.902
HABITANTES PROMEDIO POR VIVIENDA	2,98
NUMERO HABITANTES PLAN PARCIAL	20.567,96
ESTANDAR ZONA VERDE EXIGIDA POR HABITANTE	4,00
TOTAL ZONAS VERDES EXIGIDAS	82.271,84
ZONAS VERDE PROPUESTAS DENTRO DEL PLAN PARCIAL	90.413,67
<b>SUPERAVIT DE ZONAS VERDES</b>	<b>8.141,83</b>

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 10.484,89 mts<sup>2</sup> 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.

$$\text{Cesiones ZV} = \text{núm. Viviendas} \times 2,98 \times 4$$

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. 5 – Decreto 676 de 2018, artículo 2

#### 2.2.4 Estándar de habitabilidad:

De acuerdo al Decreto 327 de 2004, artículo 28, los proyectos que incluyan vivienda deberán cumplir con el siguiente requisito....."La cesión para espacio libre de cada proyecto debe corresponder, como mínimo, a 12 mts<sup>2</sup> por vivienda. Para efectos de este cálculo, se tendrá en cuenta la sumatoria de las cesiones públicas para parques y las áreas de control ambiental de la urbanización en forma proporcional al área útil objeto de licencia de construcción, además de las áreas libres del proyecto destinadas al equipamiento comunal privado".

El cumplimiento del estándar se encuentra acorde al siguiente cuadro, donde el espacio libre está calculado sobre la totalidad de las viviendas (VIP, VIS y tipo 5), así mismo se podrá optar por aumentar el número de viviendas que se indica, haciendo uso de los 41.802,93 mts<sup>2</sup> de superávit de espacio libre dentro del plan parcial.

<b>ESTANDAR HABITABILIDAD</b>	
<b>ITEM</b>	<b>CANTIDAD</b>
NUMERO DE VIVIENDAS PROYECTADAS	8.810
ESPACIO LIBRE POR VIVIENDA	12,00
TOTAL ZONAS VERDES EXIGIDAS	105.720,00
ZONAS VERDE PROPUESTAS DENTRO DEL PLAN PARCIAL	90.413,67
EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO	54.766,20
<b>SUPERAVIT DE ESPACIO LIBRE</b>	<b>39.459,87</b>

Tabla No. 5 – Espacio libre por vivienda

**Nota:** Se aclara que tanto para la consolidación de metas del estándar de zona verde por habitante (Ver tabla No. 4), como para el cálculo del estándar de habitabilidad (Ver tabla No. 5), se relacionan las cesiones correspondientes a las zonas verdes propuestas dentro del ámbito del plan parcial como se muestra en el siguiente cuadro (Tabla No. 6). Así mismo dicha área se precisa y corrige con respecto al aprobado por el Decreto 721.

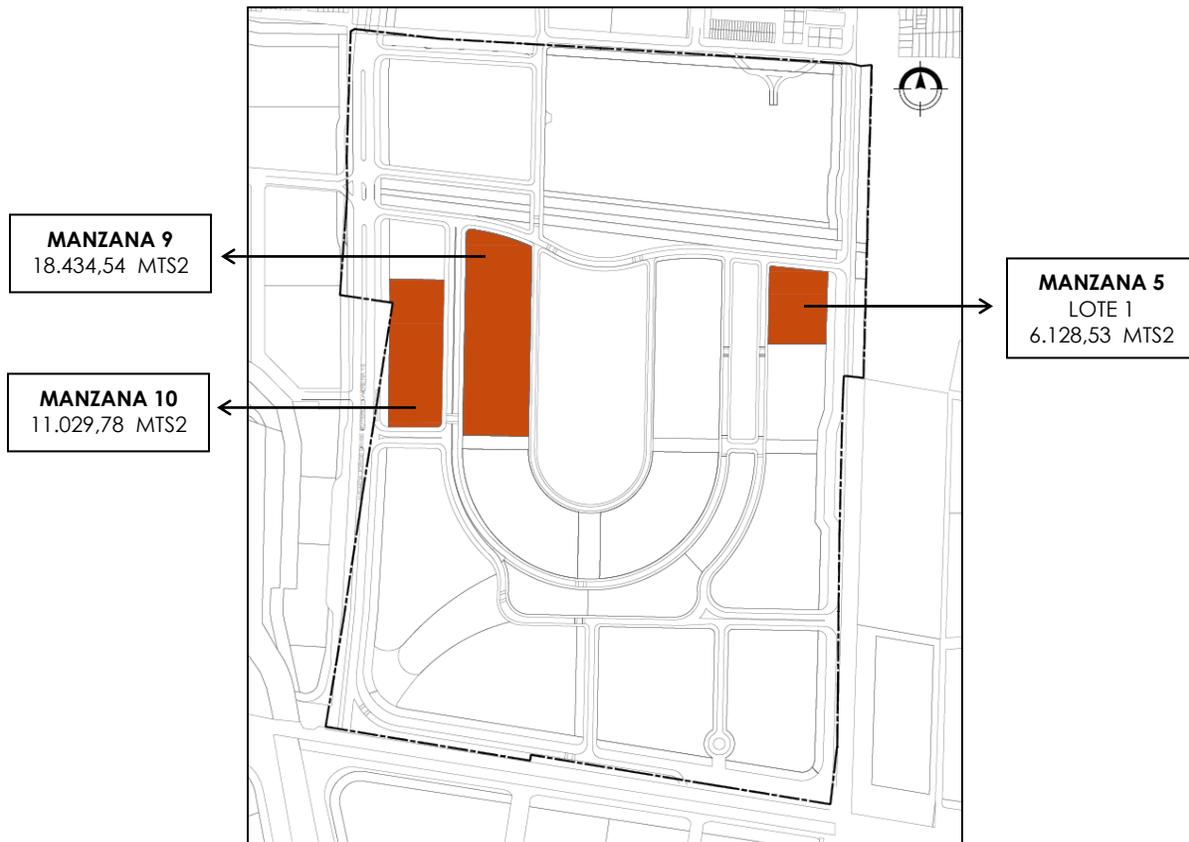
<b>ZONAS VERDES PROPUESTAS DENTRO DEL PLAN PARCIAL</b>	
<b>ITEM</b>	<b>MTS<sup>2</sup></b>
CONTROL AMBIENTAL	18.998,70
ZONA VERDE 1	27.953,95
CESION ADICIONAL PARA ACCEDER A EDIFICABILIDAD ADICIONAL	6.173,11
ALAMEDA 1	6.232,08
ALAMEDA 2	4.382,00
ALAMEDA 3	5.993,26
ALAMEDA 4	3.635,32
ALAMEDA 5	6.325,74
ALAMEDA 6	2.222,34
ZONA VERDE 2	1.301,80
ZONA DURA 1	3.470,91
ZONA VERDE 3	3.724,46
<b>TOTAL</b>	<b>90.413,67</b>

Tabla No. 6 – Cesiones de zonas verdes propuestas dentro del Plan Parcial

**2.2.5 Porcentaje mínimo de suelo destinado a vivienda VIP:**

De conformidad con lo establecido en el artículo 3 del Decreto 553 de 2018 y en concordancia con lo señalado en el Decreto 1077 de 2015, donde el porcentaje de suelo útil VIP corresponde al 20% mínimo del suelo útil residencial, comercio y servicios, esta obligación se cumple en la manzana 5 lote 1, manzana 9 y manzana 10 cuya sumatoria arroja 35.592,85 mts<sup>2</sup>. (Ver plano No. 6 y tabla No. 7)

AREA UTIL RESIDENCIAL, COMERCIO Y SERVICIOS DEL PLAN PARCIAL	PORCENTAJE MINIMO DE SUELO UTIL DE VIVIENDA VIP CORRESPONDIENTE AL 20%
177.964,23	35.592,85



Plano No. 6 – Cumplimiento de suelo VIP

Los 177.964,23 se obtienen al sumar las manzanas correspondientes a los usos residenciales, comerciales y servicios localizados en todo el ámbito del plan parcial que van desde la manzana 1 hasta la manzana 11, descontando la manzana 12 que posee uso dotacional, tal como se muestra en la siguiente tabla.

MZ	USO	AREA UTIL POR MANZANA	AREA UTIL EQUIVALENTE POR USO
MANZANA 1	SERVICIOS	20.000,00	7.352,00
	COMERCIO URB/METROP		2.124,00
	VIVIENDA TIPO 5		10.524,00
MANZANA 2	SERVICIOS	19.339,19	7.109,09
	COMERCIO URB/METROP		2.053,82
	VIVIENDA TIPO 5		10.176,28
MANZANA 3	SERVICIOS	16.830,68	6.186,96
	COMERCIO URB/METROP		1.787,42
	VIVIENDA TIPO 5		8.856,30
MANZANA 4	COMERCIO ZONAL	16.571,61	93,54
	VIVIENDA TIPO 5		16.478,07
MANZANA 5 LOTE 1 (VIP)	COMERCIO ZONAL	6.128,53	93,54
	VIVIENDA VIP		1.888,25
	VIVIENDA VIS		4.146,74
MANZANA 5 LOTE 2	VIVIENDA VIS	7.540,93	7.540,93
MANZANA 6	VIVIENDA TIPO 5	16.522,06	16.522,06
MANZANA 7	VIVIENDA TIPO 5	12.785,88	12.785,88
MANZANA 8	VIVIENDA TIPO 5	12.781,03	12.781,03
MANZANA 9 (VIP)	COMERCIO ZONAL	18.434,54	146,99
	VIVIENDA VIP		14.727,38
	VIVIENDA VIS		3.560,17
MANZANA 10 (VIP)	VIVIENDA VIP	11.029,78	661,79
	VIVIENDA VIS		10.367,99
MANZANA 11	COMERCIO URB/METROP	20.000,00	881,94
	VIVIENDA TIPO 5		19.118,06
<b>TOTAL</b>		<b>177.964,23</b>	<b>177.964,23</b>

Tabla No. 7 – Usos para el cumplimiento de vivienda VIP

**Nota:** El área útil equivalente por uso es puramente indicativa y podrá variar al momento del licenciamiento.

### 2.2.6 Cumplimiento de la obligación de suelo para vivienda VIP/VIS:

Tal como lo señala el artículo 8 del Decreto 553 de 2018 la vivienda VIP se va desarrollar junto con vivienda VIS en el mismo proyecto, por lo tanto su localización, delimitación y alindamiento se dará con la correspondiente licencia urbanística y de construcción.

Cuando se opta por esta modalidad de cumplimiento, el índice de construcción efectivo de vivienda VIP debe estar entre 0,8 y 1,2 del área neta urbanizable destinado a vivienda VIP, por lo tanto en esta modificación estamos adoptando un índice de construcción de 1,2 que arroja 83.021,24 mts<sup>2</sup> construidos.

	RESID, COM Y SERV	OBLIGACION VIP	I.C.	MTS2 CONST VIP
AREA UTIL	177.964,23	35.592,85		
AREA NETA	345.921,83	69.184,37	1.2	83.021,24

### 2.2.7 Modelación urbanística proyecto VIP/VIS:

Debido a que la obligación VIP quedara señalada y alinderada en la licencia de urbanismo de la etapa 1, presentamos la modelación urbanística y arquitectónica con la cual se demuestra la capacidad de albergar los 83.021,24 mts<sup>2</sup> construidos de vivienda VIP y combinado con vivienda VIS en la manzana 5 lote 1, manzana 9 y manzana 10, cumpliendo con todas las normas urbanísticas establecidas para áreas en tratamiento de desarrollo.

**Nota:** Estas modelaciones son indicativas y por lo tanto pueden sufrir cambios arquitectónicos y urbanísticos que al final pudiesen alterar el número de viviendas, aclarando que los mts<sup>2</sup> construidos para índice de construcción de las viviendas VIP/VIS se deberán mantener, ya que estos son base para el cálculo de incentivos.

#### 2.2.7.1 Descripción proyecto arquitectónico Manzana 5, lote 1:

Número de viviendas	652	aptos
Viviendas VIP	204	aptos
Viviendas VIS	448	aptos
Área promedio vivienda	40,00	mts <sup>2</sup>
Numero de parqueaderos	125	und
Equipamiento comunal	764,29	mts <sup>2</sup>
Otras áreas	1.843,71	mts <sup>2</sup>
Área construida para índice de construcción	<b>29.188,00</b>	mts <sup>2</sup>
Área construida VIP	<b>8.976,00</b>	mts <sup>2</sup>
Área construida VIS	<b>19.712,00</b>	mts <sup>2</sup>
Área construida comercio	500,00	mts <sup>2</sup>
Altura	17	pisos



Plano No. 7 – Planta urbanística manzana 5 lote 1 (Diseño indicativo)

### 2.2.7.2 Descripción proyecto arquitectónico Manzana 9:

Número de viviendas	2.040	aptos
Viviendas VIP	1.632	aptos
Viviendas VIS	408	aptos
Área promedio vivienda	40,00	mts2
Numero de parqueaderos	375	und
Equipamiento comunal	2.399,44	mts2
Otras áreas	4.829,80	mts2
Área construida para índice de construcción	<b>89.329,24</b>	mts2
Área construida VIP	<b>70.877,24</b>	mts2
Área construida VIS	<b>17.952,00</b>	mts2
Área construida comercio	500,00	mts2
Altura	17	pisos



Plano No. 8 – Planta urbanística manzana 9 (Diseño indicativo)

### 2.2.7.3 Descripción proyecto arquitectónico Manzana 10:

Número de viviendas	1.224	aptos
Viviendas VIP	72	aptos
Viviendas VIS	1.152	aptos
Área promedio vivienda	40,00	mts2
Numero de parqueaderos	220	und
Equipamiento comunal	1.439,48	mts2
Otras áreas	3.456,52	mts2
Área construida para índice de construcción	<b>53.856,00</b>	mts2
Área construida VIP	<b>3.168,00</b>	mts2
Área construida VIS	<b>50.688,00</b>	mts2
Altura	17	pisos



Plano No. 9 – Planta urbanística manzana 10 (Diseño indicativo)

### 2.2.8 Aprovechamiento según incentivos del Decreto 553 de 2018:

El incentivo al que nos acogemos en esta modificación, hace referencia al artículo 5, opción 1 en el cual se precisa que si en la primera etapa de ejecución del proyecto urbanístico objeto de la obligación mínima de suelo útil de vivienda VIP se expide la licencia de construcción y se construye la totalidad de los mts2 aprobados en este producto inmobiliario, todos los mts2 construidos en vivienda VIP no se computarán dentro del índice de construcción del proyecto general.

Así mismo también nos acogemos al párrafo 2 del artículo 5 en el sentido que además de cumplir con la obligación VIP se plantee vivienda VIS, se descontará del índice de construcción del ámbito general del proyecto urbanístico general el 30% del índice de construcción destinado para la construcción de vivienda VIS.

Continuando con el artículo 5 tomamos el párrafo 4 donde, en los casos que se combinen diferentes usos en la misma edificación y se alinderen las construcciones con las que se darán cumplimiento a la obligación de suelo VIP, no se contabilizara dentro del índice de construcción hasta el 10% de los mts2 destinados a vivienda VIS.

De acuerdo con lo anterior explicamos el paso a paso de la edificabilidad alcanzada de acuerdo a los incentivos del Decreto 553 de 2018.

A continuación se presenta la edificabilidad aprobada en el Plan Parcial de acuerdo al Decreto 721 de 2017, cuya área total construida arroja 806.357,30 mts2.

USOS Y EDIFICABILIDAD APROBADA SEGÚN PLAN PARCIAL (DECRETO 721 DE 2017)								
MZ	USO	AREA BRUTA	AREA NETA POR USO	AREA NETA POR MANZANA	AREA UTIL EQUIVALENTE POR USO	AREA UTIL POR MANZANA	I.C. FINAL	AREA CONSTRUIDA
MANZANA 1	SERVICIOS	16.530,38	14.290,61	38.875,43	7.352,00	20.000,00	2,75	39.299,18
	COMERCIO URB/METROP	4.775,64	4.128,57		2.124,00		2,75	11.353,57
	VIVIENDA TIPO 5	23.662,36	20.456,25		10.524,00		2,75	56.254,69
MANZANA 2	SERVICIOS	15.984,20	13.818,44	37.590,97	7.109,09	19.339,19	2,75	38.000,71
	COMERCIO URB/METROP	4.617,85	3.992,16		2.053,82		2,75	10.978,44
	VIVIENDA TIPO 5	22.880,55	19.780,37		10.176,28		2,75	54.396,02
MANZANA 3	SERVICIOS	13.910,87	12.026,03	32.715,00	6.186,96	16.830,68	2,75	33.071,59
	COMERCIO URB/METROP	4.018,86	3.474,33		1.787,42		2,75	9.554,41
	VIVIENDA TIPO 5	19.912,68	17.214,63		8.856,30		2,75	47.340,24
MANZANA 4	SERVICIOS	13.696,75	11.840,92	32.211,43	6.091,72	16.571,61	2,75	32.562,54
	COMERCIO URB/METROP	3.957,00	3.420,85		1.759,90		2,75	9.407,34
	VIVIENDA TIPO 5	19.606,17	16.949,65		8.719,98		2,75	46.611,54
MANZANA 5	SERVICIOS	11.298,07	9.767,25	26.570,31	5.024,89	13.669,46	2,75	26.859,93
	COMERCIO URB/METROP	3.264,02	2.821,77		1.451,70		2,75	7.759,86
	VIVIENDA TIPO 5	16.172,59	13.981,30		7.192,87		2,75	38.448,57
MANZANA 6	VIVIENDA VIS	28.677,85	24.792,17	32.115,11	12.754,67	16.522,06	1,75	43.386,30
	VIVIENDA TIPO 5	8.470,66	7.322,94		3.767,39		1,75	12.815,15
MANZANA 7	VIVIENDA TIPO 5	28.748,02	24.852,83	24.852,83	12.785,88	12.785,88	1,75	43.492,46
MANZANA 8	VIVIENDA TIPO 5	28.737,11	24.843,40	24.843,40	12.781,03	12.781,03	1,75	43.475,96
MANZANA 9	VIVIENDA TIPO 5	12.770,73	11.040,37	35.832,54	5.679,87	18.434,54	1,75	19.320,65
	VIVIENDA VIP	28.677,85	24.792,17		12.754,67		1,20	29.750,60
MANZANA 10	VIVIENDA TIPO 5	24.799,57	21.439,37	21.439,37	11.029,78	11.029,78	1,75	37.518,90
MANZANA 11	SERVICIOS	16.530,38	14.290,61	38.875,43	7.352,00	20.000,00	1,75	25.008,57
	COMERCIO URB/METROP	4.775,64	4.128,57		2.124,00		1,75	7.225,00
	VIVIENDA TIPO 5	23.662,36	20.456,25		10.524,00		1,75	35.798,44
TOTAL		400.138,17	345.921,83	345.921,83	177.964,23	177.964,23		759.690,64
MANZANA 12	DOTACIONAL	99.596,60	77.777,76	77.777,76	56.589,45	56.589,45	0,60	46.666,66
TOTAL PP		499.734,77	423.699,59	423.699,59	234.553,68	234.553,68		806.357,30

Tabla No. 8 – Edificabilidad aprobada Decreto 721 de 2017

Conforme a los usos propuestos en esta modificación llegamos a 813.783,30 mts2, como se muestra en la siguiente tabla.

