

DECRETO

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.

Decreto Número 785 (Diciembre 28 de 2017)

“Por medio del cual se modifica el Decreto Distrital 575 de 2010 “Por el cual se adopta el Plan Parcial “La Palestina” ubicado en la Localidad de Bosa y se dictan otras disposiciones.”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.
En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las conferidas por el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3 de la Ley 388 de 1997 establece que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública para el cumplimiento de ciertos fines esenciales, como los señalados en los numerales 2 y 3 del mencionado artículo, y que tienen que ver con: “(...) 2. *Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible* 3. *Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.* (...)”.

Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 “*Los planes parciales son los*

instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley”.

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

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

Que los numerales 1 y 2 del artículo 32 del POT, establecen la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras “*Para todas aquellas áreas clasificadas como suelo de expansión urbana*” y “*Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.*”.

Que mediante el Decreto Distrital 327 de 2004 se reglamentó el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital y se señalaron las condiciones para la urbanización de terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano y de expansión urbana del territorio Distrital.

Que el Decreto Distrital 436 de 2006 establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del POT y las normas que lo desarrollan y complementan, estableciendo además la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos. En su artículo 3° define el procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a tratamiento de desarrollo en el Distrito Capital.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, reglamenta parcialmente 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 formulación, revisión, concertación, adopción y/o modificación de un plan parcial.

Que una vez surtido el procedimiento previsto por la Ley 388 de 1997 y del entonces Decreto Nacional 2181 de 2006, mediante el Decreto Distrital 575 del 30 de diciembre de 2010 se adoptó el plan parcial *“La Palestina”* ubicado en la localidad de Bosa.

Que uno de los objetivos del plan parcial *“La Palestina”* previstos en el Decreto Distrital 575 de 2010 es *“Integrar a la formalidad el loteo de origen ilegal “Rincón Campestre”, garantizando la destinación de área para la localización de las cesiones urbanísticas que le corresponde asumir, con el objeto de mejorar las condiciones urbanísticas de la zona”*, y para ello, en el artículo 42° se establece la compensación que debe realizarse entre los propietarios de las unidades de actuación urbanística y/o gestión, de acuerdo a la estructura de cargas y beneficios establecida en el plan parcial adoptado.

Que la señora Liliana Sánchez Prieto en calidad de representante legal suplente de la sociedad Constructora Las Galias S.A. y actuando como apoderada de Alianza Fiduciaria S.A. que ejerce como vocera del patrimonio autónomo denominado *“La Palestina Sector 4”* y *“La Palestina Sector 5”* propietario de los predios localizados en la Calle 71 A Sur 82 A 10 con matrícula inmobiliaria 50S-40604349 y Calle 71 A Sur 82 A 10 IN 1 con matrícula inmobiliaria 50S-40609981, y del señor Alfonso Cruz Montaña propietario del predio ubicado en la Carrera 82 A N° 69-25 Sur con matrícula inmobiliaria 50S-40604352, los cuales representan cerca

del 67% del área del ámbito de planificación del plan parcial *“La Palestina”*, manifestó mediante oficio SDP 1-2015-26829 del 15 de mayo de 2015 la imposibilidad de cumplimiento de las alternativas previstas para la compensación entre unidades de actuación urbanística y/o gestión indicada en el artículo 42° del Decreto Distrital 575 de 2010, donde las UG/UAU N° 2, 4 y 5 tienen la obligación de realizar pagos compensatorios a las UG/UAU N° 1 y 3, como requisito para la expedición de licencias de urbanización.

Que el promotor de la formulación de la modificación del plan parcial *“La Palestina”* argumentó mediante oficio SDP1-2015-26829 del 15 de mayo de 2015 y posteriormente en el Documento Técnico de Soporte que no se pudo llevar a cabo la compensación, debido a que la UG/UAU N° 1 denominada *“Rincón Campestre”* correspondía a un asentamiento de vivienda de origen informal, que se consolidó con posterioridad a la adopción del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual no contaba con una persona legalmente constituida que representara a la totalidad de los titulares de derechos reales sobre los predios. En este sentido, y luego de explorar diversos mecanismos para dar cumplimiento a la obligación del pago compensatorio, la única solución viable resultó ser la modificación de la estructura de reparto de cargas y beneficios del Decreto Distrital 575 de 2010 y la reconfiguración de la delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o gestión.

Que adicionalmente, el promotor de la formulación de la modificación del plan parcial *“La Palestina”* planteó la necesidad de ajuste del instrumento de planeamiento para asignarle al asentamiento *“Rincón Campestre”* la condición de Área de Manejo Diferenciado, en los términos del artículo 6 del Decreto Distrital 436 de 2006, aplicando el tratamiento de mejoramiento integral, con miras a adelantar el trámite de legalización. Asimismo, argumentó que la actualización de la factibilidad de los servicios públicos de acueducto, alcantarillado sanitario y pluvial generó la realización de obras adicionales a las planteadas inicialmente, por lo cual se deben realizar ajustes al reparto de cargas y beneficios. Por su parte indicó que con base en las últimas actualizaciones topográficas se deberán hacer precisiones cartográficas al límite de la Ronda Hidráulica y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA- del Río Tunjuelo.

Que de acuerdo al seguimiento realizado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación orientado a la evaluación de los planes parciales de desarrollo adoptados dada la importancia de éste instrumento de planeamiento en el desarrollo urbano de la ciudad, se evidenció que a la fecha no se ha dado aplicación a las disposiciones del Decreto Distrital 575 de 2010, salvo lo correspondiente a la entrega anticipada del suelo con destino a la malla vial

arterial de la Avenida Ciudad de Cali, por lo cual es necesario adelantar su ajuste y modificación.

Que el parágrafo 4 del artículo 27º de la Ley 388 de 1997, modificado por el Decreto Ley 019 de 2012 dispone que *“(…) 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 (…)”*.

Que el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, prevé el procedimiento de la expedición del decreto de adopción de un plan parcial, y en su parágrafo dispone que *“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.”*

Que con base en lo anterior, y con interés directo en la ejecución del plan parcial, la sociedad Constructora Las Galias S.A. representada legalmente por la señora Liliana Sánchez Prieto, presentó mediante oficio SDP N°1-2016-16618 del 5 de abril de 2016 la propuesta de modificación del plan parcial *“La Palestina”*, argumentando la necesidad de un ajuste integral al instrumento, que verse particularmente sobre aspectos tales como precisiones cartográficas, reconfiguración de las unidades de actuación urbanística y/o gestión, planteamiento como área de manejo diferenciado del sector denominado *“Rincón Campestre”*, incremento de los aprovechamientos de edificabilidad y redistribución del sistema de reparto de cargas y los beneficios.