MODIFICACION CORRESPONDIENTE AL CAMBIO DE USOS							
MZ	USO	AREA UTIL POR MANZANA	AREA UTIL EQUIVALENTE POR USO	AREA NETA POR MANZANA	AREA NETA POR USO	I.C. FINAL	AREA CONSTRUIDA
MANZANA 1	SERVICIOS	20.000,00	7.352,00	38.875,43	14.290,61	2,75	39.299,18
	COMERCIO URB/METROP		2.124,00		4.128,57	2,75	11.353,57
	VIVIENDA TIPO 5		10.524,00		20.456,25	2,75	56.254,69
MANZANA 2	SERVICIOS	19.339,19	7.109,09	37.590,97	13.818,44	2,75	38.000,71
	COMERCIO URB/METROP		2.053,82		3.992,16	2,75	10.978,44
	VIVIENDA TIPO 5		10.176,28		19.780,37	2,75	54.396,02
MANZANA 3	SERVICIOS	16.830,68	6.186,96	32.715,00	12.026,03	2,75	33.071,59
	COMERCIO URB/METROP		1.787,42		3.474,33	2,75	9.554,41
	VIVIENDA TIPO 5		8.856,30		17.214,63	2,75	47.340,24
MANZANA 4	COMERCIO ZONAL	16.571,61	93,54	32.211,43	181,82	2,75	500,00
	VIVIENDA TIPO 5		16.478,07		32.029,61	2,75	88.081,42
MANZANA 5 LOTE 1 (VIP)	COMERCIO ZONAL	6.128,53	93,54	11.912,46	181,82	2,75	500,00
	VIVIENDA VIP		1.888,25		3.670,32	2,45	8.976,00
	VIVIENDA VIS		4.146,74		8.060,32	2,45	19.712,00
MANZANA 5 LOTE 2	VIVIENDA VIS	7.540,93	7.540,93	14.657,85	14.657,85	2,57	37.670,67
MANZANA 6	VIVIENDA TIPO 5	16.522,06	16.522,06	32.115,11	32.115,11	1,75	56.201,44
MANZANA 7	VIVIENDA TIPO 5	12.785,88	12.785,88	24.852,83	24.852,83	1,75	43.492,46
MANZANA 8	VIVIENDA TIPO 5	12.781,03	12.781,03	24.843,40	24.843,40	1,75	43.475,96
MANZANA 9 (VIP)	COMERCIO ZONAL	18.434,54	146,99	35.832,54	285,71	1,75	500,00
	VIVIENDA VIP		14.727,38		28.626,67	1,75	50.096,67
	VIVIENDA VIS		3.560,17		6.920,16	1,75	12.110,28
MANZANA 10 (VIP)	VIVIENDA VIP	11.029,78	661,79	21.439,37	1.286,36	1,75	2.251,13
	VIVIENDA VIS		10.367,99		20.153,01	1,75	35.267,77
MANZANA 11	COMERCIO URB/METROP	20.000,00	881,94	38.875,43	1.714,29	1,75	3.000,00
	VIVIENDA TIPO 5		19.118,06		37.161,14	1,75	65.032,00
TOTAL		177.964,23	177.964,23	345.921,83	345.921,83		767.116,64
MANZANA 12	DOTACIONAL	56.589,45	56.589,45	77.777,76	77.777,76	0,60	46.666,66
TOTAL PP		234.553,68	234.553,68	423.699,59	423.699,59		813.783,30

Tabla No. 9 – Edificabilidad modificada por cambio de usos

Por último aplicamos lo señalado en el artículo 8 del Decreto 553 de 2018, acorde a la combinación de las viviendas VIP y VIS en el mismo proyecto, en el cual se deberá localizar, delimitar y alindar las áreas destinadas a su cumplimiento tanto en los planos de la licencia urbanística como de construcción y el globo de terreno en que ella se concrete debe tener un índice de construcción efectivo entre 0,8 y 1,2 del área neta urbanizable destinado a la vivienda VIP, para lo cual presentamos los siguientes cuadro de aprovechamiento y/o edificabilidad basados en lo descrito en los numerales 2.2.5 y 2.2.6 del presente documento.

<b>OBLIGACIÓN VIP</b>	
177.964,23	AREA UTIL RES-COM-SERV
35.592,85	UTIL VIP (20%)
69.184,37	NETA VIP
1,20	I.C. ENTRE 0.8 y 1.2
<b>83.021,24</b>	<b>MTS2 CONSTRUIDO VIP</b>
<b>67.090,05</b>	<b>MTS2 CONSTRUIDO VIS/COMBINADO</b>

Tabla No. 10 – Mts2 construidos VIP/VIS

Lo anterior significa que los 83.021,24 mts2 construidos en vivienda VIP son el resultado de tomar el área neta correspondiente a este producto inmobiliario y multiplicarla por el índice de construcción efectivo (Entre 0,8 y 1,2), que para nuestro caso es 1,2 lo cual no se computará el 100% dentro del índice de construcción del proyecto general.

<b>MTS2 ADICIONALES POR INCENTIVOS</b>			
VIP	83.021,24	100%	83.021,24
VIS	67.090,05	30%	20.127,02
COMBINACION USOS	67.090,05	10%	6.709,01
<b>TOTAL MTS2</b>			<b>109.857,26</b>

Tabla No. 11 – Mts2 adicionales por incentivos

Así mismo de los 67.090,05 mts2 construido en vivienda VIS, podrá ser descontado del índice de construcción general del proyecto urbanístico el 30% de los mts2 destinados para dicho uso y a su vez por estar combinado con vivienda VIP un 10% adicional, arrojando un total de 109.857,26 mts2 totales por incentivos.

Estos 109.857,26 mts2 señalados como adicionales por incentivos serán localizados en las manzanas 6, 7, 8, 9, 10 y 11 tal como se muestra en la siguiente tabla, aclarando que en el momento del licenciamiento de cada uno de los proyectos, pudiese modificarse entre las manzanas de la urbanización, siempre y cuando no se altere la totalidad aprobada; para lo cual las curaduría deberá revisar y controlar los mts2 para índice de construcción de cada uno de los proyectos.

EDIFICABILIDAD NUEVOS USOS					ESCENARIO INCENTIVOS		
MZ	USO	AREA NETA POR USO	I.C. FINAL	AREA CONSTRUIDA	AREA CONSTRUIDA ADICIONAL	AREA TOTAL CONSTRUIDA	I.C. EQUIVALENTE
MANZANA 1	SERVICIOS	14.290,61	2,75	39.299,18	0,00	39.299,18	2,75
	COMERCIO URB/METROP	4.128,57	2,75	11.353,57	0,00	11.353,57	2,75
	VIVIENDA TIPO 5	20.456,25	2,75	56.254,69	0,00	56.254,69	2,75
MANZANA 2	SERVICIOS	13.818,44	2,75	38.000,71	0,00	38.000,71	2,75
	COMERCIO URB/METROP	3.992,16	2,75	10.978,44	0,00	10.978,44	2,75
	VIVIENDA TIPO 5	19.780,37	2,75	54.396,02	0,00	54.396,02	2,75
MANZANA 3	SERVICIOS	12.026,03	2,75	33.071,59	0,00	33.071,59	2,75
	COMERCIO URB/METROP	3.474,33	2,75	9.554,41	0,00	9.554,41	2,75
	VIVIENDA TIPO 5	17.214,63	2,75	47.340,24	0,00	47.340,24	2,75
MANZANA 4	COMERCIO ZONAL	181,82	2,75	500,00	0,00	500,00	2,75
	VIVIENDA TIPO 5	32.029,61	2,75	88.081,42	0,00	88.081,42	2,75
MANZANA 5 LOTE 1 (VIP)	COMERCIO ZONAL	181,82	2,75	500,00	0,00	500,00	2,75
	VIVIENDA VIP	3.670,32	2,45	8.976,00	0,00	8.976,00	2,45
	VIVIENDA VIS	8.060,32	2,45	19.712,00	0,00	19.712,00	2,45
MANZANA 5 LOTE 2	VIVIENDA VIS	14.657,85	2,57	37.670,67	0,00	37.670,67	2,57
MANZANA 6	VIVIENDA TIPO 5	32.115,11	1,75	56.201,44	15.539,67	71.741,11	2,23
MANZANA 7	VIVIENDA TIPO 5	24.852,83	1,75	43.492,46	14.467,54	57.960,00	2,33
MANZANA 8	VIVIENDA TIPO 5	24.843,40	1,75	43.475,96	14.484,04	57.960,00	2,33
MANZANA 9 (VIP)	COMERCIO ZONAL	285,71	1,75	500,00	0,00	500,00	1,75
	VIVIENDA VIP	28.626,67	1,75	50.096,67	20.780,57	70.877,24	2,48
	VIVIENDA VIS	6.920,16	1,75	12.110,28	5.841,72	17.952,00	2,59
MANZANA 10 (VIP)	VIVIENDA VIP	1.286,36	1,75	2.251,13	916,87	3.168,00	2,46
	VIVIENDA VIS	20.153,01	1,75	35.267,77	15.420,23	50.688,00	2,52
MANZANA 11	COMERCIO URB/METROP	1.714,29	1,75	3.000,00	0,00	3.000,00	1,75
	VIVIENDA TIPO 5	37.161,14	1,75	65.032,00	22.406,62	87.438,62	2,35
<b>TOTAL</b>		<b>345.921,83</b>		<b>767.116,64</b>	<b>109.857,26</b>	<b>876.973,90</b>	
MANZANA 12	DOTACIONAL	77.777,76	0,60	46.666,66	0,00	46.666,66	
<b>TOTAL PP</b>		<b>423.699,59</b>		<b>813.783,30</b>	<b>109.857,26</b>	<b>923.640,56</b>	

Tabla No. 12 – Edificabilidad por incentivos Decreto 553 de 2018

## 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. Así mismo se incluye la construcción de la calle 180 entre la avenida 9 y carrera 13 como acción de mitigación según el ET, en todo caso los cambios se ven reflejados en el estudio de tránsito aprobado SDM-SI-125749-20 del 02 de octubre de 2020 y donde acataremos lo establecido en la respectiva acta que hace parte del mismo. (Ver plano 2 del DTS y plano 2 de 3 de la formulación)

### 2.3.1 La red de ciclorrutas:

El planteamiento urbanístico del Plan Parcial incorpora una red de 3.300 metros de longitud de transporte no motorizado, lo cual contribuye al medio ambiente y corrige la longitud aprobada por el Decreto 721 de 2017, la cual presentaba 2.700 metros.

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 los siguientes planos se muestra el diseño de la red de ciclorrutas, donde queremos destacar el recorrido propuesto sobre la alameda y ZMPA del canal El Redil, ya que de acuerdo a los requerimientos del Acueducto respecto al diseño del canal, este debe ser abierto, lo que impide realizar los pases de ciclorruta entre un costado y otro del canal, por lo tanto es necesario modificar el diseño, dejando el recorrido al costado sur y paralelo al canal, sobre la franja de ZMPA. Estos cambios se ven reflejados en el estudio de tránsito aprobado SDM-SI-125749-20 del 02 de octubre de 2020. (Ver plano 3 del DTS y plano 1 de 3 de la formulación)



Plano No. 10 – Diseño ciclorruta modificación



Plano No. 11 – Diseño cicloruta existentes

### 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.

USOS COMPLEMENTARIOS		TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS - B	
RESIDENCIAL (VIP/VIS)	Multifamiliar	Privados:	1 x 8 viviendas	
		Visitantes:	1 x 18 viviendas	
RESIDENCIAL (NO VIP/VIS)	Multifamiliar	Privados:	1 x vivienda	
		Visitantes:	1 x 5 viviendas	

USOS COMPLEMENTARIOS	ESCALA	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS - B	
Comercio	Metropolitana	N/A	Privados:	1 X 200 m <sup>2</sup>
			Visitantes:	1 X 25 m <sup>2</sup>
	Urbano	N/A	Privados:	1 X 200 m <sup>2</sup>
			Visitantes:	1 X 30 m <sup>2</sup>
Servicios	Metropolitana y urbana	N/A	Privados:	1 X 40 m <sup>2</sup>
			Visitantes:	1 X 50 m <sup>2</sup>
Comercio y servicios	Vecinal	Vecinal A	Privados:	1 X 250 m <sup>2</sup>
			Visitantes:	1 X 40 m <sup>2</sup>
Los Estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre el área de ventas, después de los primeros 60 metros cuadrados, sobre el área que exceda dicho metraje.				

USO PRINCIPAL	TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS - B	
EQUIPAMIENTO COLECTIVO - EDUCATIVO	Escala Urbana	Privados:	1 x 60 m <sup>2</sup>
		Visitantes:	1 x 100 m <sup>2</sup>

Ilustración No. 6 – Exigencia estacionamiento por usos Decreto 190 de 2004

El número total de estacionamientos vehiculares privados y visitantes aprobados en el Decreto 721 de 2017 son 13.878 unidades, los cuales están acordes al estudio de tránsito SDM-DSVCT-108483-17, tal como se muestra en la siguiente ilustración.

ESTACIONAMIENTOS APROBADOS DECRETO 721 DE 2017				
USO	AREA GENERADORA	CUPOS PARQUEADEROS		
		PRIVADOS	VISITANTES	BICICLETAS
SERVICIOS	92.424,91	2.311	1.848	2.082
COMERCIO	31.559,82	159	1.263	713
VIVIENDA	N/A	6.348	1.435	3.892
DOTACIONAL	7.000,00	117	397	315
	39.666,66			
<b>TOTAL</b>		<b>8.935</b>	<b>4.943</b>	<b>7.002</b>

Tabla No. 13 – Estacionamiento aprobados Decreto 721 de 2017

Ahora bien, la presente modificación determina un cambio en el número de viviendas y metros cuadrados de uso comercial y de servicios, lo cual arroja 12.790 unidades de estacionamientos, lo que significa una disminución del 16% en los estacionamientos de servicios, una disminución del 22% en los estacionamientos de comercio y un 1% disminuye los estacionamientos de vivienda, lo anterior se encuentra sustentado en el estudio de tránsito SDM-SI-125749-20.

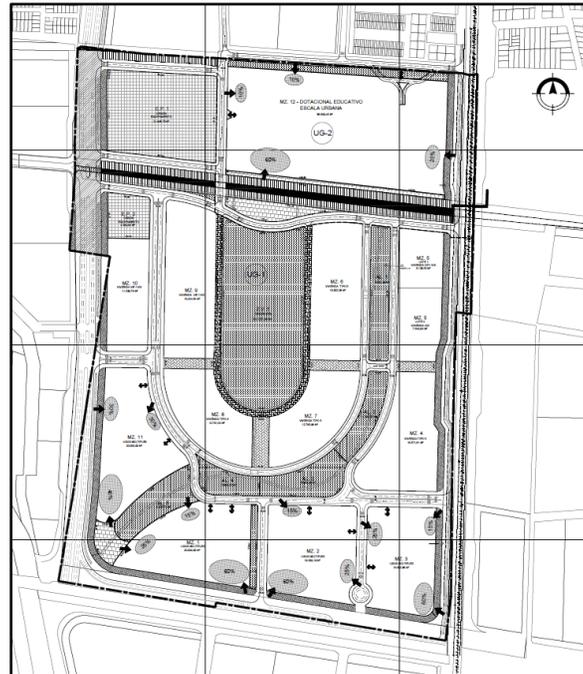
Por lo tanto, en las licencias de construcción se deben prever los cupos de estacionamiento correspondientes al uso propuesto, de acuerdo con las exigencias del cuadro anexo No. 4 del POT que están en concordancia con los previstos en El Estudio de Tránsito en mención.