Que en el trámite de la formulación para la modificación del plan parcial *“La Palestina”* de que trata el presente decreto, se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación para la modificación del plan parcial:

Conforme a lo regulado en el Capítulo I, Título 4 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la señora Liliana Sánchez Prieto representante legal suplente de la sociedad Constructora Las Galias S.A, actuando

como apoderada de Alianza Fiduciaria S.A vocera del patrimonio autónomo denominado *“La Palestina Sector 5”* y *“La Palestina Sector 4”*, y del señor Alfonso Cruz Montaña, mediante radicado SDP N° 1-2016-16618 del 6 de abril de 2016 puso a consideración de la Secretaría Distrital de Planeación la formulación para la modificación del plan parcial *“La Palestina”* y los documentos que la soportan.

Mediante radicado SDP N° 2-2016-14797 del 8 de abril de 2016, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación le informó a la solicitante los documentos e información faltante para el lleno de requisitos de la formulación para la modificación del plan parcial *“La Palestina”*, de acuerdo con lo señalado en el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Conforme a lo anterior, mediante radicado SDP N° 1-2016-22975 del 10 de mayo de 2016, el promotor de la formulación para la modificación del plan parcial dio alcance a la documentación aportada con el oficio SDP N°1-2016-16618 del 5 de abril de 2016, frente a la cual la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación informó mediante oficio SDP No. 2-2016-22305 del 17 de mayo de 2016, que continuaban pendientes documentos e información para el cumplimiento de los requisitos legales señalados por norma nacional.

Con el radicado SDP N° 1-2016-49993 del 10 de octubre de 2016, el promotor de la formulación para la modificación del plan parcial *“La Palestina”* radicó documentación adicional a la aportada mediante los radicados SDP N° 1-2016-16618 y 1-2016-22975. No obstante, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación por medio del oficio SDP N° 2-2016-46973 del 14 de octubre de 2016, aclaró nuevamente al promotor que la documentación recibida no cumplía con la totalidad de los requisitos exigidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015; por lo tanto, el estudio de la formulación presentada solo se iniciaría una vez se cumpliera con la totalidad del requerimiento.

A través del oficio SDP N° 1-2016-51556 del 19 de octubre de 2016, la señora María Cristina Naranjo apoderada de la sociedad Constructora Las Galias S.A., dio respuesta al requerimiento de la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación y radicó documentación e información adicional a la remitida mediante los radicados SDP N° 1-2016-16618, 1-2016-22975 y 1-2016-49993.

Una vez revisada la totalidad de la documentación presentada, a través del oficio SDP N° 2-2016-

49770 del 2 de noviembre de 2016 la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación informó que la formulación para la modificación del plan parcial “La Palestina” cumplía con el lleno de los requisitos señalados en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y en consecuencia, a partir de ese momento se iniciaba la revisión conforme a lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

2. Revisión del proyecto para la modificación del plan parcial:

Conforme a lo dispuesto por el párrafo 4º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, y el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación determinó que la justificación para la modificación del plan parcial “La Palestina” propuesta por el promotor modifica sustancialmente el Decreto 575 de 2010. Adicionalmente, la propuesta de modificación del plan parcial precisa el ámbito geográfico de aplicación pasando de 249.288,48 m2 a 249.957,72 m2, lo anterior debido a la actualización catastral realizada por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD.

En virtud de lo anterior, en la sesión del 31 de octubre de 2016, se presentó la formulación de la modificación a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales, que decidió solicitar conceptos técnicos a todas las entidades con incidencia en el tema, para lo cual se realizó dicha solicitud anexando el documento técnico de soporte, cartografía y documentos complementarios, bajo los siguientes radicados:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2016-49781	02/11/2016	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
2-2016-49783	02/11/2016	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
2-2016-49784	02/11/2016	Instituto de Desarrollo Urbano –IDU
2-2016-55961	14/12/2016	
2-2016-49785	02/11/2016	Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático –IDIGER
2-2016-49786	02/11/2016	Empresa de Acueducto de Bogotá E.S.P.
2-2016-55957	14/12/2016	

2-2017-04035	01/02/2017	
2-2017-16535	18/04/2017	
2-2016-49787	02/11/2016	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá –ETB
2-2016-49788	02/11/2016	Codensa S.A. ESP
2-2016-49789	02/11/2016	Secretaría Distrital de Ambiente –SDA
2-2016-55959	14/12/2016	
2-2016-49790	02/11/2016	Secretaría Distrital de Hábitat –SDHT
2-2016-55958	14/12/2016	
2-2016-49791	02/11/2016	Secretaría Distrital de Movilidad –SDM
2-2016-55960	14/12/2016	
3-2016-20128	02/11/2016	Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios
3-2016-22045	14/12/2016	
3-2016-20128	02/11/2016	Dirección del Taller del Espacio Público
3-2016-22045	14/12/2016	
3-2016-20128	02/11/2016	Dirección de Planes Maestros y Complementarios
3-2016-22045	14/12/2016	
3-2017-01585	02/02/2017	
3-2016-20128	02/11/2016	Dirección de Ambiente y Ruralidad
3-2016-22045	14/12/2016	
3-2017-01448	01/02/2017	
3-2016-20128	02/11/2016	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos
3-2016-22045	14/12/2016	
3-2017-01630	03/02/2017	

Las entidades y dependencias requeridas en el marco del ajuste del plan parcial, emitieron concepto técnico, mediante los oficios que se señalan a continuación:

RADICADO	FECHA	ENTIDAD O DEPENDENCIA
1-2016-56113	16/11/16	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá –ETB
1-2016-37154	29/07/16	Empresa de Acueducto de Bogotá E.S.P.
1-2016-56810	21/11/16	
1-2017-22728	02/05/17	
1-2017-24762	11/05/17	
1-2016-57092	22/11/16	Codensa S.A. ESP

1-2016-57460	23/11/16	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2016-57493	23/11/16	Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático –IDIGER
1-2016-58366	29/11/16	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
1-2016-58689	30/11/16	
1-2016-59530	06/12/16	
1-2016-62228	26/12/16	
1-2017-00946	10/01/17	Secretaría Distrital de Hábitat –SHT
1-2017-24480	10/10/17	
1-2017-04077	26/01/16	Secretaría Distrital de Ambiente –SDA
1-2017-16590	29/03/17	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
1-2017-03551	24/01/17	Secretaría Distrital de Movilidad – SDM
3-2016-22037	14/12/16	Dirección del taller del Espacio Público
3-2016-22348	20/12/16	Dirección de Ambiente y Ruralidad
3-2017-02700	21/02/16	
3-2016-22380	20/12/16	Dirección de Planes Maestros y Complementarios
3-2017-00624	18/01/17	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos
3-2017-02579	17/02/17	
3-2017-00671	19/01/17	Dirección de Planes Maestros y Complementarios
3-2017-03100	27/02/17	

Una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión correspondiente, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación emitió el requerimiento que compila las observaciones a la formulación de modificación del plan parcial “La Palestina”, por medio del oficio SDP N° 2-2017-20612 del 11 de mayo de 2017, conforme a lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, advirtiendo al solicitante el término de un (1) mes, prorrogable por un mes más, para dar respuesta so pena de entender desistido el trámite, en virtud de lo dispuesto por el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - CPACA.