ESTACIONAMIENTOS MODIFICACION PLAN PARCIAL				
USO	AREA GENERADORA	CUPOS PARQUEADEROS		
		PRIVADOS	VISITANTES	BICICLETAS
SERVICIOS	77.260,03	1.932	1.545	1.739
COMERCIO	24.776,18	125	990	558
VIVIENDA	N/A	6.282	1.402	3.842
DOTACIONAL	7.000,00	117	397	315
	39.666,66			
<b>TOTAL</b>		<b>8.456</b>	<b>4.334</b>	<b>6.454</b>

Tabla No. 14 – Estacionamientos propuestos en la actualización Estudio de Tránsito

### 2.3.3 Impactos y medidas de mitigación:

Respecto a las acciones de mitigación de impactos urbanísticos derivados de los usos dotacionales, comerciales y de servicio de escala urbana y metropolitana los cuales se encuentran acorde a los estudios de movilidad y espacio público, es bueno recalcar que dichas medidas se encuentran aprobadas en el Decreto 721 de 2017 (Adopción Plan Parcial), y la modificación motivo de este documento replanteo los usos de las manzanas 4 y 5, pasando de un uso mixto a residencial, por lo tanto no deben reflejar zonas de mitigación, así mismo la manzana 11 suprime el uso de servicios, disminuye el uso comercial y potencializa el uso residencial y por su parte las manzanas 1, 2 y 3 continúan iguales, de acuerdo al siguiente plano. (Ver plano 13 del DTS y plano 3 de 3 de la formulación)



Plano No. 12 – Áreas de mitigación

#### 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. 15 – Actualización factibilidad de servicios

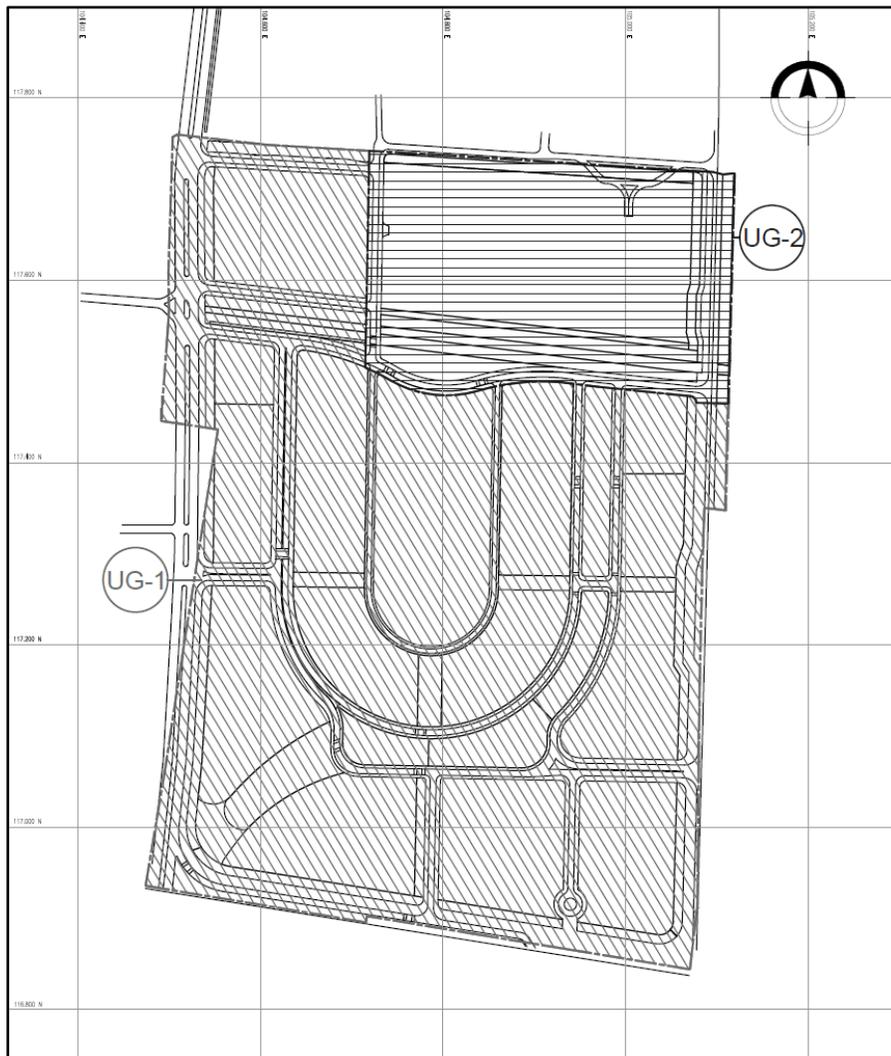
Así mismo resaltamos que en la actualidad el proyecto presenta disponibilidad inmediata de servicio de acueducto y alcantarillado expedida por la EAB de acuerdo a la certificación de viabilidad S-2019-182025 del 21 de junio de 2019.

### 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. Cabe aclarar que la Congregación de los Hermanos de las Escuelas Cristianas y Marval S.A. (Formulador, promotor y desarrollador de esta modificación), suscribieron un contrato fiduciario denominado Ciudad La Salle con la Fiduciaria Davivienda, donde se regula la obligación de Marval S.A., a ser el ejecutor del 100% de las obras de urbanismo y las cargas asociadas al desarrollo total del Plan Parcial.



Plano No. 13 – Unidades de gestión

### 3.1.2 Cronograma de gestión:

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

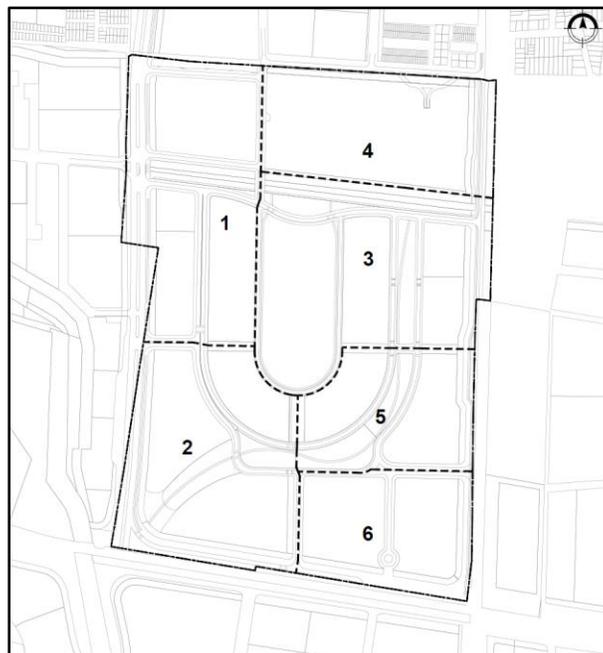
Tabla No. 16 – Cronograma

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 propietario, desarrollador o urbanizador podrá solicitar las licencias de urbanismo y construcción con anterioridad a las fechas señaladas.

### 3.2 Etapas de desarrollo:

Los 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.

Es por esto que se proyecta desarrollar el Plan Parcial Ciudad La Salle en un lapso de tiempo de 20 años, dividido en siete (7) 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, lo anterior sin perjuicio que el propietario o urbanizador pueda modificar la delimitación de cada una de las etapas a través de la correspondiente licencia de urbanismo, sin prolongar el tiempo aprobado para el desarrollo de la misma.



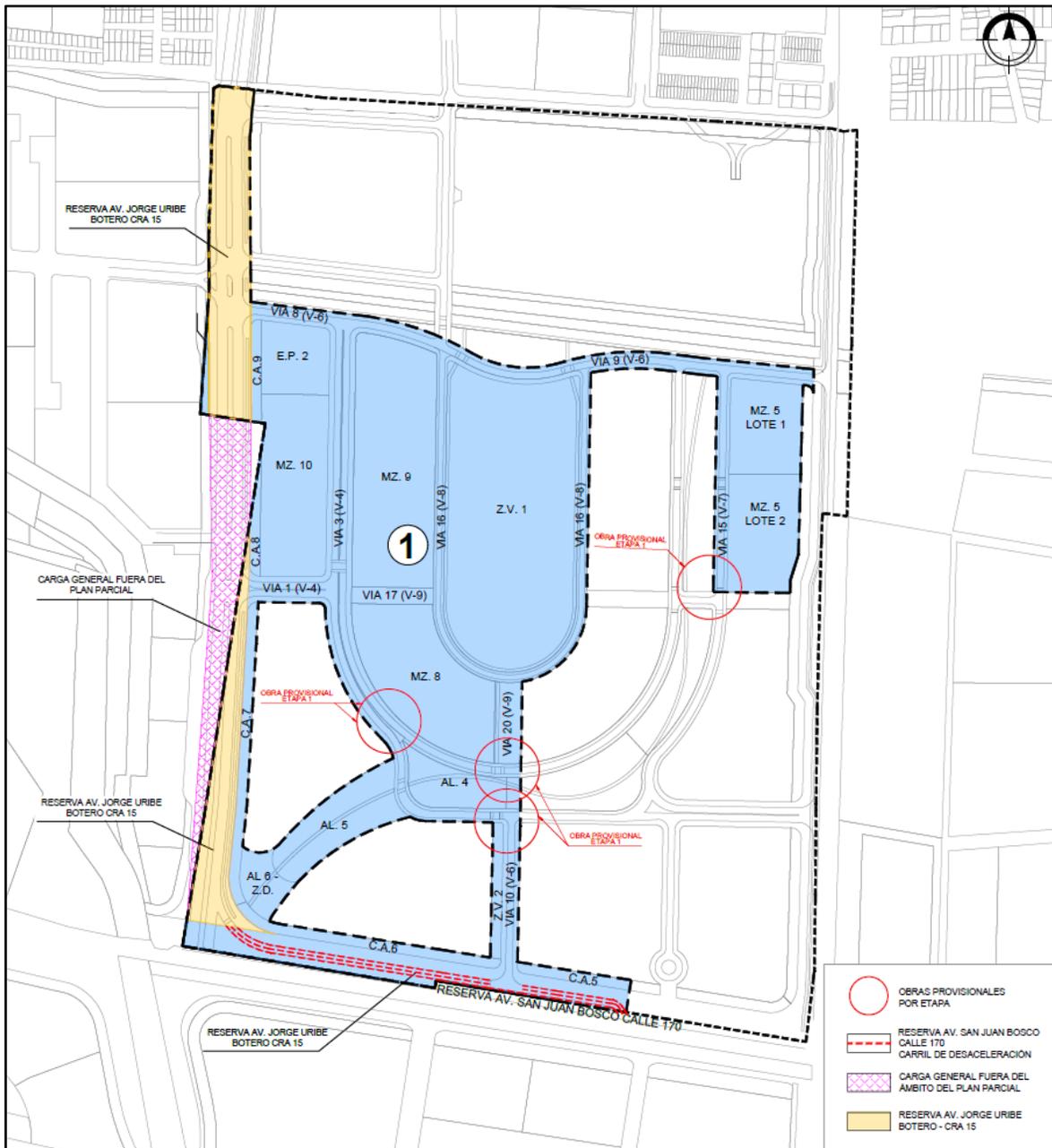
Plano No. 14 – Etapas previstas en el Decreto 721 de 2017



Plano No. 15 – Etapas modificación

### 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 siguiente cuadro de áreas y plano por etapa. Así mismo se aclara que también se deberán realizar algunas obras provisionales de infraestructura vial, las cuales se encuentran detalladas en el Estudio de Transito aprobado por la SDM-SI-125749-20.



Plano No. 16 – Etapa 1

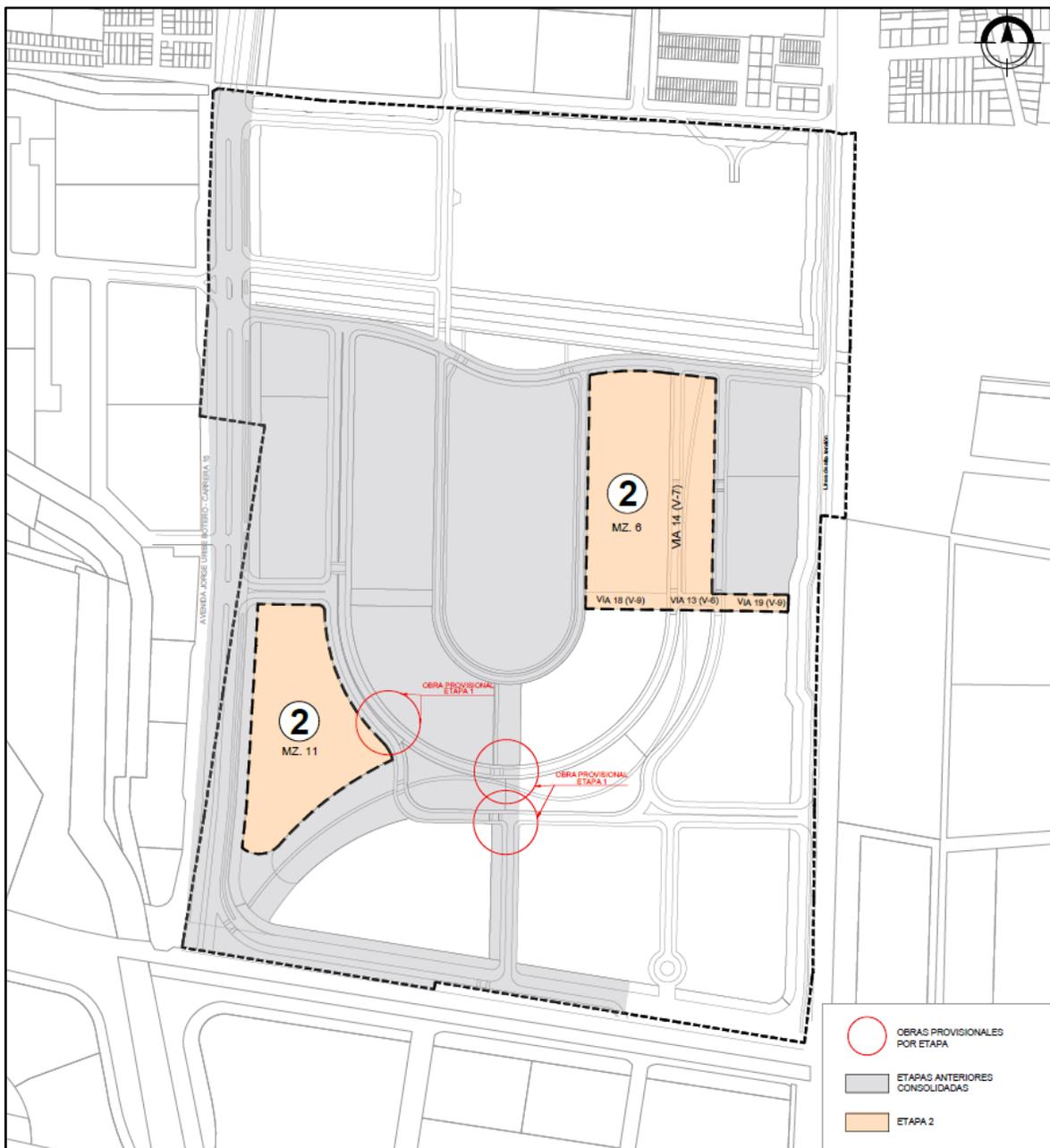
No.	ÍTEM	ETAPA 1			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>182.291,01</b>	<b>36,48%</b>	<b>5.958,46</b>	<b>1,19%</b>
<b>2</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>156,77</b>		<b>0,00</b>	
2.1	Ronda Canal El Redil / 1				
2.2	Ronda Canal El Redil / 2				
2.3	Ronda Canal El Redil / 3				
2.4	Ronda Canal San Antonio / 1				
2.5	Ronda Canal San Antonio / 2	156,77			
<b>3</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO - (Compra del IDU)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
3.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 5				
3.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 6				
3.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 7				
3.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 8				
3.5	Reserva Av. San Juan Bosco - Cl. 170				
<b>4</b>	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>182.134,24</b>		<b>5.958,46</b>	
<b>5</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Zmpa)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
5.1	ZMPA Canal El Redil / 1				
5.2	ZMPA Canal El Redil / 2				
5.3	ZMPA Canal El Redil / 3				
5.4	ZMPA Canal El Redil / 4				
5.5	ZMPA Canal San Antonio				
<b>6</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Malla vial arterial)</b>	<b>30.773,21</b>		<b>0,00</b>	
6.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1				
6.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1A				
6.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 2				
6.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 3				
6.5	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4				
6.6	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4A				
6.7	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 1	6.890,56			
6.8	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 2	5.033,82			
6.9	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 3	8.576,14			
6.10	Reserva Av. San Juan Bosco - Calle 170	10.272,69			
<b>7</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>151.361,03</b>		<b>5.958,46</b>	
<b>8</b>	<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A</b>	<b>8.808,52</b>		<b>0,00</b>	
8.1	C.A.1 - (Control ambiental Cra 9)				
8.2	C.A.2 - (Control ambiental Cra 9)				
8.3	C.A.3 - (Control ambiental Cra 9)				
8.4	C.A.4 - (Control ambiental CII 170)				
8.5	C.A.5 - (Control ambiental CII 170)	1.087,27			
8.6	C.A.6 - (Control ambiental CII 170)	2.584,96			
8.7	C.A.7 - (Control ambiental Cra 15)	2.886,13			
8.8	C.A.8 - (Control ambiental Cra 15)	860,70			
8.9	C.A.9 - (Control ambiental Cra 15)	969,69			
8.10	C.A.10 - (Control ambiental Cra 15)				
8.11	C.A.11 - (Control ambiental Cra 15)	419,59			
8.12	C.A.12 - (Control ambiental Cra 15)	0,18			
<b>9</b>	<b>ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES</b>	<b>142.552,51</b>		<b>5.958,46</b>	
<b>10</b>	<b>CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>52.384,50</b>		<b>0,00</b>	
10.1	Cesión Parques Públicos (UG1+UG2)				
10.1.1	Cesión Parques Públicos - UG1				
10.1.1.1.2	Z.V. 1 Cesión 50%	34.127,06			
10.1.1.2.1	Cesión válida para el 17% obligatorio.				
10.1.1.2.2	Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional				
10.1.1.3	AL. 1				
10.1.1.4	AL. 2				

No.	ÍTEM	ETAPA 1			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
10.1.1.5	AL. 3	409,40			
10.1.1.6	AL. 4	3.635,32			
10.1.1.7	AL. 5	6.325,74			
10.1.1.8	AL. 6 - Z.D	2.222,34			
10.1.1.9	Z.V.2	1.301,80			
10.1.2	Cesión Parques Públicos - UG2				
10.1.2.1	Z.D.1 - Plazoleta				
10.1.2.2	Z.D.2 - Sobreancho de andén				
10.1.2.3	Z.V.3				
10.2	Cesión Equipamientos Públicos Propuestos -UG1				
10.2.1	E.P. 1 (Cesión equipamiento)				
10.2.2	E.P. 2 (Cesión equipamiento)	4.362,84			
<b>11</b>	<b>CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>34.253,20</b>		<b>5.958,46</b>	
11.1	Vía 1 (V-4)	1.894,60			
11.2	Vía 2 (V-4)				
11.3	Vía 3 (V-4)	10.330,45			
11.4	Vía 4 (V-6) Calle 180				
11.5	Vía 5 (V-6)				
11.6	Vía 6 (V-6)				
11.7	Vía 7 (V-6)				
11.8	Vía 8 (V-6)	3.093,59			
11.9	Vía 9 (V-6)			5.958,46	
11.10	Vía 10 (V-6)	2.302,58			
11.11	Vía 11 (V-6)				
11.12	Vía 12 (V-6)				
11.13	Vía 13 (V-6)				
11.14	Vía 14 (V-7)	1.519,64			
11.15	Vía 15 (V-7)	4.940,96			
11.16	Vía 16 (V-8)	6.781,08			
11.17	Vía 17 (V-9) Peatonal	1.248,01			
11.18	Vía 18 (V-9) Peatonal				
11.19	Vía 19 (V-9) Peatonal				
11.20	Vía 20 (V-9) Peatonal	2.033,17			
11.21	Conexión calle 175 con avenida cra 15	109,12			
<b>12</b>	<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>95.446,22</b>		<b>5.958,46</b>	
<b>13</b>	<b>AREA UTIL TOTAL</b>	<b>55.914,81</b>			
<b>13.1</b>	<b>AREA UTIL MULTIPLE</b>				
13.1.1	MZ 1				
13.1.2	MZ 2				
13.1.3	MZ 3				
13.1.4	MZ 11				
<b>13.2</b>	<b>AREA UTIL RESIDENCIAL TIPO 5</b>				
13.2.1	MZ 4				
13.2.2	MZ 6				
13.2.3	MZ 7				
13.2.4	MZ 8	12.781,03			
<b>13.3</b>	<b>AREA UTIL VIP/VIS</b>				
13.3.1	MZ 5 LOTE 1	6.128,53			
13.3.2	MZ 9	18.434,54			
13.3.3	MZ 10	11.029,78			
<b>13.4</b>	<b>AREA UTIL VIS</b>				
13.4.1	MZ 5 LOTE 2	7.540,93			
<b>13.5</b>	<b>AREA UTIL DOTACIONAL</b>				
13.5.1	MZ 12				

Tabla No. 17 – Áreas etapa 1

### 3.2.2 Etapa 2:

Desarrollo comprendido entre el 6 al 8 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 siguiente cuadro de áreas y plano por etapa. Así mismo se aclara que también se deberán realizar algunas obras provisionales de infraestructura vial, las cuales se encuentran detalladas en el Estudio de Transito aprobado por la SDM-SI-125749-20.



Plano No. 17 – Etapa 2

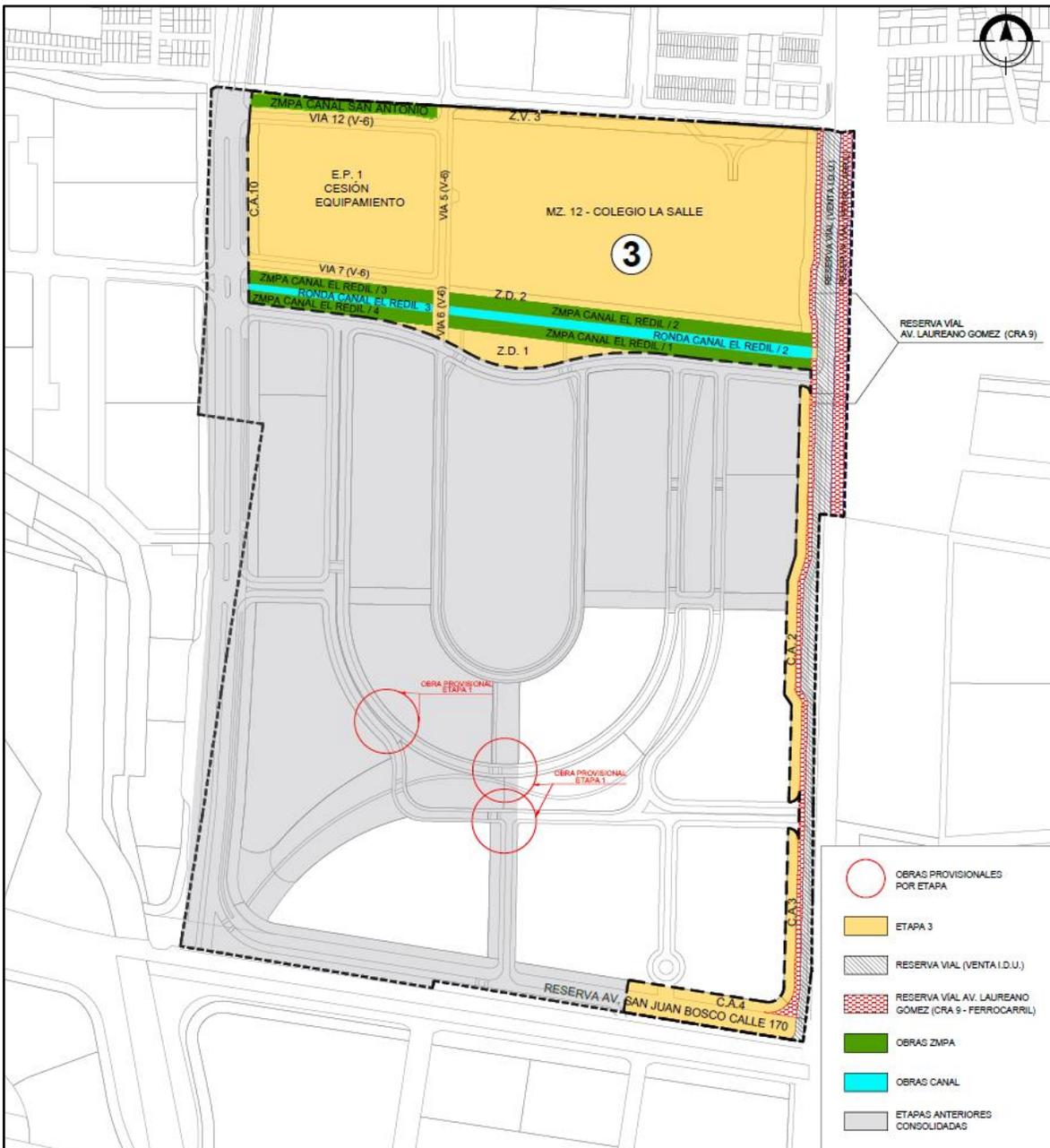
No.	ÍTEM	ETAPA 2			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>48.608,42</b>	<b>9,73%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>2</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
2.1	Ronda Canal El Redil / 1				
2.2	Ronda Canal El Redil / 2				
2.3	Ronda Canal El Redil / 3				
2.4	Ronda Canal San Antonio / 1				
2.5	Ronda Canal San Antonio / 2				
<b>3</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO - (Compra del IDU)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
3.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 5				
3.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 6				
3.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 7				
3.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 8				
3.5	Reserva Av. San Juan Bosco - Cl. 170				
<b>4</b>	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>48.608,42</b>		<b>0,00</b>	
<b>5</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Zmpa)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
5.1	ZMPA Canal El Redil / 1				
5.2	ZMPA Canal El Redil / 2				
5.3	ZMPA Canal El Redil / 3				
5.4	ZMPA Canal El Redil / 4				
5.5	ZMPA Canal San Antonio				
<b>6</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Malla vial arterial)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
6.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1				
6.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1A				
6.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 2				
6.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 3				
6.5	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4				
6.6	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4A				
6.7	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 1				
6.8	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 2				
6.9	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 3				
6.10	Reserva Av. San Juan Bosco - Calle 170				
<b>7</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>48.608,42</b>		<b>0,00</b>	
<b>8</b>	<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
8.1	C.A.1 - (Control ambiental Cra 9)				
8.2	C.A.2 - (Control ambiental Cra 9)				
8.3	C.A.3 - (Control ambiental Cra 9)				
8.4	C.A.4 - (Control ambiental CII 170)				
8.5	C.A.5 - (Control ambiental CII 170)				
8.6	C.A.6 - (Control ambiental CII 170)				
8.7	C.A.7 - (Control ambiental Cra 15)				
8.8	C.A.8 - (Control ambiental Cra 15)				
8.9	C.A.9 - (Control ambiental Cra 15)				
8.10	C.A.10 - (Control ambiental Cra 15)				
8.11	C.A.11 - (Control ambiental Cra 15)				
8.12	C.A.12 - (Control ambiental Cra 15)				
<b>9</b>	<b>ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES</b>	<b>48.608,42</b>		<b>0,00</b>	
<b>10</b>	<b>CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>6.232,08</b>		<b>0,00</b>	
10.1	Cesión Parques Públicos (UG1+UG2)				
10.1.1	Cesión Parques Públicos - UG1				
10.1.1.2	Z.V. 1 Cesión 50%				
10.1.1.2.1	Cesión válida para el 17% obligatorio.				
10.1.1.2.2	Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional				
10.1.1.3	AL. 1	6.232,08			
10.1.1.4	AL. 2				

No.	ÍTEM	ETAPA 2			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
10.1.1.5	AL. 3				
10.1.1.6	AL. 4				
10.1.1.7	AL. 5				
10.1.1.8	AL. 6 - Z.D				
10.1.1.9	Z.V.2				
10.1.2	Cesión Parques Públicos - UG2				
10.1.2.1	Z.D.1 - Plazoleta				
10.1.2.2	Z.D.2 - Sobrancho de andén				
10.1.2.3	Z.V.3				
10.2	Cesión Equipamientos Públicos Propuestos -UG1				
10.2.1	E.P. 1 (Cesión equipamiento)				
10.2.2	E.P. 2 (Cesión equipamiento)				
<b>11</b>	<b>CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>5.854,28</b>		<b>0,00</b>	
11.1	Vía 1 (V-4)				
11.2	Vía 2 (V-4)				
11.3	Vía 3 (V-4)				
11.4	Vía 4 (V-6) Calle 180				
11.5	Vía 5 (V-6)				
11.6	Vía 6 (V-6)				
11.7	Vía 7 (V-6)				
11.8	Vía 8 (V-6)				
11.9	Vía 9 (V-6)				
11.10	Vía 10 (V-6)				
11.11	Vía 11 (V-6)				
11.12	Vía 12 (V-6)				
11.13	Vía 13 (V-6)	487,73			
11.14	Vía 14 (V-7)	2.943,67			
11.15	Vía 15 (V-7)	207,51			
11.16	Vía 16 (V-8)				
11.17	Vía 17 (V-9) Peatonal				
11.18	Vía 18 (V-9) Peatonal	1.248,01			
11.19	Vía 19 (V-9) Peatonal	967,36			
11.20	Vía 20 (V-9) Peatonal				
11.21	Conexión calle 175 con avenida cra 15				
<b>12</b>	<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>12.086,36</b>		<b>0,00</b>	
<b>13</b>	<b>AREA UTIL TOTAL</b>	<b>36.522,06</b>			
<b>13.1</b>	<b>AREA UTIL MULTIPLE</b>				
13.1.1	MZ 1				
13.1.2	MZ 2				
13.1.3	MZ 3				
13.1.4	MZ 11	20.000,00			
<b>13.2</b>	<b>AREA UTIL RESIDENCIAL TIPO 5</b>				
13.2.1	MZ 4				
13.2.2	MZ 6	16.522,06			
13.2.3	MZ 7				
13.2.4	MZ 8				
<b>13.3</b>	<b>AREA UTIL VIP/VIS</b>				
13.3.1	MZ 5 LOTE 1				
13.3.2	MZ 9				
13.3.3	MZ 10				
<b>13.4</b>	<b>AREA UTIL VIS</b>				
13.4.1	MZ 5 LOTE 2				
<b>13.5</b>	<b>AREA UTIL DOTACIONAL</b>				
13.5.1	MZ 12				

Tabla No. 18 – Áreas etapa 2

**3.2.3 Etapa 3:**

Desarrollo comprendido entre el 9 al 11 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 siguiente cuadro de áreas y plano por etapa. Así mismo se aclara que también se deberán realizar algunas obras provisionales de infraestructura vial, las cuales se encuentran detalladas en el Estudio de Transito aprobado por la SDM-SI-125749-20.