Mediante radicado SDP N° 1-2017-29440 del 2 de junio de 2017, y dentro de los términos previstos por el CPACA, el apoderado dentro de la actuación administrativa solicitó prórroga del término para dar respuesta al requerimiento SDP N° 2-2017-20612, la cual fue aceptada por la Dirección de Planes Parciales de la SDP a través del radicado SDP N° 2-2017-26422 del 6 de junio de 2017, en la cual se

indicó como plazo máximo para dar respuesta al requerimiento hasta el día 13 de julio de 2017 inclusive, so pena de entenderse desistido el trámite.

La apoderada de la sociedad Constructora Las Galias S.A. dio respuesta al requerimiento de observaciones por medio del radicado SDP N° 1-2017-37851 del 12 de julio de 2017, adjuntando la formulación ajustada de la modificación del plan parcial “La Palestina”, la cual fue enviada a todos los miembros del Comité Técnico de Planes Parciales para que emitieran su concepto y verificaran el cumplimiento de las observaciones emitidas anteriormente, a través de los siguientes radicados:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2017-37007	26/07/2017	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAEC
2-2017-37011	26/07/2017	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
2-2017-37002	26/07/2017	Instituto de Desarrollo Urbano –IDU
2-2017-37010	26/07/2017	Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático –IDIGER
2-2017-37005	26/07/2017	Empresa de Acueducto de Bogotá E.S.P.
2-2017-37004	26/07/2017	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá –ETB
2-2017-37003	26/07/2017	Codensa S.A. ESP
2-2017-37008	26/07/2017	Secretaría Distrital de Ambiente -SDA
2-2017-37009	26/07/2017	Secretaría Distrital de Hábitat -SDHT
2-2017-37006	26/07/2017	Secretaría Distrital de Movilidad -SDM
3-2017-11893	26/07/2017	Dirección del Taller del Espacio Público
3-2017-11893	26/07/2017	Dirección de Planes Maestros y Complementarios
3-2017-11893	26/07/2017	Dirección de Ambiente y Ruralidad
3-2017-11893	26/07/2017	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos

Las entidades y dependencias requeridas en el marco del ajuste del plan parcial, emitieron concepto técnico por escrito respecto de la viabilidad de la propuesta de formulación ajustada, mediante los siguientes oficios:

RADICADO	FECHA	ENTIDAD O DEPENDENCIA
Correo electrónico	09/08/17	Empresa de Acueducto de Bogotá E.S.P.
1-2017-57947	13/10/17	
1-2017-43909	09/08/17	Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático –IDIGER
1-2017-48204	29/08/17	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2017-49050	31/08/17	Codensa S.A. ESP
1-2017-48814	31/08/17	Secretaría Distrital de Movilidad –SDM
3-2017-14195	30/08/17	Dirección del Taller del Espacio Público

3. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes

De conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 27 parágrafo 4º de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación durante la etapa de formulación y revisión de la modificación del plan parcial “La Palestina”, adelantó la fase de “Información pública, convocatoria a propietarios vecinos colindantes del plan parcial”, la cual consistió en invitar a los propietarios de los predios incluidos en el ámbito de planificación y a los vecinos colindantes del plan parcial, con el fin que conocieran el proyecto y presentaran las recomendaciones y observaciones del caso. La convocatoria se adelantó a través de los siguientes medios:

3.1. Atención a público. Desde la radicación de la formulación inicial para la modificación del plan parcial “La Palestina”, la Secretaría Distrital de Planeación ha recibido las inquietudes de los propietarios que se han acercado a la entidad y ha realizado acompañamiento en el acercamiento entre ellos, como consta en actas y listados de asistencia a reuniones que reposan en el expediente. Igualmente, se dio respuesta a todos los derechos de petición presentados sobre el particular en los términos de ley.

3.2. Publicación. Una vez radicado el ajuste a la formulación para la modificación del plan parcial “La Palestina”, el 3 de agosto de 2017 se publicó en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación, informando a los interesados y ciudadanía en general, que todas las recomendaciones, observaciones, opiniones y/o sugerencias se recibían hasta el día 30 de agosto de 2017 y se indicó sobre los canales para hacerlo.

3.3. Diario de amplia circulación. Mediante anuncio en el diario “El Espectador” de fecha 20 de agosto de 2017, se informó acerca de la formulación para la modificación del plan parcial “La Palestina”, y se indicó el link en el cual se podía consultar el proyecto, presentar observaciones y/o recomendaciones al mismo. De la misma manera, se invitó a la jornada informativa a realizarse el día 25 de agosto de 2017 en las instalaciones de la Casa de la Participación de Bosa localizada en la Carrera 80K N° 61-28 Sur.

3.4. Convocatoria. Mediante comunicaciones con radicado SDP N° 2-2017-41379 del 15 de agosto de 2017 dirigidas a propietarios y vecinos colindantes del ámbito del plan parcial “La Palestina”, enviadas por correo especializado a través de la empresa A&V Express S.A., informando acerca del trámite de revisión de la modificación presentada, indicando el link en el cual se podía consultar el proyecto e invitando a la jornada de socialización informativa programada para el 25 de agosto de 2017.

3.5. Jornada de socialización. Se llevó a cabo el día viernes 25 de agosto de 2017 en las instalaciones de la Casa de la Participación de Bosa localizada en la Carrera 80K N° 61-28 Sur, a la cual asistieron aproximadamente 160 personas. La jornada consistió en dar a conocer a los propietarios, comunidades colindantes e interesados el proyecto formulado y recibir observaciones y recomendaciones al mismo.

En razón a que en el marco de la formulación para la modificación del plan parcial “La Palestina”, se propuso cambiar la condición del sector “Rincón Campestre” que se encuentra actualmente ocupado informalmente con viviendas de interés social y que es susceptible de adelantar el proceso de legalización en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones y el Decreto Distrital 476 de 2015, se requirió el acompañamiento de la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación y de la Dirección de Barrios de la Secretaría Distrital de Hábitat durante la jornada de socialización, con el objeto de presentar la viabilidad de iniciar el procedimiento de legalización.

En el desarrollo de la socialización de la formulación de la modificación del plan parcial, se abrieron diferentes canales para que la comunidad en general presentara sus inquietudes, observaciones y/o recomendaciones sobre el proyecto presentado, las cuales fueron compiladas y se les dio respuesta escrita en el acto administrativo que decidió sobre la viabilidad de la formulación.

4. Resolución de viabilidad

El proyecto ajustado de la formulación para la modificación del plan parcial “La Palestina” fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos de acuerdo a las recomendaciones emitidas por las entidades y dependencias consultadas, así mismo cumple con la normatividad urbanística contenida en el POT y sus decretos reglamentarios. Razón por la cual, la propuesta de modificación de plan parcial fue puesta a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales en sesión realizada el día 31 de agosto de 2017, donde todos los miembros del Comité votaron unánimemente de manera positiva la viabilidad de la formulación, como quedó consignado en el acta de la sesión.