Plano No. 18 – Etapa 3

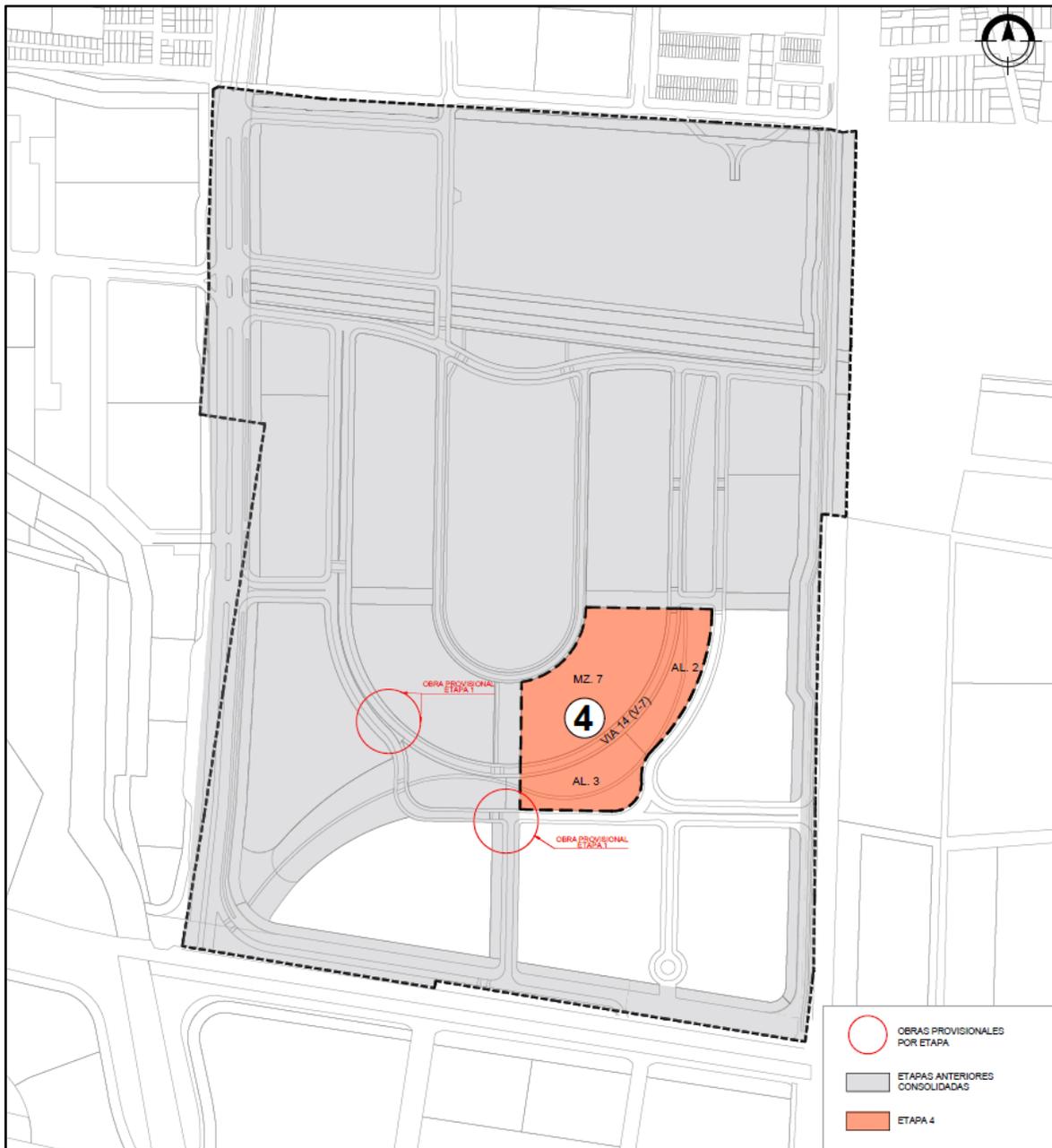
No.	ÍTEM	ETAPA 3			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>59.430,09</b>	<b>11,89%</b>	<b>93.638,14</b>	<b>18,74%</b>
<b>2</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>1.723,48</b>		<b>3.969,12</b>	
2.1	Ronda Canal El Redil / 1			130,98	
2.2	Ronda Canal El Redil / 2			3.838,14	
2.3	Ronda Canal El Redil / 3	1.636,49			
2.4	Ronda Canal San Antonio / 1	2,09			
2.5	Ronda Canal San Antonio / 2	84,90			
<b>3</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO - (Compra del IDU)</b>	<b>6.849,58</b>		<b>4.670,06</b>	
3.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 5			4.410,84	
3.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 6	6.509,53			
3.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 7			259,22	
3.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 8	134,61			
3.5	Reserva Av. San Juan Bosco - Cl. 170	205,44			
<b>4</b>	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>50.857,03</b>		<b>84.998,96</b>	
<b>5</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Zmpa)</b>	<b>6.325,83</b>		<b>8.952,52</b>	
5.1	ZMPA Canal El Redil / 1			4.304,63	
5.2	ZMPA Canal El Redil / 2			4.647,89	
5.3	ZMPA Canal El Redil / 3	2.180,26			
5.4	ZMPA Canal El Redil / 4	2.129,24			
5.5	ZMPA Canal San Antonio	2.016,33			
<b>6</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Malla vial arterial)</b>	<b>8.387,47</b>		<b>4.227,14</b>	
6.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1			2.514,02	
6.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1A			375,03	
6.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 2	1.397,27			
6.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 3	3.451,81			
6.5	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4			1.156,17	
6.6	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4A			181,92	
6.7	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 1				
6.8	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 2				
6.9	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 3				
6.10	Reserva Av. San Juan Bosco - Calle 170	3.538,39			
<b>7</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>36.143,73</b>		<b>71.819,30</b>	
<b>8</b>	<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A</b>	<b>8.243,28</b>		<b>1.946,90</b>	
8.1	C.A.1 - (Control ambiental Cra 9)			1.946,90	
8.2	C.A.2 - (Control ambiental Cra 9)	3.993,46			
8.3	C.A.3 - (Control ambiental Cra 9)	1.635,57			
8.4	C.A.4 - (Control ambiental CII 170)	1.089,72			
8.5	C.A.5 - (Control ambiental CII 170)	288,60			
8.6	C.A.6 - (Control ambiental CII 170)				
8.7	C.A.7 - (Control ambiental Cra 15)				
8.8	C.A.8 - (Control ambiental Cra 15)				
8.9	C.A.9 - (Control ambiental Cra 15)				
8.10	C.A.10 - (Control ambiental Cra 15)	1.235,93			
8.11	C.A.11 - (Control ambiental Cra 15)				
8.12	C.A.12 - (Control ambiental Cra 15)				
<b>9</b>	<b>ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES</b>	<b>27.900,45</b>		<b>69.872,40</b>	
<b>10</b>	<b>CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>21.946,76</b>		<b>9.538,43</b>	
10.1	Cesión Parques Públicos (UG1+UG2)				
10.1.1	Cesión Parques Públicos - UG1				
10.1.1.1.2	Z.V. 1 Cesión 50%				
10.1.1.2.1	Cesión válida para el 17% obligatorio.				
10.1.1.2.2	Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional				
10.1.1.3	AL. 1				
10.1.1.4	AL. 2				

No.	ÍTEM	ETAPA 3			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
10.1.1.5	AL. 3				
10.1.1.6	AL. 4				
10.1.1.7	AL. 5				
10.1.1.8	AL. 6 - Z.D				
10.1.1.9	Z.V.2				
10.1.2	Cesión Parques Públicos - UG2				
10.1.2.1	Z.D.1 - Plazoleta			3.470,91	
10.1.2.2	Z.D.2 - Sobrancho de andén			2.343,06	
10.1.2.3	Z.V.3			3.724,46	
10.2	Cesión Equipamientos Públicos Propuestos -UG1				
10.2.1	E.P. 1 (Cesión equipamiento)	21.946,76			
10.2.2	E.P. 2 (Cesión equipamiento)				
<b>11</b>	<b>CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>5.953,69</b>		<b>3.744,52</b>	
11.1	Vía 1 (V-4)				
11.2	Vía 2 (V-4)				
11.3	Vía 3 (V-4)				
11.4	Vía 4 (V-6) Calle 180			763,61	
11.5	Vía 5 (V-6)			2.790,64	
11.6	Vía 6 (V-6)			190,27	
11.7	Vía 7 (V-6)	2.860,51			
11.8	Vía 8 (V-6)				
11.9	Vía 9 (V-6)				
11.10	Vía 10 (V-6)				
11.11	Vía 11 (V-6)	161,56			
11.12	Vía 12 (V-6)	2.931,62			
11.13	Vía 13 (V-6)				
11.14	Vía 14 (V-7)				
11.15	Vía 15 (V-7)				
11.16	Vía 16 (V-8)				
11.17	Vía 17 (V-9) Peatonal				
11.18	Vía 18 (V-9) Peatonal				
11.19	Vía 19 (V-9) Peatonal				
11.20	Vía 20 (V-9) Peatonal				
11.21	Conexión calle 175 con avenida cra 15				
<b>12</b>	<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>36.143,73</b>		<b>15.229,85</b>	
<b>13</b>	<b>AREA UTIL TOTAL</b>			<b>56.589,45</b>	
<b>13.1</b>	<b>AREA UTIL MULTIPLE</b>				
13.1.1	MZ 1				
13.1.2	MZ 2				
13.1.3	MZ 3				
13.1.4	MZ 11				
<b>13.2</b>	<b>AREA UTIL RESIDENCIAL TIPO 5</b>				
13.2.1	MZ 4				
13.2.2	MZ 6				
13.2.3	MZ 7				
13.2.4	MZ 8				
<b>13.3</b>	<b>AREA UTIL VIP/VIS</b>				
13.3.1	MZ 5 LOTE 1				
13.3.2	MZ 9				
13.3.3	MZ 10				
<b>13.4</b>	<b>AREA UTIL VIS</b>				
13.4.1	MZ 5 LOTE 2				
<b>13.5</b>	<b>AREA UTIL DOTACIONAL</b>				
13.5.1	MZ 12			56.589,45	

Tabla No. 19 – Áreas etapa 3

### 3.2.4 Etapa 4:

Desarrollo comprendido entre el 12 al 13 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 siguiente cuadro de áreas y plano por etapa. Así mismo se aclara que también se deberán realizar algunas obras provisionales de infraestructura vial, las cuales se encuentran detalladas en el Estudio de Transito aprobado por la SDM-SI-125749-20.



Plano No. 19 – Etapa 4

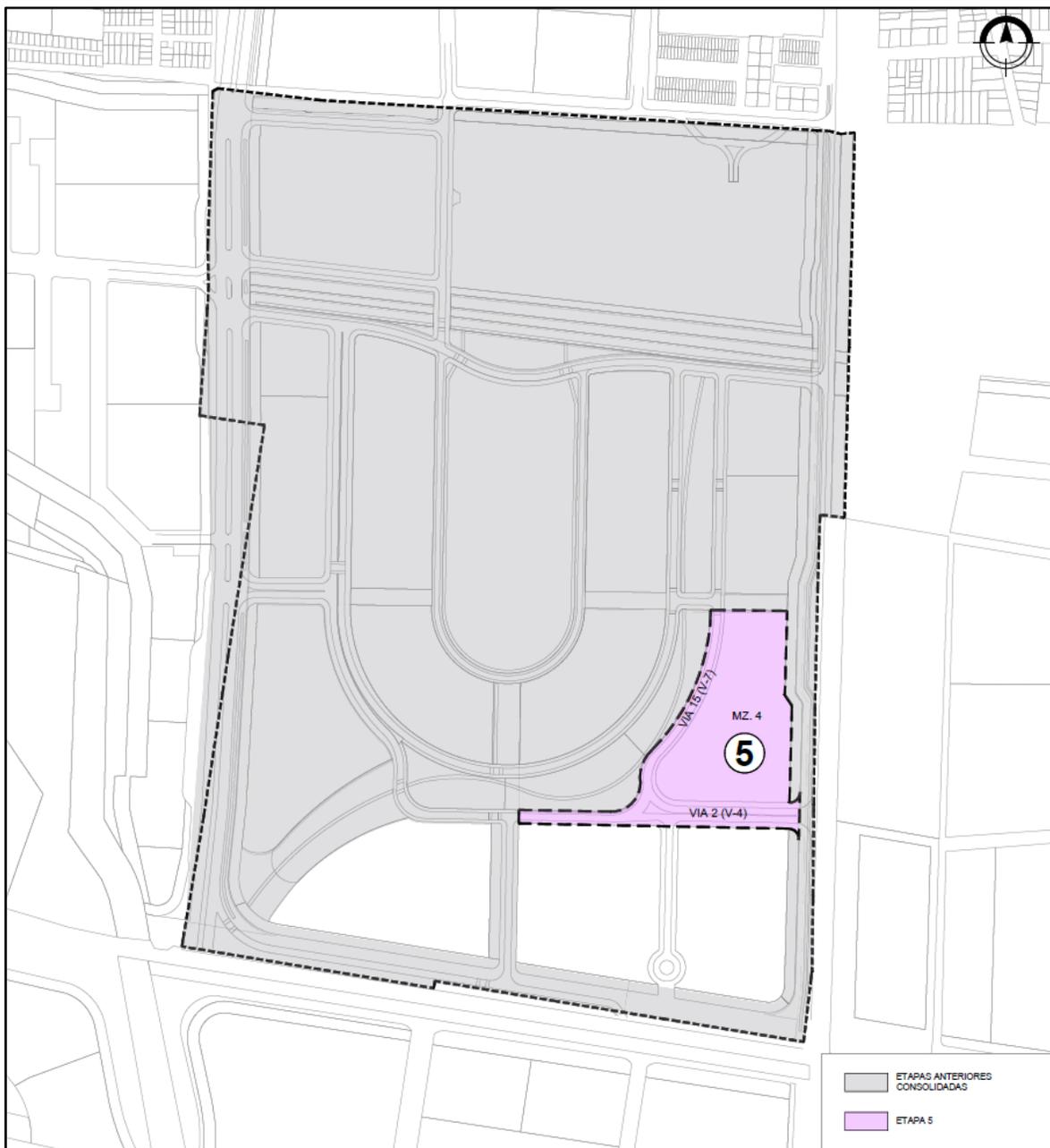
No.	ÍTEM	ETAPA 4			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>25.814,00</b>	<b>5,17%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>2</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
2.1	Ronda Canal El Redil / 1				
2.2	Ronda Canal El Redil / 2				
2.3	Ronda Canal El Redil / 3				
2.4	Ronda Canal San Antonio / 1				
2.5	Ronda Canal San Antonio / 2				
<b>3</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO - (Compra del IDU)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
3.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 5				
3.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 6				
3.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 7				
3.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 8				
3.5	Reserva Av. San Juan Bosco - Cl. 170				
<b>4</b>	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>25.814,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>5</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Zmpa)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
5.1	ZMPA Canal El Redil / 1				
5.2	ZMPA Canal El Redil / 2				
5.3	ZMPA Canal El Redil / 3				
5.4	ZMPA Canal El Redil / 4				
5.5	ZMPA Canal San Antonio				
<b>6</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Malla vial arterial)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
6.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1				
6.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1A				
6.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 2				
6.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 3				
6.5	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4				
6.6	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4A				
6.7	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 1				
6.8	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 2				
6.9	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 3				
6.10	Reserva Av. San Juan Bosco - Calle 170				
<b>7</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>25.814,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>8</b>	<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
8.1	C.A.1 - (Control ambiental Cra 9)				
8.2	C.A.2 - (Control ambiental Cra 9)				
8.3	C.A.3 - (Control ambiental Cra 9)				
8.4	C.A.4 - (Control ambiental CII 170)				
8.5	C.A.5 - (Control ambiental CII 170)				
8.6	C.A.6 - (Control ambiental CII 170)				
8.7	C.A.7 - (Control ambiental Cra 15)				
8.8	C.A.8 - (Control ambiental Cra 15)				
8.9	C.A.9 - (Control ambiental Cra 15)				
8.10	C.A.10 - (Control ambiental Cra 15)				
8.11	C.A.11 - (Control ambiental Cra 15)				
8.12	C.A.12 - (Control ambiental Cra 15)				
<b>9</b>	<b>ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES</b>	<b>25.814,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>10</b>	<b>CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>9.965,86</b>		<b>0,00</b>	
10.1	Cesión Parques Públicos (UG1+UG2)				
10.1.1	Cesión Parques Públicos - UG1				
10.1.1.2	Z.V. 1 Cesión 50%				
10.1.1.2.1	Cesión válida para el 17% obligatorio.				
10.1.1.2.2	Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional				
10.1.1.3	AL. 1				
10.1.1.4	AL. 2	4.382,00			

No.	ÍTEM	ETAPA 4			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
10.1.1.5	AL. 3	5.583,86			
10.1.1.6	AL. 4				
10.1.1.7	AL. 5				
10.1.1.8	AL. 6 - Z.D				
10.1.1.9	Z.V.2				
10.1.2	Cesión Parques Públicos - UG2				
10.1.2.1	Z.D.1 - Plazoleta				
10.1.2.2	Z.D.2 - Sobrancho de andén				
10.1.2.3	Z.V.3				
10.2	Cesión Equipamientos Públicos Propuestos -UG1				
10.2.1	E.P. 1 (Cesión equipamiento)				
10.2.2	E.P. 2 (Cesión equipamiento)				
<b>11</b>	<b>CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>3.062,26</b>		<b>0,00</b>	
11.1	Vía 1 (V-4)				
11.2	Vía 2 (V-4)				
11.3	Vía 3 (V-4)				
11.4	Vía 4 (V-6) Calle 180				
11.5	Vía 5 (V-6)				
11.6	Vía 6 (V-6)				
11.7	Vía 7 (V-6)				
11.8	Vía 8 (V-6)				
11.9	Vía 9 (V-6)				
11.10	Vía 10 (V-6)				
11.11	Vía 11 (V-6)				
11.12	Vía 12 (V-6)				
11.13	Vía 13 (V-6)				
11.14	Vía 14 (V-7)	3.062,26			
11.15	Vía 15 (V-7)				
11.16	Vía 16 (V-8)				
11.17	Vía 17 (V-9) Peatonal				
11.18	Vía 18 (V-9) Peatonal				
11.19	Vía 19 (V-9) Peatonal				
11.20	Vía 20 (V-9) Peatonal				
11.21	Conexión calle 175 con avenida cra 15				
<b>12</b>	<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>13.028,12</b>		<b>0,00</b>	
<b>13</b>	<b>AREA UTIL TOTAL</b>	<b>12.785,88</b>			
<b>13.1</b>	<b>AREA UTIL MULTIPLE</b>				
13.1.1	MZ 1				
13.1.2	MZ 2				
13.1.3	MZ 3				
13.1.4	MZ 11				
<b>13.2</b>	<b>AREA UTIL RESIDENCIAL TIPO 5</b>				
13.2.1	MZ 4				
13.2.2	MZ 6				
13.2.3	MZ 7	12.785,88			
13.2.4	MZ 8				
<b>13.3</b>	<b>AREA UTIL VIP/VIS</b>				
13.3.1	MZ 5 LOTE 1				
13.3.2	MZ 9				
13.3.3	MZ 10				
<b>13.4</b>	<b>AREA UTIL VIS</b>				
13.4.1	MZ 5 LOTE 2				
<b>13.5</b>	<b>AREA UTIL DOTACIONAL</b>				
13.5.1	MZ 12				

Tabla No. 20 – Áreas etapa 4

### 3.2.5 Etapa 5:

Desarrollo comprendido entre el 14 al 15 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 siguiente cuadro de áreas y plano por etapa. Así mismo se aclara que también se deberán realizar algunas obras provisionales de infraestructura vial, las cuales se encuentran detalladas en el Estudio de Transito aprobado por la SDM-SI-125749-20.



Plano No. 20 – Etapa 5

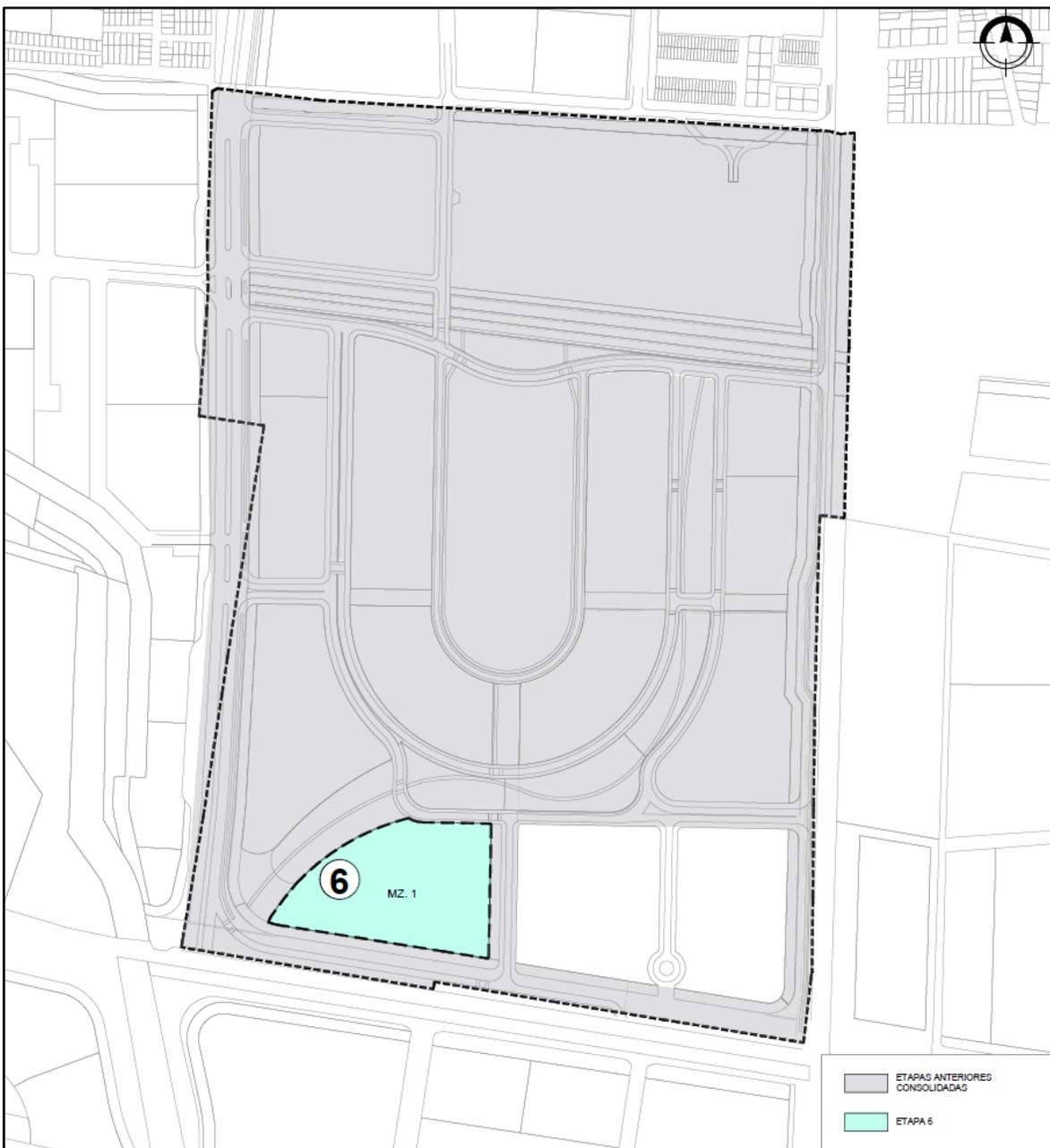
No.	ÍTEM	ETAPA 5			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>24.889,06</b>	<b>4,98%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>2</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
2.1	Ronda Canal El Redil / 1				
2.2	Ronda Canal El Redil / 2				
2.3	Ronda Canal El Redil / 3				
2.4	Ronda Canal San Antonio / 1				
2.5	Ronda Canal San Antonio / 2				
<b>3</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO - (Compra del IDU)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
3.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 5				
3.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 6				
3.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 7				
3.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 8				
3.5	Reserva Av. San Juan Bosco - Cl. 170				
<b>4</b>	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>24.889,06</b>		<b>0,00</b>	
<b>5</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Zmpa)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
5.1	ZMPA Canal El Redil / 1				
5.2	ZMPA Canal El Redil / 2				
5.3	ZMPA Canal El Redil / 3				
5.4	ZMPA Canal El Redil / 4				
5.5	ZMPA Canal San Antonio				
<b>6</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Malla vial arterial)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
6.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1				
6.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1A				
6.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 2				
6.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 3				
6.5	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4				
6.6	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4A				
6.7	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 1				
6.8	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 2				
6.9	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 3				
6.10	Reserva Av. San Juan Bosco - Calle 170				
<b>7</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>24.889,06</b>		<b>0,00</b>	
<b>8</b>	<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
8.1	C.A.1 - (Control ambiental Cra 9)				
8.2	C.A.2 - (Control ambiental Cra 9)				
8.3	C.A.3 - (Control ambiental Cra 9)				
8.4	C.A.4 - (Control ambiental ClI 170)				
8.5	C.A.5 - (Control ambiental ClI 170)				
8.6	C.A.6 - (Control ambiental ClI 170)				
8.7	C.A.7 - (Control ambiental Cra 15)				
8.8	C.A.8 - (Control ambiental Cra 15)				
8.9	C.A.9 - (Control ambiental Cra 15)				
8.10	C.A.10 - (Control ambiental Cra 15)				
8.11	C.A.11 - (Control ambiental Cra 15)				
8.12	C.A.12 - (Control ambiental Cra 15)				
<b>9</b>	<b>ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES</b>	<b>24.889,06</b>		<b>0,00</b>	
<b>10</b>	<b>CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
10.1	Cesión Parques Públicos (UG1+UG2)				
10.1.1	Cesión Parques Públicos - UG1				
10.1.1.2	Z.V. 1 Cesión 50%				
10.1.1.2.1	Cesión válida para el 17% obligatorio.				
10.1.1.2.2	Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional				
10.1.1.3	AL. 1				
10.1.1.4	AL. 2				

No.	ÍTEM	ETAPA 5			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
10.1.1.5	AL. 3				
10.1.1.6	AL. 4				
10.1.1.7	AL. 5				
10.1.1.8	AL. 6 - Z.D				
10.1.1.9	Z.V.2				
10.1.2	Cesión Parques Públicos - UG2				
10.1.2.1	Z.D.1 - Plazoleta				
10.1.2.2	Z.D.2 - Sobrancho de andén				
10.1.2.3	Z.V.3				
10.2	Cesión Equipamientos Públicos Propuestos -UG1				
10.2.1	E.P. 1 (Cesión equipamiento)				
10.2.2	E.P. 2 (Cesión equipamiento)				
<b>11</b>	<b>CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>8.317,45</b>		<b>0,00</b>	
11.1	Vía 1 (V-4)				
11.2	Vía 2 (V-4)	3.842,67			
11.3	Vía 3 (V-4)				
11.4	Vía 4 (V-6) Calle 180				
11.5	Vía 5 (V-6)				
11.6	Vía 6 (V-6)				
11.7	Vía 7 (V-6)				
11.8	Vía 8 (V-6)				
11.9	Vía 9 (V-6)				
11.10	Vía 10 (V-6)				
11.11	Vía 11 (V-6)				
11.12	Vía 12 (V-6)				
11.13	Vía 13 (V-6)				
11.14	Vía 14 (V-7)				
11.15	Vía 15 (V-7)	4.474,78			
11.16	Vía 16 (V-8)				
11.17	Vía 17 (V-9) Peatonal				
11.18	Vía 18 (V-9) Peatonal				
11.19	Vía 19 (V-9) Peatonal				
11.20	Vía 20 (V-9) Peatonal				
11.21	Conexión calle 175 con avenida cra 15				
<b>12</b>	<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>8.317,45</b>		<b>0,00</b>	
<b>13</b>	<b>AREA UTIL TOTAL</b>	<b>16.571,61</b>			
<b>13.1</b>	<b>AREA UTIL MULTIPLE</b>				
13.1.1	MZ 1				
13.1.2	MZ 2				
13.1.3	MZ 3				
13.1.4	MZ 11				
<b>13.2</b>	<b>AREA UTIL RESIDENCIAL TIPO 5</b>				
13.2.1	MZ 4	16.571,61			
13.2.2	MZ 6				
13.2.3	MZ 7				
13.2.4	MZ 8				
<b>13.3</b>	<b>AREA UTIL VIP/VIS</b>				
13.3.1	MZ 5 LOTE 1				
13.3.2	MZ 9				
13.3.3	MZ 10				
<b>13.4</b>	<b>AREA UTIL VIS</b>				
13.4.1	MZ 5 LOTE 2				
<b>13.5</b>	<b>AREA UTIL DOTACIONAL</b>				
13.5.1	MZ 12				

Tabla No. 21 – Áreas etapa 5

### 3.2.6 Etapa 6:

Desarrollo comprendido entre el 16 al 17 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 siguiente cuadro de áreas y plano por etapa. Así mismo se aclara que también se deberán realizar algunas obras provisionales de infraestructura vial, las cuales se encuentran detalladas en el Estudio de Transito aprobado por la SDM-SI-125749-20.



Plano No. 21 – Etapa 6

No.	ÍTEM	ETAPA 6			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>20.000,00</b>	<b>4,00%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>2</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
2.1	Ronda Canal El Redil / 1				
2.2	Ronda Canal El Redil / 2				
2.3	Ronda Canal El Redil / 3				
2.4	Ronda Canal San Antonio / 1				
2.5	Ronda Canal San Antonio / 2				
<b>3</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO - (Compra del IDU)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
3.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 5				
3.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 6				
3.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 7				
3.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 8				
3.5	Reserva Av. San Juan Bosco - Cl. 170				
<b>4</b>	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>20.000,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>5</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Zmpa)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
5.1	ZMPA Canal El Redil / 1				
5.2	ZMPA Canal El Redil / 2				
5.3	ZMPA Canal El Redil / 3				
5.4	ZMPA Canal El Redil / 4				
5.5	ZMPA Canal San Antonio				
<b>6</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Malla vial arterial)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
6.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1				
6.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1A				
6.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 2				
6.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 3				
6.5	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4				
6.6	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4A				
6.7	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 1				
6.8	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 2				
6.9	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 3				
6.10	Reserva Av. San Juan Bosco - Calle 170				
<b>7</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>20.000,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>8</b>	<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
8.1	C.A.1 - (Control ambiental Cra 9)				
8.2	C.A.2 - (Control ambiental Cra 9)				
8.3	C.A.3 - (Control ambiental Cra 9)				
8.4	C.A.4 - (Control ambiental ClI 170)				
8.5	C.A.5 - (Control ambiental ClI 170)				
8.6	C.A.6 - (Control ambiental ClI 170)				
8.7	C.A.7 - (Control ambiental Cra 15)				
8.8	C.A.8 - (Control ambiental Cra 15)				
8.9	C.A.9 - (Control ambiental Cra 15)				
8.10	C.A.10 - (Control ambiental Cra 15)				
8.11	C.A.11 - (Control ambiental Cra 15)				
8.12	C.A.12 - (Control ambiental Cra 15)				
<b>9</b>	<b>ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES</b>	<b>20.000,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>10</b>	<b>CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
10.1	Cesión Parques Públicos (UG1+UG2)				
10.1.1	Cesión Parques Públicos - UG1				
10.1.1.2	Z.V. 1 Cesión 50%				
10.1.1.2.1	Cesión válida para el 17% obligatorio.				
10.1.1.2.2	Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional				
10.1.1.3	AL. 1				
10.1.1.4	AL. 2				

No.	ÍTEM	ETAPA 6			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
10.1.1.5	AL. 3				
10.1.1.6	AL. 4				
10.1.1.7	AL. 5				
10.1.1.8	AL. 6 - Z.D				
10.1.1.9	Z.V.2				
10.1.2	Cesión Parques Públicos - UG2				
10.1.2.1	Z.D.1 - Plazoleta				
10.1.2.2	Z.D.2 - Sobrancho de andén				
10.1.2.3	Z.V.3				
10.2	Cesión Equipamientos Públicos Propuestos -UG1				
10.2.1	E.P. 1 (Cesión equipamiento)				
10.2.2	E.P. 2 (Cesión equipamiento)				
<b>11</b>	<b>CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
11.1	Vía 1 (V-4)				
11.2	Vía 2 (V-4)				
11.3	Vía 3 (V-4)				
11.4	Vía 4 (V-6) Calle 180				
11.5	Vía 5 (V-6)				
11.6	Vía 6 (V-6)				
11.7	Vía 7 (V-6)				
11.8	Vía 8 (V-6)				
11.9	Vía 9 (V-6)				
11.10	Vía 10 (V-6)				
11.11	Vía 11 (V-6)				
11.12	Vía 12 (V-6)				
11.13	Vía 13 (V-6)				
11.14	Vía 14 (V-7)				
11.15	Vía 15 (V-7)				
11.16	Vía 16 (V-8)				
11.17	Vía 17 (V-9) Peatonal				
11.18	Vía 18 (V-9) Peatonal				
11.19	Vía 19 (V-9) Peatonal				
11.20	Vía 20 (V-9) Peatonal				
11.21	Conexión calle 175 con avenida cra 15				
<b>12</b>	<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
<b>13</b>	<b>AREA UTIL TOTAL</b>	<b>20.000,00</b>			
<b>13.1</b>	<b>AREA UTIL MULTIPLE</b>				
13.1.1	MZ 1	20.000,00			
13.1.2	MZ 2				
13.1.3	MZ 3				
13.1.4	MZ 11				
<b>13.2</b>	<b>AREA UTIL RESIDENCIAL TIPO 5</b>				
13.2.1	MZ 4				
13.2.2	MZ 6				
13.2.3	MZ 7				
13.2.4	MZ 8				
<b>13.3</b>	<b>AREA UTIL VIP/VIS</b>				
13.3.1	MZ 5 LOTE 1				
13.3.2	MZ 9				
13.3.3	MZ 10				
<b>13.4</b>	<b>AREA UTIL VIS</b>				
13.4.1	MZ 5 LOTE 2				
<b>13.5</b>	<b>AREA UTIL DOTACIONAL</b>				
13.5.1	MZ 12				

Tabla No. 22 – Áreas etapa 6

### 3.2.7 Etapa 7:

Desarrollo comprendido entre el 18 al 20 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 siguiente cuadro de áreas y plano por etapa. Así mismo se aclara que también se deberán realizar algunas obras provisionales de infraestructura vial, las cuales se encuentran detalladas en el Estudio de Transito aprobado por la SDM-SI-125749-20.



Plano No. 22 – Etapa 7

No.	ÍTEM	ETAPA 7			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
<b>1</b>	<b>ÁREA BRUTA</b>	<b>39.105,59</b>	<b>7,83%</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00%</b>
<b>2</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
2.1	Ronda Canal El Redil / 1				
2.2	Ronda Canal El Redil / 2				
2.3	Ronda Canal El Redil / 3				
2.4	Ronda Canal San Antonio / 1				
2.5	Ronda Canal San Antonio / 2				
<b>3</b>	<b>SUELO NO OBJETO DE REPARTO - (Compra del IDU)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
3.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 5				
3.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 6				
3.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 7				
3.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Cr. 9 / 8				
3.5	Reserva Av. San Juan Bosco - Cl. 170				
<b>4</b>	<b>SUELO OBJETO DE REPARTO</b>	<b>39.105,59</b>		<b>0,00</b>	
<b>5</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Zmpa)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
5.1	ZMPA Canal El Redil / 1				
5.2	ZMPA Canal El Redil / 2				
5.3	ZMPA Canal El Redil / 3				
5.4	ZMPA Canal El Redil / 4				
5.5	ZMPA Canal San Antonio				
<b>6</b>	<b>SUELO CARGAS GENERALES (Malla vial arterial)</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
6.1	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1				
6.2	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 1A				
6.3	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 2				
6.4	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 3				
6.5	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4				
6.6	Reserva Av. Laureano Gómez - Carrera 9 / 4A				
6.7	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 1				
6.8	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 2				
6.9	Reserva Av. Jorge Uribe Botero - Carrera 15 / 3				
6.10	Reserva Av. San Juan Bosco - Calle 170				
<b>7</b>	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>39.105,59</b>		<b>0,00</b>	
<b>8</b>	<b>ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
8.1	C.A.1 - (Control ambiental Cra 9)				
8.2	C.A.2 - (Control ambiental Cra 9)				
8.3	C.A.3 - (Control ambiental Cra 9)				
8.4	C.A.4 - (Control ambiental CII 170)				
8.5	C.A.5 - (Control ambiental CII 170)				
8.6	C.A.6 - (Control ambiental CII 170)				
8.7	C.A.7 - (Control ambiental Cra 15)				
8.8	C.A.8 - (Control ambiental Cra 15)				
8.9	C.A.9 - (Control ambiental Cra 15)				
8.10	C.A.10 - (Control ambiental Cra 15)				
8.11	C.A.11 - (Control ambiental Cra 15)				
8.12	C.A.12 - (Control ambiental Cra 15)				
<b>9</b>	<b>ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES</b>	<b>39.105,59</b>		<b>0,00</b>	
<b>10</b>	<b>CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>	
10.1	Cesión Parques Públicos (UG1+UG2)				
10.1.1	Cesión Parques Públicos - UG1				
10.1.1.2	Z.V. 1 Cesión 50%				
10.1.1.2.1	Cesión válida para el 17% obligatorio.				
10.1.1.2.2	Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional				
10.1.1.3	AL. 1				
10.1.1.4	AL. 2				