En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación emitió concepto favorable de viabilidad de la formulación para la modificación del plan parcial “La Palestina” mediante la Resolución N° 1620 del 22 de septiembre de 2017.

5. Concertación ambiental

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el ajuste del plan parcial “La Palestina” es objeto de concertación ambiental, ya que se encuentra dentro de las situaciones previstas en los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.4.1.2.1 del citado decreto, tal como se indica en la Resolución N° 1620 del 22 de septiembre de 2017 de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

Para tal efecto, la Secretaría Distrital de Planeación remitió a la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante radicado SDP N° 2-2017-52103 del 22 de septiembre de 2017, la documentación señalada por el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 relacionada con la formulación para la modificación del plan parcial “La Palestina”.

De acuerdo con lo anterior, mediante el Acta del 15 de noviembre de 2017 la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación concertaron los aspectos ambientales de la formulación para la modificación del plan parcial “La Palestina”, que culminó en la Resolución 03225 del 17 de noviembre de 2017 de la Secretaría Distrital de Ambiente.

6. Estudio Técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía

La Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación adelantó el estudio técnico y análisis comparativo de norma, en el cual se conclu-

ye que la adopción de la modificación del proyecto urbanístico del plan parcial “La Palestina” configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por el incremento en el índice de construcción.

Para la adopción del plan parcial “La Palestina” contenido en el Decreto 575 de 2010, la Dirección de Planes Parciales de la SDP adelantó el análisis correspondiente en virtud del cual concluyó que la aprobación del plan parcial configuraba hechos generadores de plusvalía por modificación del régimen de usos del suelo a unos más rentables y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997 modificado por el Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto Único Reglamentario 1077 de 2015 y sus modificaciones; y en atención a que la propuesta presentada se ajusta a las realidades del territorio, demandas del ámbito de planificación y la norma urbana del POT y los Decretos Distritales 327 de 2004, 436 de 2006 y 575 de 2010, se procede a la adopción de la modificación del plan parcial “La Palestina”.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

CAPÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1º. Adóptese la modificación del plan parcial “La Palestina” ubicado en la localidad de Bosa aprobado por el Decreto Distrital 575 de 2010, en los términos establecidos en el presente acto administrativo.

ARTÍCULO 2º. Modifíquese el artículo 2º del Decreto Distrital 575 de 2010 el cual quedará así:

“ARTÍCULO 2º. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del plan parcial “La Palestina” los siguientes:

2.1. Objetivo General. Viabilizar el desarrollo urbanístico del área correspondiente al ámbito de aplicación del plan parcial “La Palestina” contribuyendo de esta manera a disminuir el déficit habitacional existente en la ciudad a través de la generación de nuevas Viviendas de Interés Social y Prioritario con óptimas condiciones de espacio público y de calidad de vida a los habitantes del sector.

2.2. Objetivos específicos.

2.2.1. Ajustar la estrategia de gestión y financiación planteada en el Decreto Distrital 575 de 2010, con el

fin de viabilizar el proyecto urbanístico, lo que garantizará la provisión de las infraestructuras de soporte requeridas para el desarrollo del plan parcial y del sector donde se ubica.

2.2.2. Ajustar el sistema de reparto de cargas y beneficios, señalando con claridad las obligaciones para cada una de las Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística – UG / UAU.

2.2.3. Equilibrar las cargas urbanísticas generadas por las situaciones imprevistas que han surgido con posterioridad a la adopción del Decreto Distrital 575 de 2010 y que han dificultado la ejecución del plan parcial, como son: La ocupación informal del sector denominado “Rincón Campestre” (UG/UAU N°1 del Decreto Distrital 575 de 2010), los cambios en las condiciones de conexión de servicios públicos, el ajuste de los suelos con amenaza por inundación, la precisión del área de reserva vial de la Avenida Ciudad de Cali, entre otros.

2.2.4. Generar mayor eficiencia en el uso de suelo a través del aumento de la edificabilidad aprobada mediante el Decreto Distrital 575 de 2010, lo que permitirá la producción de más unidades de Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario.

2.2.5. Ajustar el ámbito de aplicación del plan parcial con fundamento en la actualización de las condiciones prediales y ajustes cartográficos.”

ARTÍCULO 3º. Modifíquese el artículo 3º del Decreto Distrital 575 de 2010 el cual quedará así:

“ARTÍCULO 3º. DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. La delimitación y ámbito de aplicación del plan parcial “La Palestina” es el indicado en el Plano N° 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de áreas”, que se adopta mediante el presente Decreto, así:

Localización	Desarrollo / Urbanización	Plano N°	Acto Administrativo
Norte	Desarrollo “La Esmeralda”	B628/4-03	Resolución 337 de 1989 de la DAPD
	Río Tunjuelo	No Aplica	No Aplica
Sur	Desarrollo “Humberto Valencia II”	B250/4-03	Resolución 444 de 1997 de la DAPD
	Desarrollo “La Palestina I Sector”	B292/4-00	Resolución 1126 de 1996 de la DAPD
Oriente	Desarrollo “Antonia Santos”	B343/4-00	Resolución 492 de 1990 de la DAPD
	Río Tunjuelo	No Aplica	No Aplica

Occidente	Desarrollo “Santa Lucía”	B250/4-02	Resolución 444 de 1997 de la DAPD
	Desarrollo “Islandia”	B250/4-07	Resolución 337 de 1989 de la DAPD

PARÁGRAFO.- El ámbito de aplicación del plan parcial “La Palestina” está conformado por 155 predios, los cuales se encuentran identificados en el Cuadro Anexo N° 1 “Listado identificación predial – Plan parcial La Palestina”, el cual hace parte integral del presente decreto.”

ARTÍCULO 4º. Modifíquese el artículo 4º del Decreto Distrital 575 de 2010 el cual quedará así:

“ARTÍCULO 4º. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del presente decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano 1 de 2	Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas Escala 1:1200
Plano 2 de 2	Propuesta Urbana - Componentes Urbanos - Perfiles Viales Escalas 1:3000 y 1:100
Anexo N°1	Listado identificación predial - Plan Parcial “La Palestina”
Viabilidad	Resolución N° 1620 del 22 de septiembre de 2017
Concertación ambiental	Acta de Concertación Ambiental del 15 de noviembre de 2017 y Resolución 03225 del 17 de noviembre de 2017 de la Secretaría Distrital de Ambiente.
DTS	Documento Técnico de Soporte

ARTÍCULO 5º. Modifíquese el artículo 5º del Decreto Distrital 575 de 2010 el cual quedará así:

“ARTÍCULO 5º. PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del plan parcial “La Palestina” se encuentra identificado en el Plano 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas”. El cuadro general de áreas es el siguiente:

N°	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	UG / UAU 1	UG / UAU 2	UG / UAU 3	AMD RINCÓN CAMPESTRE	PARTICIPACIÓN POR ÁREA
		ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	(M2)	%
1	ÁREA BRUTA	249.957,72	166.954,86	36.321,08	32.000,01	14.681,77	100%
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO	23.222,93	5.232,08	3.309,08	-	14.681,77	9.29%
2.1	Área de Manejo Diferenciado Sector "Rincón Campestre" (AMD)	14.681,77	-	-	-	14.681,77	-
2.2	Ronda Hidráulica del Río Tunjuelo	3.921,04	3.921,04	-	-	--	-
2.3	ZMPA en amenaza alta por inundación (Nota N° 1)	4.620,12	1.311,04	3.309,08	-	-	-
3	SUELO OBJETO DE REPARTO	226.734,79	161.722,78	33.012,00	32.000,01	-	90.71%
3	SUELO OBJETO DE REPARTO	226.734,79	161.722,78	33.012,00	32.000,01	-	100.00%
4	SUELO CARGAS GENERALES	34.488,94	31.881,87	2.607,07	-	-	15.21%
4.1	Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo	7.752,20	7.752,20	-	-	-	-
4.2	Reserva ma-lla vial arterial Avenida Ciudad de Cali	19.384,64	19.384,64	-	-	-	-
4.3	ZMPA Río Tunjuelo	7.352,10	4.745,03	-	-	-	-
5	ÁREA NETA URBANIZABLE	192.245,85	129.840,91	30.404,93	32.000,01	-	84.79%

5	ÁREA NETA URBANIZABLE	192.245,85	129.840,91	30.404,93	32.000,01	-	100.00%
6	ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	195.921,90	132.213,43	31.708,46	32.000,01	-	-
7	ÁREA CONTROL AMBIENTAL - C.A	8.116,60	8.116,60	-	-	-	4.22%
7.1	C.A- 1 (Av. Ciudad de Cali)	2.552,30	2.552,30	-	-	-	-
7.2	C.A- 2 (Av. Ciudad de Cali)	1.563,30	1.563,30	-	-	-	-
7.3	C.A- 3 (Av. Ciudad de Cali)	2.588,94	2.588,94	-	-	-	-
7.4	C.A- 4 (Av. Ciudad de Cali)	1.412,06	1.412,06	-	-	-	-

8	ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (Nota N°2)	184.129,25	121.724,31	30.404,93	32.000,01	-	-
9	CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	65.922,33	47.048,38	11.290,60	7.583,35	-	34.29%
9.1	TOTAL CESIÓN PARA PARQUES PÚBLICOS (Nota N°2)	51.125,86	34.710,46	8.832,05	7.583,35	-	-
9.1.1	Cesión para parques Públicos	47.449,81	32.337,94	7.528,52	7.583,35	-	-
9.1.1.1	CPZ - Cesión 50% (Nota N° 4)	15.660,00	15.660,00	-	-	-	-
9.1.1.2	CP-1	1.754,45	1.754,45	-	-	-	-
9.1.1.3	CP-2	1.541,58	1.356,45	185,13	-	-	-
9.1.1.4	CP-3	7.343,39		7.343,39	-	-	-
9.1.1.5	CP-4	4.692,31	4.692,31	-	-	-	-
9.1.1.6	CP-5	3.014,73	3.014,73	-	-	-	-
9.1.1.7	CP-6	4.484,15	4.484,15	-	-	-	-
9.1.1.8	AL-1 (Alameda)	630,24	630,24	-	-	-	-
9.1.1.9	AL-2 (Alameda)	485,15	485,15	-	-	-	-
9.1.1.10	AL-3 (Alameda)	7.583,35	-	-	7,583.35	-	-
9.1.1.11	ZV 1 - Adicional (Nota N°2)	260,46	260,46	-		-	-
9.1.2	Cesión para parques públicos válida en ZMPA (Nota N°2)	3.676,05	2.372,52	1.303,53	-	-	-
9.1.2.1	CP-ZMPA 1	75,83	-	75,83	-	-	-
9.1.2.2	CP-ZMPA 2	220,33	220,33	-	-	-	-
9.1.2.3	CP-ZMPA 3	740,79	-	740,79	-	-	-
9.1.2.4	CP-ZMPA 4	371,12	-	371,12	-	-	-
9.1.2.5	CP-ZMPA 5	115,79	-	115,79	-	-	-
9.1.2.6	CP-ZMPA 6	318,22	318,22	-	-	-	-
9.1.2.7	CP-ZMPA 7	1.833,97	1.833,97	-	-	-	-
9.2	Cesión para equipamientos públicos (Nota N°2)	14.796,47	12.337,92	2.458,55	-	-	-
9.2.1	CE-1	2.458,55		2.458,55	-	-	-
9.2.2	CE-2	10.001,31	10.001,31	-	-	-	-
9.2.3	CE-3	2.336,61	2.336,61	-	-	-	-
10	MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL	27.718,73	20.930,92	214,13	6.573,68	-	14.42%
10.1	VIA 1 (V-5E)	4.119,12	3.904,99	214,13	-	-	-
10.2	VIA 2 (V-5E) CL 71 A Sur	4.620,69	3.319,90	-	1,300.79	-	-

10.3	VIA 3 (V-5E) CL 71 A Sur (Parte)	1.120,57	1.120,57	-	-	-	-
10.4	VIA 4 (V-6E)	5.421,39	5.421,39	-	-	-	-
10.5	VIA 5 (V-6E) CL 73 Sur	2.290,26	279,65	-	2.010,61	-	-
10.6	VIA 6 (V-6E) DG 72C Sur	1.370,99	-	-	1.370,99	-	-
10.7	VIA 7 (V-6E) KR 83B	1.891,29	-	-	1.891,29	-	-
10.8	VIA 8 (V-6E)	2.669,42	2.669,42	-	-	-	-
10.9	VIA 9 (V-6E)	3.023,24	3.023,24	-	-	-	-
10.10	VIA 10 (V-6E) KR 82 A (Parte)	1.191,76	1.191,76	-	-	-	-
11	TOTAL DE CESIONES PÚBLICAS	101.757,66	76.095,90	11.504,73	14.157,03	-	-
12	AREA ÚTIL TOTAL (Nota 3)	94.164,24	56.117,53	20.203,73	17.842,98	-	48.98%
12	AREA ÚTIL TOTAL (Nota 3)	94.164,24	56.117,53	20.203,73	17.842,98	0,00	100.00%
12.1	Mz-1 VIS	4.033,31	-	4.033,31	-	-	4.28%
12.2	Mz-2 VIS	14.275,47	14.275,47	-	-	-	15.16%
12.3	Mz-3 VIS	9.026,31	9.026,31	-	-	-	9.59%
12.4	Mz-4 VIS	10.418,72	10.418,72	-	-	-	11.06%
12.5	Mz-5 VIS	14.788,58	14.788,58	-	-	-	15.71%
12.7	MZ-6 Lote_6A VIS	4.616,12	-	-	4.616,12	-	4.90%
12.8	MZ-6 Lote_6B Comercio Zonal	1.593,00	-	-	1.593,00	-	1.69%
12.10	MZ-7 Lote_7A VIP	2.725,00	-	-	2.725,00	-	2.89%
12.11	MZ-7 Lote_7B VIS	8.908,86	-	-	8.908,86	-	9.46%
12.12	Mz-8 VIS	7.608,45	7.608,45	-	-	-	8.08%
12.13	Mz-9 VIS	16.170,42	-	16.170,42	-	-	17.17%