No.	ÍTEM	ETAPA 7			
		UG1		UG2	
		MTS 2	%	MTS 2	%
10.1.1.5	AL. 3				
10.1.1.6	AL. 4				
10.1.1.7	AL. 5				
10.1.1.8	AL. 6 - Z.D				
10.1.1.9	Z.V.2				
10.1.2	Cesión Parques Públicos - UG2				
10.1.2.1	Z.D.1 - Plazoleta				
10.1.2.2	Z.D.2 - Sobreancho de andén				
10.1.2.3	Z.V.3				
10.2	Cesión Equipamientos Públicos Propuestos -UG1				
10.2.1	E.P. 1 (Cesión equipamiento)				
10.2.2	E.P. 2 (Cesión equipamiento)				
<b>11</b>	<b>CESIÓN MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL</b>	<b>2.935,72</b>		<b>0,00</b>	
11.1	Vía 1 (V-4)				
11.2	Vía 2 (V-4)				
11.3	Vía 3 (V-4)				
11.4	Vía 4 (V-6) Calle 180				
11.5	Vía 5 (V-6)				
11.6	Vía 6 (V-6)				
11.7	Vía 7 (V-6)				
11.8	Vía 8 (V-6)				
11.9	Vía 9 (V-6)				
11.10	Vía 10 (V-6)				
11.11	Vía 11 (V-6)	2.935,72			
11.12	Vía 12 (V-6)				
11.13	Vía 13 (V-6)				
11.14	Vía 14 (V-7)				
11.15	Vía 15 (V-7)				
11.16	Vía 16 (V-8)				
11.17	Vía 17 (V-9) Peatonal				
11.18	Vía 18 (V-9) Peatonal				
11.19	Vía 19 (V-9) Peatonal				
11.20	Vía 20 (V-9) Peatonal				
11.21	Conexión calle 175 con avenida cra 15				
<b>12</b>	<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>2.935,72</b>		<b>0,00</b>	
<b>13</b>	<b>AREA UTIL TOTAL</b>	<b>36.169,87</b>			
<b>13.1</b>	<b>AREA UTIL MULTIPLE</b>				
13.1.1	MZ 1				
13.1.2	MZ 2	19.339,19			
13.1.3	MZ 3	16.830,68			
13.1.4	MZ 11				
<b>13.2</b>	<b>AREA UTIL RESIDENCIAL TIPO 5</b>				
13.2.1	MZ 4				
13.2.2	MZ 6				
13.2.3	MZ 7				
13.2.4	MZ 8				
<b>13.3</b>	<b>AREA UTIL VIP/VIS</b>				
13.3.1	MZ 5 LOTE 1				
13.3.2	MZ 9				
13.3.3	MZ 10				
<b>13.4</b>	<b>AREA UTIL VIS</b>				
13.4.1	MZ 5 LOTE 2				
<b>13.5</b>	<b>AREA UTIL DOTACIONAL</b>				
13.5.1	MZ 12				

Tabla No. 23 – Áreas etapa 7

### 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 de los propietarios incluidos en el ámbito del Plan Parcial. Que de acuerdo al contrato fiduciario, Marval S.A. tiene la obligación de cumplir con la totalidad de dichas obligaciones.

#### 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 (MTS2)
CONTROL AMBIENTAL	18.998,70
CESION PARQUES	73.758,03
CESION EQUIPAMIENTOS	26.309,60
VIAS LOCALES	70.079,58
<b>TOTAL</b>	<b>189.145,91</b>

Tabla No. 24 – Cesión suelo cargas locales

#### 3.3.3 Cargas generales:

En concordancia con lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, se entiende como cargas generales las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos y su modalidad de cumplimiento se pueden dar en suelo al interior del Plan Parcial, en suelo por fuera del Plan Parcial, en obras y en dinero. Dichas modalidades se reflejan en los numerales 3.3.7.1 – 3.3.7.2 – 3.3.7.3 del presente documento.

Para el Plan Parcial Ciudad La Salle las cargas generales se ven representadas en suelo al interior del Plan Parcial 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. Lo anterior permanece igual a lo establecido en el Decreto 721 de 2017.

SUELO CARGAS GENERALES	AREA (MTS2)
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
<b>TOTAL</b>	<b>58.666,17</b>

Tabla No. 25 – Cesión suelo cargas generales

En virtud de los artículos 14 y 24 del Decreto 436 de 2006, la calle 170 y parte de las ZMPA, pueden ser objeto de cesión adicional para aumento de edificabilidad.

### 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 establecen en el Artículo 20 del Decreto 436 de 2006, que de acuerdo al índice de construcción resultante propuesto en el Plan Parcial es de 53.230,92 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/METROP	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/METROP	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	1.924,17	
		COMERCIO URB/METROP	3.474,33	0,60	2.000	694,87	
		VIVIENDA TIPO 5	17.214,63	1,40	1.667	2.869,68	
	MANZANA 4	COMERCIO ZONAL	181,82	0,40	1.000	18,18	
		VIVIENDA TIPO 5	32.029,61	1,40	1.667	5.339,34	
	MANZANA 5	COMERCIO ZONAL	181,82	0,40	1.000	18,18	
		LOTE 1 (VIP)	VIVIENDA VIP	3.670,32	1,00	0	0,00
		VIVIENDA VIS	8.060,32	0,80	0	0,00	
	MANZANA 5	LOTE 2	VIVIENDA VIS	14.657,85	0,80	0	0,00
	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	4.141,40	
	MANZANA 9	COMERCIO ZONAL	285,71	0,40	1.000	28,57	
		(VIP)	VIVIENDA VIP	28.626,67	1,00	0	0,00
VIVIENDA VIS		6.920,16	0,80	0	0,00		
MANZANA 10	(VIP)	VIVIENDA VIP	1.286,36	1,00	0	0,00	
	VIVIENDA VIS	20.153,01	0,80	0	0,00		
MANZANA 11	COMERCIO URB/METROP	1.714,29	0,60	2.000	342,86		
	VIVIENDA TIPO 5	37.161,14	1,40	1.667	6.194,76		
U.G. 2	MANZANA 12	DOTACIONAL	77.777,76	0,60	1.200	9.333,33	
<b>TOTAL</b>			<b>423.699,59</b>			<b>53.230,92</b>	

Tabla No. 26 – Edificabilidad resultante

Es de aclarar que la cesión de suelo por edificabilidad resultante disminuye respecto a la aprobada en el Decreto 721 de 2017, la cual era de 58.954,84 mts<sup>2</sup>, debido a que al modificar los usos de suelo en las manzanas 4, 5, 9, 10 y 11 los factores de cesión también cambian y por ende su resultado final.

### 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 85.939,91 mts<sup>2</sup>, 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/METROP	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/METROP	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	7.015,19
		COMERCIO URB/METROP	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	4.841,62
	MANZANA 4	COMERCIO ZONAL	181,82	2,75	0,40	2,35	3,0	142,42
		VIVIENDA TIPO 5	32.029,61	2,75	1,40	1,35	4,8	9.008,33
	MANZANA 5 LOTE 1 (VIP)	COMERCIO ZONAL	181,82	2,75	0,40	2,35	3,0	142,42
		VIVIENDA VIP	3.670,32	2,45	1,00	1,45	4,8	1.105,35
	MANZANA 5 LOTE 2	VIVIENDA VIS	8.060,32	2,45	0,80	1,65	4,8	2.763,28
		VIVIENDA VIS	14.657,85	2,57	0,80	1,77	4,8	5.405,08
	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 (VIP)	COMERCIO ZONAL	285,71	1,75	0,40	1,35	3,0	128,57
		VIVIENDA VIP	28.626,67	1,75	1,00	0,75	4,8	4.472,92
		VIVIENDA VIS	6.920,16	1,75	0,80	0,95	4,8	1.369,62
MANZANA 10 (VIP)	VIVIENDA VIP	1.286,36	1,75	1,00	0,75	4,8	200,99	
	VIVIENDA VIS	20.153,01	1,75	0,80	0,95	4,8	3.988,62	
MANZANA 11	COMERCIO URB/METROP	1.714,29	1,75	0,60	1,15	3,0	657,14	
	VIVIENDA TIPO 5	37.161,14	1,75	1,40	0,35	4,8	2.709,67	
U.G. 2	MANZANA 12	DOTACIONAL	77.777,76	0,60	0,60	0,00	3,0	0,00
<b>TOTAL</b>			<b>423.699,59</b>					<b>85.939,91</b>

Tabla No. 27 – Edificabilidad adicional

Al igual que en el numeral anterior (Edificabilidad resultante), la cesión de suelo por edificabilidad adicional a la resultante también disminuye respecto a la aprobada en el Decreto 721 de 2017, la cual era de 92.770,69 mts<sup>2</sup>, debido a que al modificar los usos de suelo en las manzanas 4, 5, 9, 10 y 11 los factores de edificabilidad cambian y por ende su resultado final.

### 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 139.170,83 mts<sup>2</sup>. 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 mts<sup>2</sup>. De este modo, el área de carga general faltante corresponde a 74.331,55 mts<sup>2</sup> como lo establece la siguiente tabla y podrá cumplirse mediante las opciones que se relacionan a continuación.

UNIDAD DE GESTION	MZ	PRODUCTO INMOBILIARIO	CESION DE SUELO CARGA GRAL POR EDIF. RESULTANTE	CESION ADICIONAL DE SUELO POR EDIF. ADICIONAL	TOTAL OBLIGACION SUELO POR CARGAS GRAL
TOTAL AREA DE SUELO REQUERIDO PARA CARGAS GENERALES			53.230,92	85.939,91	139.170,83
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 PARA ACCEDER A MAYOR EDIFICABILIDAD					6.173,11
<b>AREA DE SUELO FALTANTE PARA CARGAS GENERALES</b>					<b>74.331,55</b>

Tabla No. 28 – Cumplimiento de cesiones como componente de cargas generales

### 3.3.7 Modalidad de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas referidas a cargas generales:

El reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial Ciudad La Salle arroja un total de 139.170,83 mts<sup>2</sup> de área de suelo requerido para cargas generales, de los cuales 64.839,28 mts<sup>2</sup> se localizan al interior del Plan Parcial y los 74.331,55 mts<sup>2</sup> faltantes podrán cumplirse mediante las siguientes opciones:

#### 3.3.7.1 Cumplimiento de la obligación mediante el aporte de suelo de carga general por fuera del Plan Parcial:

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, de tal forma que el plan parcial Ciudad La Salle asume la obligación de aportar 10.183,95 mts<sup>2</sup> de carga general correspondiente a la carrera 15 (Avenida Jorge Uribe Botero), la cual se encuentra adyacente al plan parcial sobre el costado occidental. En todo caso queda abierto a que si se identifica otro suelo de carga general por fuera del plan Parcial, se podrá aplicar el traslado de la obligación empleando lo establecido en el artículo 26 del Decreto en mención.

De acuerdo a lo anterior, el área a compensar para el cumplimiento de cargas generales, se muestra en la siguiente tabla, al igual que el valor del pago compensatorio antes de descontar las obras de cargas generales.

<b>AREA DE SUELO FALTANTE PARA CARGAS GENERALES</b>	<b>74.331,55</b>
CARRERA 15 (AVENIDA JORGE URIBE BOTERO)	10.183,95
<b>AREA DE CARGA GENERAL A COMPENSAR</b>	<b>64.147,60</b>
VALOR RESIDUAL DE MTS2 SOR ANTES DE DESCONTAR CARGAS GENERALES	\$ 1.104.876,85
<b>PAGO COMPENSATORIO</b>	<b>\$ 70.875.201.727,84</b>

Tabla No. 29 – Área a compensar y pago compensatorio antes de descontar las cargas generales

### 3.3.7.2 Cumplimiento de la obligación en obras:

Tal como fue aprobado mediante el Decreto 721 de 2017, el Plan Parcial Ciudad La Salle contemplo la ejecución de obras de infraestructura como parte del aporte para el cumplimiento de cargas generales. Dentro de estas se encuentran obras 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) y el pontón a la altura de la calle 175.

A continuación se relacionan las obras y el presupuesto estimado para la ejecución de cada una de ellas, indexadas a la fecha.

CUMPLIMIENTO EN OBRA APROBADO DECRETO 721 DE 2017	MTS2	\$ VALOR
PONTON CALLE 175	480,00	\$ 2.318.918.525,67
CARRERA 15 (AVENIDA JORGE URIBE BOTERO)	30.684,42	\$ 14.853.923.510,44
CALLE 170 (AVENIDA SAN JUAN BOSCO) CALZADA DE SERVICIO	5.954,00	\$ 2.882.252.966,85
PUNTE PEATONAL AVENIDA 9	1,00	\$ 3.972.221.548,61
<b>VALOR TOTAL OBRAS (DIRECTOS)</b>		<b>\$ 24.027.316.551,58</b>

Tabla No. 30 – Presupuesto de obras de construcción indexadas como obligación de las cargas generales aprobadas en el Decreto 721 de 2017

Por otra parte, la modificación del Plan Parcial propone la construcción de otras obras adicionales como aporte para cargas generales. Dichas obras corresponden a la adecuación de la zona de manejo y preservación ambiental (ZMPA) del Canal El Redil y San Antonio cuya área es de 15.278,35 mts2, la construcción de la calle 180 entre la carrera 9 y carrera 13, la cual posee un área de 5.776,48 mts2, y la construcción de la calzada oriental vehicular de la carrera 15 (Avenida Jorge Uribe Botero), entre las calles 168 y 151, la cual tiene un área de 17.130,75 mts2 como se muestra en la siguiente tabla.

CUMPLIMIENTO EN OBRA MODIFICACIÓN DECRETO 721 DE 2017	MTS2	\$ VALOR
CALLE 180 (ENTRE LA CARRERA 9 Y CARRERA 13)	5.776,48	\$ 3.095.100.432,43
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL (ZMPA)	15.278,35	\$ 420.154.625,00
CARRERA 15 (AVENIDA JORGE URIBE BOTERO)		
TRAMO CALZADA ORIENTAL VEHICULAR ENTRE LAS CALLES 168 Y 151 (9,75 x 1.757)	17.130,75	\$ 9.949.539.600,00
<b>VALOR TOTAL OBRAS (DIRECTOS)</b>		<b>\$ 13.464.794.657,43</b>

Tabla No. 31 – Presupuesto de nuevas obras de construcción como obligación de cargas generales

De esta forma a continuación se relaciona el presupuesto estimado (Costos directos, indirectos, AIU e IVA) para el aporte al cumplimiento de la obligación de cargas generales

en obras, resultado de esta modificación. En todo caso el valor final de las obras deberá ser validado y certificado por la respectiva entidad y/o autoridad competente del Distrito.

VALOR TOTAL OBRAS (DIRECTOS)	\$ 37.492.111.209,01
VALOR TOTAL OBRAS (INDIRECTOS 30.5%)	\$ 11.435.093.918,75
VALOR AIU OBRAS (23%)	\$ 11.253.257.179,38
IVA (19%)	\$ 464.808.448,71
<b>VALOR TOTAL OBRAS (DIRECTOS, INDIRECTOS, AIU, IVA)</b>	<b>\$ 60.645.270.755,86</b>

Tabla No. 32 – Presupuesto estimado por modificación del Plan Parcial Ciudad La Salle.

### 3.3.7.3 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 de pago es subsidiaria en la medida que se debe garantizar de manera prioritaria la transferencia y entrega de los suelos requeridos y la ejecución de las obras de carga general señaladas en los numerales 3.3.7.1 y 3.3.7.2.

<b>TOTAL AREA DE SUELO REQUERIDO PARA CARGAS GENERALES</b>	<b>139.170,83</b>
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 PARA ACCEDER A MAYOR EDIFICABILIDAD	6.173,11
<b>AREA DE SUELO FALTANTE PARA CARGAS GENERALES</b>	<b>74.331,55</b>
<b>APORTE DE SUELO POR FUERA DEL PLAN PARCIAL</b>	
CARRERA 15 (AVENIDA JORGE URIBE BOTERO)	10.183,95
AREA DE CARGA GENERAL A COMPENSAR	64.147,60
VALOR RESIDUAL DE MTS2 SOR ANTES DE DESCONTAR CARGAS GENERALES	\$ 1.104.876,85
<b>PAGO COMPENSATORIO ANTES DE DESCONTAR CARGAS GENERALES</b>	<b>\$ 70.875.201.727,84</b>
<b>CUMPLIMIENTO EN OBRA</b>	
VALOR OBRAS (COSTOS DIRECTOS)	\$ 37.492.111.209,01
VALOR OBRAS (COSTOS INDIRECTOS)	\$ 11.435.093.918,75
VALOR AIU	\$ 11.253.257.179,38
IVA	\$ 464.808.448,71
<b>VALOR TOTAL</b>	<b>\$ 60.645.270.755,86</b>
<b>CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN MEDIANTE EL PAGO EN DINERO</b>	
<b>VALOR A PAGAR</b>	<b>\$ 10.229.930.972</b>

Tabla No. 33 – Cumplimiento de la obligación de carga general mediante el pago en dinero

### 3.3.8 Calculo valor residual:

Las modificaciones propuestas en términos de intensidad de usos para el Plan Parcial Ciudad La Salle, generan la necesidad de actualizar el cálculo para el valor residual del suelo. Es importante tener en cuenta, que tal como se establece en el Decreto 553 de 2018, los incentivos obtenidos de su aplicación y descritos anteriormente no hacen parte del reparto de Cargas y Beneficios y por lo tanto no se incluyen dentro del análisis del cálculo del valor residual del suelo. De esta forma, y partiendo de la metodología establecida en el DTS aprobado por el Decreto 721 de 2017, a continuación se relaciona el análisis actualizado.