Nota 1. La Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA del Río Tunjuelo se tiene en cuenta como carga general para obtener el Área Neta Urbanizable del plan parcial; no obstante, no se contabiliza como carga general a cambio de mayor edificabilidad en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios, ya que la misma es utilizada para la localización de cesiones

públicas para parques, en el marco del literal d) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Nota 2. El cumplimiento de las cesiones públicas obligatorias correspondientes al 17% del A.N.U para parques y el 8% del A.N.U para equipamiento del plan parcial, se da de la siguiente manera:

	Total área plan parcial (m2)	Participación área
Área base cálculo de cesiones plan parcial	184,129.25	100.00%
Cesión parques públicos*	50,865.40	27.62%
Cesión para equipamientos públicos	14,796.47	8.04%

*La cesión para parques incluye el área válida como parque en ZMPA en una proporción 1 a 2, de acuerdo al literal d) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004. La Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo localizada en el ámbito del plan parcial corresponde a 11.972,22 m2, de los cuales 7.352,10 m2 pueden ser destinados para la localización de cesiones públicas obligatorias para parques en la proporción anteriormente mencionada.

De otra parte, no se contabiliza para el cálculo de cesiones públicas para parques la zona verde denominada “ZV 1 -Adicional”, por no cumplir con las condiciones de área y configuración geométrica establecidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Nota 4. El área útil se obtiene de descontar al Área Neta Urbanizable A.N.U. (192.245,85 m2) el área total de cesiones públicas (101.757,66 m2) y a esto sumarle el área válida como parque en ZMPA (3.676,05 m2).

Nota 5. La obligación de localizar el 50% del área de cesión para parques en un solo globo se cumple para la totalidad del plan parcial en la UG/UAU N° 1, con el parque zonal denominado “CPZ - Cesión 50%” de 15.660,00 m2.

PARÁGRAFO 1.- La presente modificación del plan parcial precisa el ámbito de aplicación respecto del contenido en el Decreto Distrital 575 de 2010, lo anterior con fundamento en la actualización catastral adelantada ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital – UAECD, pasando de 249.288,48 m2 a 249.957,72 m2.

En el evento de requerirse, corresponde al propietario y/o urbanizador de cada Unidad de Gestión o Unidad de Actuación Urbanística adelantar las respectivas actuaciones para la actualización de cabida y linderos ante las autoridades competentes de los predios que las integran, en consecuencia, el cuadro de áreas del presente artículo podrá ser precisado por incorporaciones topográficas y diseños definitivos en las licencias urbanísticas respectivas. En cualquier caso, corresponde al Curador Urbano la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, conforme a lo señalado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, sus modificaciones y demás normas vigentes sobre la materia.

PARÁGRAFO 2.- El área de carga general de la Avenida Ciudad de Cali (19.384,64 m2) corresponde a la precisión del área realizada por la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano -IDU mediante los registros topográficos RT N° 43967 de septiembre de 2015 y RT N° 43966 de julio de 2017.”

CAPÍTULO II SISTEMAS Y ESTRUCTURAS DEL PLAN PARCIAL

SUBCAPÍTULO I SISTEMA AMBIENTAL

ARTÍCULO 6º- Modifíquese el artículo 7º del Decreto Distrital 575 de 2010 el cual quedará así:

“ARTÍCULO 7º. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. En el ámbito de aplicación del plan parcial “La Palestina” se encuentran los siguientes elementos de la Estructura Ecológica Principal:

COMPONENTE	ÁREA (m2)
CORREDOR ECOLÓGICO VIAL – CONTROL AMBIENTAL (Avenida Ciudad de Cali).	8.116,60
SISTEMA DE ÁREAS PROTEGIDAS CORREDOR ECOLÓGICO DE RONDA (Río Tunjuelo).	3.921,04 m2 – Ronda Hidráulica Río Tunjuelo 11.972,22 m2 - ZMPA (de los cuales 4.620,12 m2 se localizan en amenaza alta por inundación)
PARQUE ZONAL – CESIÓN PARA PARQUE PÚBLICO	15.660,00 m2

PARÁGRAFO 1.- Mediante el Concepto Técnico S-2017-079625 del 10 de mayo de 2017 la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá S.A. ESP - EAB actualizó las coordenadas que delimitan la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del Río Tunjuelo para el sector donde se localiza el plan parcial “La Palestina”. El corredor Ecológico de Ronda no se modifica, por lo tanto, corresponde al establecido en el Plano N° 12 “Estructura Ecológica Principal” del POT-

PARÁGRAFO 2.- Las zonas de ronda hidráulica y de manejo y preservación ambiental del Río Tunjuelo deben ser conservadas y recuperadas respetando el régimen de uso establecido en el artículo 103 del POT, así como las demás normas ambientales que lo reglamenten o en las que se definan las acciones que deben llevarse a cabo para su manejo y conservación, y los lineamientos particulares del Acta de Concertación Ambiental del 15 de noviembre de 2017 y la Resolución 03225 del 17 de noviembre de 2017 de la Secretaría Distrital de Ambiente.

ARTÍCULO 7º- Modifíquese el artículo 8º del Decre-

to Distrital 575 de 2010 el cual quedará así:

“ARTÍCULO 8º. ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS: El Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático - IDIGER, mediante el oficio N° 2016EE13756 del 22 de noviembre de 2016, ratificó el Concepto Técnico CT-5863 del 12 de julio de 2010 emitido por el Fondo de Atención y Prevención de Emergencias –FOPAE- (hoy IDIGER), respecto a las condiciones de amenaza y riesgo del plan parcial “La Palestina”, el cual fue emitido en el marco de la adopción del Decreto Distrital 575 de 2010.

Por tal razón, el plan parcial “La Palestina” deberá dar cumplimiento a los lineamientos señalados en el mencionado concepto técnico, el cual ratifica el mapa de zonificación de amenaza por inundación establecida por el POT, así como establece disposiciones y recomendaciones para el desarrollo del plan parcial.”

PARÁGRAFO.- De acuerdo con la Nota 1 del artículo 5 del presente Decreto, la Zona de Manejo y Preservación Ambiental en amenaza alta no contabiliza como carga general a cambio de mayor edificabilidad en el Sistema de Reparto de Cargas y Beneficios ni como cesión obligatoria de acuerdo con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones.

SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE MOVILIDAD

ARTÍCULO 8º- Modifíquese el artículo 10º del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 10º. SUBSISTEMA VIAL. Las vías de la malla vial arterial, intermedia y local del plan parcial “La Palestina” se identifican en el Plano 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas”, y los perfiles viales se encuentran definidos en el Plano 2 de 2 “Propuesta Urbana – Componentes Urbanos - Perfiles Viales”, los cuales hacen parte integral del presente decreto.

PARÁGRAFO 1.- Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben plantearse de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad y/o movilidad reducida, de conformidad con las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyen o deroguen. Igualmente, deberá garantizarse el libre tránsito peatonal, de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del POT.

PARÁGRAFO 2.- Se deberán implementar las medidas del componente de movilidad para peatones,

ciclo-usuarios, transporte público y vehículos privados propuestas en el anexo del componente de movilidad del Documento Técnico de Soporte –DTS, de acuerdo al cronograma de ejecución del proyecto y en concordancia con su licenciamiento.”

ARTÍCULO 9º- Adiciónese un artículo 10-A al Decreto Distrital 575 de 2010 así:

“ARTÍCULO 10-A. SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. El trazado de la vía de la malla vial arterial dentro del ámbito de aplicación del plan parcial “La Palestina” se identifica en el Plano 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas” y corresponden a:

VÍA	TIPO	DESDE	HASTA
Avenida Ciudad de Cali	V-2	Borde nor-oriental del plan parcial sobre el Río Tunjuelo	Borde suroccidental del plan parcial (Calle 71A Sur)

PARÁGRAFO 1.- La reserva vial de la Avenida Ciudad de Cali fue definida mediante la Resolución 0692 del 20 de junio de 2014 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, y precisada en 19.384,64 m2 por parte de la Dirección Técnica de Predios del Instituto de Desarrollo Urbano -IDU en el proceso de adquisición predial mediante los registros topográficos RT N° 43967 de septiembre de 2015 y RT N° 43966 de julio de 2017.

PARÁGRAFO 2.- De acuerdo a lo establecido en la Ley 388 de 1997, los propietarios de los predios localizados en la Carrera 82A N° 69-25 Sur con matrícula inmobiliaria 050S-40604352 y Calle 71A Sur N° 82A-10 con matrícula inmobiliaria 050S-40604349, realizaron la entrega anticipada del suelo correspondiente a la reserva vial de la Avenida Ciudad de Cali (19.384,64 m2) al IDU mediante las Actas de Entrega Nos. 1464 del 27 de noviembre de 2015, 1690 del 14 de marzo de 2016, 1464 del 1 de noviembre de 2016 y 002 del 11 de julio de 2017. Dicha área hace parte de suelo de carga general a cambio de mayor edificabilidad en el reparto de cargas y beneficios, conforme a lo señalado en los artículos 31 y 32 del presente decreto.”

ARTÍCULO 10º- Adiciónese un artículo 10-B al Decreto Distrital 575 de 2010 así:

“ARTÍCULO 10-B. SUBSISTEMA VIAL -MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL. Las vías de la malla vial intermedia y local contenidas en el ámbito de aplicación del plan parcial “La Palestina” se encuentran identificadas en el Plano 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas”.

PARÁGRAFO 1.- Corresponde al propietario y/o urbanizador de la Unidad de Gestión y/o Actuación Urba-

nística N° 2 (UG/UAU N° 2) la ejecución de la sección de la vía denominada “VÍA 3 (V-5E) CL 71A sur)” y la sección de la vía “V-7 KR 82A” que se encuentran dentro del ámbito del plan parcial.

PARÁGRAFO 2.- Las vías tipo V-5E y V-6E corresponden a perfiles especiales de mínimo 16,5 y 19,0 metros de ancho respectivamente, tal como figuran en el Plano 2 de 2 “Propuesta Urbana – Componentes Urbanos - Perfiles Viales” del presente decreto.

PARÁGRAFO 3.- Tanto los accesos vehiculares como los peatonales deben plantearse de forma que se garantice la continuidad del nivel del andén y ser tratados como zona dura de uso público, de manera que correspondan con las exigencias establecidas en las normas sobre accesibilidad y circulación de personas con discapacidad y/o movilidad reducida, de conformidad con las Leyes 361 de 1997 y 1287 de 2009 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que los modifiquen, sustituyen o deroguen. Igualmente, deberá garantizarse el libre tránsito peatonal, de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del POT.

ARTÍCULO 11º- Adiciónese un artículo 10-C al Decreto Distrital 575 de 2010 así:

“ARTÍCULO 10-C. SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - TRANSPORTE PÚBLICO. Dentro de la propuesta del plan parcial se encuentran planeadas nuevas rutas del SITP, las cuales se incluyeron dentro de los análisis de movilidad y transporte del plan parcial y su implementación será avalada por la Secretaría Distrital de Movilidad - SDM.”

ARTÍCULO 12º- Adiciónese un artículo 10-D al Decreto Distrital 575 de 2010 así:

“ARTÍCULO 10-D. ARTICULACIÓN A LA RED DE CICLO-RUTAS. La ejecución de las obras de construcción de las franjas de circulación para ciclo-rutas contempladas en el plan parcial “La Palestina” están definidas en el Plano 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas”, y deberán ejecutarse conforme a las condiciones técnicas exigidas por la entidad competente.”

**SUBCAPÍTULO III
SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS
DOMICILIARIOS**

ARTÍCULO 13º- Modifíquese el artículo 11º del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 11. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS. Los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos de los sistemas de acueducto, alcantarillado, energía, gas natural y telecomunicaciones, así como las afectaciones que tiene el

plan parcial “La Palestina”, se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del POT, a los Planes Maestros de Servicios Públicos, a las normas técnicas y a la factibilidad y disponibilidad emitida por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos en el momento del licenciamiento.”

ARTÍCULO 14º- Modifíquese el artículo 12º del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 12º. REQUERIMIENTOS PARA LA PRESTACIÓN DE SERVICIOS PÚBLICOS. Para la expedición de las licencias de urbanización que se otorguen con base en el presente plan parcial, se deberá tener en cuenta lo señalado en los conceptos técnicos de las empresas prestadoras de servicios públicos y la normatividad que se enuncian a continuación:

Sistema de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial:	Factibilidad de Servicio EAB No. 10200-2015-1201/S-2015-311138 del 16 de diciembre de 2015. Oficio EAB-ESP 30500-2017-0418 / S-2017-067740 del 20 de abril de 2017. Oficio EAB-ESP No S-2017-187942 del 13 de octubre de 2017. Anexo del diseño hidrosanitario incluido en el Documento Técnico de Soporte –DTS
Sistema de Energía Eléctrica - Servicio de Alumbrado Público - Distribución del Alumbrado Público	Concepto Técnico N° 05792632 del 21 de noviembre de 2016 expedido por la Empresa Codensa S.A ESP
Sistema de Gas Natural	Concepto Técnico N° 10150224-527-2016 del 21 de noviembre de 2016 expedido por Gas Natural E.S.P
Sistema de Telecomunicaciones	Concepto Técnico AIRP-OIEP 14409-2016 del 15 de noviembre de 2016 expedido por la ETB.
Sistema para la Recolección, Tratamiento y Disposición de Residuos Sólidos	Artículos 211 al 216 del POT, Plan Maestro de Residuos Sólidos y el Decreto Distrital 312 de 2006, complementado por el Decreto Distrital 620 de 2007, a su vez modificado por el Decreto Distrital 261 de 2010.
Redes de servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información y la comunicación	Resolución 011 de 2013 expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

**SUBCAPÍTULO IV
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO**

ARTÍCULO 15º- Sustitúyanse los artículos 14º y 15º del Decreto Distrital 575 de 2010 por el siguiente artículo:

“ARTÍCULO 14º. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público del plan parcial “La

Palestina” están señaladas en el Cuadro General de Áreas y en el Plano 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas”, cuya realización se prevé de acuerdo a las fases de ejecución detalladas en el Plano 2 de 2 “Propuesta Urbana – Componentes Urbanos - Perfiles Viales” del presente decreto.