### 3.3.8.1 Factores de Incidencia:

Debido a que la propuesta de modificación incluye variar la intensidad de usos aprobada mediante Decreto 721 de 2017, más no la inclusión de usos nuevos, esta propuesta mantiene los factores de incidencia propuestos al considerar que siguen siendo coherentes con la realidad del mercado inmobiliario.

FACTOR DE INCIDENCIA PARA VALOR RESIDUAL DEL SUELO	
usos	Factor de Incidencia
SERVICIOS	29,79%
COMERCIO URB/METR	17,73%
COMERCIO ZONAL	12,17%
VIVIENDA TIPO 5	12,17%
VIVIENDA VIP	6,32%
VIVIENDA VIS	8,19%
DOTACIONAL	8,06%

Tabla No. 34 – Factores de incidencia para VRS, Decreto 721 de 2017

### 3.3.8.2 Aprovechamientos y valor estimado de ventas:

La estimación de las ventas para la modificación del Plan Parcial Ciudad La Salle, parte de tomar como referencia los valores de venta establecidos en el DTS base para el Decreto 721 de 2017. Los valores definidos para los usos Comercial, Servicios, Dotacional y Vivienda Tipo 5 fueron actualizados a 2020, teniendo como tasa el índice de precios para la vivienda nueva (IPVN) calculado y certificado por el DANE. Por otro lado, los valores correspondientes a vivienda VIP y VIS, son resultado de la estimación del valor total del inmueble a partir del Salario Mínimo Mensual Legal Vigente para el año 2019.

De esta forma a continuación se relacionan los valores de venta establecidos en el DTS del Decreto 721 de 2017 y los actualizados.

VALOR VENTA POR PRODUCTO INMOBILIARIO PARA VRS		
USOS	Valor de venta por m2 construido 2017	Valor de venta por m2 construido Indexado 2020
SERVICIOS	\$ 7.000.000	\$ 8.293.975
COMERCIO URB/METR	\$ 8.000.000	\$ 9.478.829
COMERCIO ZONAL	\$ -	\$ 5.000.000
VIVIENDA TIPO 5	\$ 4.000.000	\$ 4.739.415
VIVIENDA VIP	\$ 1.072.486	\$ 1.975.057
VIVIENDA VIS	\$ 1.915.227	\$ 2.025.699
DOTACIONAL	\$ 3.500.000	\$ 4.104.303

Tabla No. 35 – Valor de venta por mts2

Por otro parte, a continuación se relacionan los aprovechamientos y las ventas estimadas para la modificación del Plan Parcial Ciudad La Salle.

MZ	USO	AREA UTIL EQUIVALENTE POR USO	AREA NETA POR USO	I.C. FINAL	AREA CONSTRUIDA	Valor de venta por m2 construido 2017	Valor de venta por m2 construido Indexado 2020*	Factor área vendible %	Área vendible M2	Ventas	Factor de incidencia	Valor residual suelo útil sin cargas
MANZANA 1	SERVICIOS	7.352,00	14.290,61	2,75	39.299,18	\$ 7.000.000	\$ 8.293.975	95%	37.334	\$ 309.649.093.931	29,8%	\$ 92.244.465.082
	COMERCIO URB/METR	2.124,00	4.128,57	2,75	11.353,57	\$ 8.000.000	\$ 9.478.829	90%	10.218	\$ 96.856.673.640	17,7%	\$ 17.172.688.236
	VIVIENDA TIPO 5	10.524,00	20.456,25	2,75	56.254,69	\$ 4.000.000	\$ 4.739.415	95%	53.442	\$ 253.283.570.830	12,2%	\$ 30.824.610.570
MANZANA 2	SERVICIOS	7.109,09	13.818,44	2,75	38.000,71	\$ 7.000.000	\$ 8.293.975	95%	36.101	\$ 299.418.109.202	29,8%	\$ 89.196.654.731
	COMERCIO URB/METR	2.053,82	3.992,16	2,75	10.978,44	\$ 8.000.000	\$ 9.478.829	90%	9.881	\$ 93.656.481.115	17,7%	\$ 16.605.294.102
	VIVIENDA TIPO 5	10.176,28	19.780,37	2,75	54.396,02	\$ 4.000.000	\$ 4.739.415	95%	51.676	\$ 244.915.013.550	12,2%	\$ 29.806.157.149
MANZANA 3	SERVICIOS	6.186,96	12.026,03	2,75	33.071,59	\$ 7.000.000	\$ 8.293.975	95%	31.418	\$ 260.580.193.035	29,8%	\$ 77.626.839.505
	COMERCIO URB/METR	1.787,42	3.474,33	2,75	9.554,41	\$ 8.000.000	\$ 9.478.829	90%	8.599	\$ 81.508.183.376	17,7%	\$ 14.451.400.913
	VIVIENDA TIPO 5	8.856,30	17.214,63	2,75	47.340,24	\$ 4.000.000	\$ 4.739.415	95%	44.973	\$ 213.146.762.651	12,2%	\$ 25.939.961.015
MANZANA 4	COMERCIO ZONAL	93,54	181,82	2,75	500,00	\$ -	\$ 5.000.000	90%	450	\$ 2.250.000.000	12,2%	\$ 273.825.000
	VIVIENDA TIPO 5	16.478,07	32.029,61	2,75	88.081,42	\$ 4.000.000	\$ 4.739.415	95%	83.677	\$ 396.581.653.062	12,2%	\$ 48.263.987.178
MANZANA 5 LOTE 1 (VIP)	COMERCIO ZONAL	93,54	181,82	2,75	500,00	\$ -	\$ 5.000.000	90%	450	\$ 2.250.000.000	12,2%	\$ 273.825.000
	VIVIENDA VIP	1.888,25	3.670,32	2,45	8.976,00	\$ 1.072.486	\$ 1.975.057	95%	8.527	\$ 16.841.703.919	6,3%	\$ 1.064.395.688
	VIVIENDA VIS	4.146,74	8.060,32	2,45	19.712,00	\$ 1.915.227	\$ 2.025.699	95%	18.726	\$ 37.934.054.075	8,2%	\$ 3.106.799.029
MANZANA 5 LOTE 2	VIVIENDA VIS	7.540,93	14.657,85	2,57	37.670,67	\$ 1.915.227	\$ 2.025.699	90%	33.904	\$ 68.678.501.351	8,2%	\$ 5.624.769.261
MANZANA 6	VIVIENDA TIPO 5	16.522,06	32.115,11	1,75	56.201,44	\$ 4.000.000	\$ 4.739.415	95%	53.391	\$ 253.043.838.208	12,2%	\$ 30.795.435.110
MANZANA 7	VIVIENDA TIPO 5	12.785,88	24.852,83	1,75	43.492,46	\$ 4.000.000	\$ 4.739.415	95%	41.318	\$ 195.822.356.072	12,2%	\$ 23.831.580.734
MANZANA 8	VIVIENDA TIPO 5	12.781,03	24.843,40	1,75	43.475,96	\$ 4.000.000	\$ 4.739.415	95%	41.302	\$ 195.748.046.613	12,2%	\$ 23.822.537.273
MANZANA 9 (VIP)	COMERCIO ZONAL	146,99	285,71	1,75	500,00	\$ -	\$ 5.000.000	90%	450	\$ 2.250.000.000	12,2%	\$ 273.825.000
	VIVIENDA VIP	14.727,38	28.626,67	1,75	50.096,67	\$ 1.072.486	\$ 1.975.057	95%	47.592	\$ 93.996.582.615	6,3%	\$ 5.940.584.021
	VIVIENDA VIS	3.560,17	6.920,16	1,75	12.110,28	\$ 1.915.227	\$ 2.025.699	95%	11.505	\$ 23.305.195.636	8,2%	\$ 1.908.695.523
MANZANA 10 (VIP)	VIVIENDA VIP	661,79	1.286,36	1,75	2.251,13	\$ 1.072.486	\$ 1.975.057	95%	2.139	\$ 4.223.804.027	6,3%	\$ 266.944.414
	VIVIENDA VIS	10.367,99	20.153,01	1,75	35.267,77	\$ 1.915.227	\$ 2.025.699	95%	33.504	\$ 67.869.799.832	8,2%	\$ 5.558.536.606
MANZANA 11	COMERCIO URB/METR	881,94	1.714,29	1,75	3.000,00	\$ 8.000.000	\$ 9.478.829	90%	2.700	\$ 25.592.838.631	17,7%	\$ 4.537.610.289
	VIVIENDA TIPO 5	19.118,06	37.161,14	1,75	65.032,00	\$ 4.000.000	\$ 4.739.415	95%	61.780	\$ 292.802.938.624	12,2%	\$ 35.634.117.631
MANZANA 12	DOTACIONAL	56.589,45	77.777,76	0,60	46.666,66	\$ 3.500.000	\$ 4.104.303	95%	44.333	\$ 181.957.390.972	8,1%	\$ 14.665.765.712
<b>TOTAL PP</b>		<b>234.553,68</b>	<b>423.699,59</b>		<b>813.783,30</b>				<b>769.391</b>	<b>\$ 3.714.162.784.965</b>		<b>\$ 599.711.304.771</b>

Tabla No. 36 – Valor estimado total ventas y VRS

De esta forma, la obtención del valor residual del suelo corresponde a la aplicación de los factores de incidencia descritos anteriormente sobre cada uno de los valores estimados para las ventas en cada una de las manzanas descritas.

DESCRIPCIÓN	VALOR
Valor residual suelo útil urbanizado sin cargas	\$ 599.711.304.770,78

El valor residual del suelo, obtenido como aplicación de los factores de incidencia descritos anteriormente, representa el valor del suelo útil urbanizado para cada uno de los usos propuestos. En este sentido para obtener el valor asociado al valor a compensar en cargas generales mediante pago en dinero se realiza el descuento del costo presupuestado estimado para cargas locales.

Los valores estimados para cargas locales, parten del presupuesto estimado en el DTS base para el Decreto 721 de 2017. Realizando la actualización de dichos costos mediante el IPC certificado por el DANE.

VALORACIÓN CARGAS LOCALES PLAN PARCIAL CIUDAD LA SALLE							
ITEM	Valor m2 (Sep 2017)	Valor m2 (Indexado 2020)	UG 1		UG2		Valor Total (Indexado 2020)
			Área (m2)	Valor	Área (m2)	Valor	
Malla Vial Local	481.675	517.113	60.377	31.221.552.732	9.703	5.017.551.935	36.239.104.667
Control Ambiental	25.000	26.839	17.052	457.658.969	1.947	52.253.501	509.912.470
Adecuaciones Parques Públicos	117.756	126.420	64.220	8.118.623.099	9.538	1.205.845.538	9.324.468.637
Adecuaciones Área Cesión Equi. Público	36.795	39.502	26.310	1.039.285.317		0	1.039.285.317
Alumbrado Público Vías Locales y Parques	52.564	56.431	124.596	7.031.127.005	19.241	1.085.818.006	8.116.945.012
Redes Acueducto-Alcantarillado Pluvial y Sanitario	133.635	143.467	60.377	8.662.048.475	9.703	1.392.057.239	10.054.105.715
Formulación del Plan Parcial		0,00	0,00	0,00		1.472.722.052,36	1.472.722.052,36
Traslado Vivienda VIP*		0,00		0,00			0,00
<b>Subtotal</b>				<b>\$ 56.530.295.597</b>		<b>\$ 10.226.248.272</b>	<b>\$ 66.756.543.869</b>

\* No aplica según modificación propuesta

Tabla No. 37 – Valor estimado total ventas y VRS

En la tabla No. 35 se relaciona cada una de las cargas locales aprobadas mediante el Decreto 721 de 2017 y su correspondiente actualización. Por otra parte, la modificación del PP Ciudad La Salle, establece asumir la totalidad de la cesión obligatoria para proyectos VIP dentro del área delimitada del plan parcial (a través de la aplicación del Decreto 553 de 2018), eliminando el costo de carga local establecido en el decreto 721 de 2017 para el traslado de dicha obligación.

De acuerdo a esto, el valor residual del suelo estimado en función de los metros cuadrados establecidos en la propuesta urbana como Suelo Objeto de Reparto se relaciona a continuación:

DESCRIPCIÓN	VALOR
Valor residual suelo útil urbanizado sin cargas	\$ 599.711.304.770,78
Costo cargas locales	\$ 66.756.543.868,61
Valor residual suelo bruto antes de descontar compensación	\$ 532.954.760.902,17
<b>Valor residual de m2 SOR antes de descontar cargas generales</b>	<b>\$ 1.104.876,85</b>

### 3.3.9 Reparto de Cargas y Beneficios entre unidades de gestión:

Tal como se mencionaba en el DTS asociado al Decreto 721 de 2017, el suelo sobre el cual se formuló y aprobó el Plan Parcial Ciudad La Salle es de un solo propietario.

Por otro lado, La Congregación De Los Hermanos De Las Escuelas Cristianas y Marval S.A (Formulador y promotor de esta modificación), han suscrito un contrato fiduciario denominado Fideicomiso Ciudad La Salle con Fiduciaria Davivienda. Dentro de este documento privado, se regula la obligación de Marval S.A, a ser el ejecutor del 100% de las obras de urbanismo y cargas asociadas al desarrollo del plan parcial.

En este sentido, y en coherencia con lo aprobado en DTS del Decreto 721 de 2017, no existirá reparto de cargas y beneficios entre unidades de gestión y/o actuación, entendiéndose que existe un compromiso legal establecido que garantizara la ejecución de todas las obligaciones derivadas del plan parcial.

## **CAPÍTULO IV – ESTADO ACTUAL DEL PLAN PARCIAL**

### **4.1 Gestión y avance del Plan Parcial aprobado por Decreto 721 de 2017**

Actualmente Marval S.A como desarrollador el Plan Parcial Ciudad La Salle adoptado mediante el Decreto 721 de 2017, y promotor de la modificación solicitada, ha avanzado de forma significativa en el desarrollo del proyecto. Al día de hoy se resaltan los siguientes aspectos:

#### **LICENCIAMIENTO URBANISTICO**

1. El Plan Parcial de Desarrollo Ciudad La Salle cuenta con Proyecto Urbanístico General (PUG) y Licencia de Urbanización de la Unidad de Gestión 2 aprobados por la Curaduría Urbana No. 3 mediante la Resolución 11001-3-19-1802 de octubre de 2019.

Es importante precisar, que dicho licenciamiento se realizó bajo el estricto uso de la propuesta urbana y cuadro de áreas general, contenido en el Decreto 721 de 2017 (aspectos que no han sido objeto de ningún ajuste en la solicitud de modificación descrita en este DTS), estableciendo para la totalidad del plan parcial las futuras áreas útiles, cesiones, afectaciones viales etc., base para el desarrollo del proceso de urbanización.

2. Respecto a la Licencia de Urbanización de la Unidad de Gestión 2 es importante destacar que tal como se estableció en el Decreto 721 de 2017, el uso establecido para la futura área útil definida en el proyecto urbanístico, corresponde en totalidad al uso DOTACIONAL PRIVADO. Esta área para dotacional privado acogerá la construcción del Nuevo Colegio de La Salle del Norte. Respecto a este proyecto, La Congregación de los Hermanos de Las Escuelas Cristianas, formulador del Plan Parcial Ciudad La Salle, ya tiene contratado el diseño arquitectónico del nuevo colegio, bajo las directrices establecidas en la licencia y PUG obtenidos.

#### **COMERCIALIZACIÓN**

1. Respecto a la comercialización de los proyectos inmobiliarios, Marval S.A, ya ha estructurado e iniciado comercialización de 5 proyectos inmobiliarios.

No.	PROYECTO	TIPO	ESTADO	No. VIVIENDAS	% PREVENTAS	ENTREGA PROYECTADA
1	Lyon MZ 10	VIP-VIS	Pre ventas	852	95%	dic-22
2	Loira MZ 5 LT 1	VIP-VIS	Pre ventas	507	20%	jun-23
3	Proyecto MZ 9	VIP-VIS	Inicio Preventas	-	-	-
4	Proyecto MZ 5 LT 2	VIS	Inicio Preventas	-	-	-
5	Montpellier	NO VIS	Pre ventas	552	30%	jun-23
6	Saint Michel	NO VIS	Pre ventas	683	10%	jun-23

Tabla No. 38 – Proyectos en comercialización

Proyectos Inmobiliarios en comercialización – Marval S.A, Plan Parcial Ciudad La Salle. Las unidades y fechas son estimadas y pueden variar de acuerdo a dinámicas comerciales.

En este sentido, es importante destacar, que tal como se planteó dentro de los objetivos de la solicitud de modificación del Plan Parcial Ciudad La Salle, Marval S.A ha priorizado el desarrollo de vivienda de interés social y/ prioritario, de forma que actualmente se tienen en proceso de preventas 1.359 unidades de vivienda VIS/VIP, y se estiman en proyectos próximos a iniciar preventas un total de 2488 unidades adicionales. Lo anterior de forma coherente con el planteamiento de la modificación, cuyo objeto incluye el favorecimiento de la oferta de vivienda de este tipo de vivienda. Además, actualmente el plan parcial posee una oferta de 1.235 unidades de vivienda de tipología no vis en proceso de preventas.



Ilustración No. 7 – Proyectos en Comercialización

Vale la pena mencionar que tanto los proyectos inmobiliarios, como el proyecto del futuro colegio, se han basado en los lineamientos generales estipulados en el Decreto 721 de 2017, respetando lo establecido para áreas sujetas de cesión pública y bajo la expectativa de iniciar a corto plazo con el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas de carga general y local estipuladas dentro del mismo.