PARÁGRAFO.- Las condiciones de ocupación, edificabilidad y volumetría en las zonas de cesión para equipamientos públicos son las contenidas en el artículo 262 del POT, las establecidas en los respectivos Planes Maestros de Equipamientos o las normas que los modifiquen, complementen o sustituyan y el Decreto Distrital 090 de 2013”

ARTÍCULO 16º- Modifíquese el artículo 16º del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 16º. NODO DE EQUIPAMIENTOS. De acuerdo a lo señalado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP mediante el concepto técnico N° 3-2017-00671 del 17 de julio de 2017, en la UPZ N° 85 Bosa Central se presenta déficit de equipamientos públicos y privados; por lo tanto, en el plan parcial “La Palestina” se deja abierta la posibilidad de crear un Nodo de Equipamientos dentro del cual varios sectores de la Administración Distrital podrán adelantar de forma conjunta la gestión que conlleve a la implantación de equipamientos en dichas áreas, lo que permitirá proveer a los ciudadanos de varios servicios en un solo sitio y a los sectores de la Administración Distrital compartir ambientes, mitigar los impactos que generan sus equipamientos en conjunto, mejorando la prestación de los servicios y la cobertura de los mismos.

PARÁGRAFO.- Los propietarios de los predios y el Distrito Capital, a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a equipamiento comunal público en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.”

ARTÍCULO 17º- Modifíquese el artículo 17º del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 17º. MITIGACIÓN EN LA IMPLANTACIÓN DEL EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO. Los usos desarrollados al interior de las áreas destinadas para equipamiento comunal público, deben garantizar la mitigación de los impactos negativos que pueden generar sobre el espacio público y su área de influencia, para lo cual se deberán tomar las medidas necesarias para controlar impactos ambientales, sobre el espacio público, de movilidad y sociales de acuerdo con las normas vigentes al respecto en cada materia.”

ARTÍCULO 18º- Modifíquese el artículo 18º del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 18º. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO – CESIONES PARA PARQUES. En el Plano 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas” se identifican las áreas destinadas a espacio público definidas en el proyecto urbanístico del plan parcial “La Palestina”, así como las cesiones obligatorias y adicionales para espacio público

PARÁGRAFO 1.- El área de zona verde adicional denominada “ZV 1 - Adicional” hace parte de las cesiones de espacio público del plan parcial; sin embargo, por no cumplir con las condiciones de área y configuración geométrica establecidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004, no se contabiliza como área para el cumplimiento de las cesiones obligatorias para parques.

PARÁGRAFO 2.- Los propietarios de los predios y el Distrito Capital, a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a cesiones de suelo para espacio público, en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

PARÁGRAFO 3.- El parque zonal generado por el plan parcial “La Palestina” identificado como “CPZ- Cesión 50%” en el Plano 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas”, deberá contar con un plan director que contendrá como mínimo los aspectos determinados en los artículos 252 y siguientes del POT y el Decreto Distrital 134 de 2017 o la norma que lo modifique, sustituya o complemente.

Los parques vecinales generados por el presente plan parcial deberán dar cumplimiento a las especificaciones mínimas establecidas por el artículo 259 del POT.

PARÁGRAFO 4.- Teniendo en cuenta que el cumplimiento de las cesiones urbanísticas se realiza para la totalidad del plan parcial, se establece que la exigencia que deberá realizar el Curador Urbano para el licenciamiento de cada una de las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística (UG/UAU) deberá corresponder únicamente a las cesiones de espacio público definidas para cada una de las unidades, lo cual está en correspondencia con el esquema de reparto de cargas y beneficios establecido en el plan parcial “La Palestina.”

ARTÍCULO 19º- Modifíquese el artículo 19º del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 19º. LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL PLAN PARCIAL. El plan parcial debe dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público:

19.1. El diseño de la red de andenes se ajustará a las normas para espacio público establecidas en los artículos 263 y 264 del POT, la Cartilla de Andenes, la Cartilla del Mobiliario Urbano, la Guía técnica para el manejo de franjas de control ambiental o las normas que los modifiquen, adicionen o sustituyan.

19.2. El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental debe cumplir lo definido en la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico, el Manual Verde y las Guías de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para Obras de Infraestructura.

19.3. Los desarrolladores del plan parcial deberán proveer rampas y/o pasos pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie. La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes. En cuanto al acceso a los predios se debe garantizar la continuidad de los andenes de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 1 del artículo 264 del POT, con el fin de dar prioridad al peatón.

19.4. El plan parcial debe incorporar en el diseño, las disposiciones establecidas en las Leyes 361 de 1997 adicionada por la Ley 1287 de 2009, la Ley Estatutaria 1618 de 2013, el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones, las normas técnicas NTC-4279 de 2005, NTC-4774 de 2006, NTC-5610 de 2008 y NTC-4143 de 2009, y demás normas vigentes referentes a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad y/o movilidad reducida. Se debe garantizar el libre tránsito peatonal, tal y como lo establece el artículo 263 del POT.”

ARTÍCULO 20º- Modifíquese el artículo 20º del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 20º. CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO. Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecidas al respecto por el Plan Maestro de Espacio Público y precisado por el artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006, la relación existente entre la densidad poblacional y la cantidad de metros cuadrados de zonas verdes proyectadas, el plan parcial “La Palestina” generará la siguiente relación de zonas verdes públicas por habitante:

CÁLCULO ESTÁNDAR PARA CONSOLIDACIÓN METAS DE ESPACIO PÚBLICO Metodología del artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006	
ÍTEM	CANTIDAD
Número de unidades de vivienda proyectadas (VIS)	5.968,33 Un.

Habitantes promedio por vivienda. Factor 3.44 h/Viv. (Según censo DANE 2005)	3.44 hab/vivienda
Número de habitantes plan parcial	20.531,04 Hab.
Estándar zonas verdes exigidas por habitante	4 m2/Hab.
Total de Zonas Verdes Exigidas	82.124,17 m2
Total de Zonas Verdes Propuestas - Control Ambiental y Parques- (Nota 1)	62.658,05 m2
Estándar de Zonas Verdes por habitante del plan parcial	3.05 m2/Hab.
Metros cuadrados a compensar para cumplimiento del estándar	19.466,12 m2

Nota. El cálculo se hizo teniendo en cuenta todos los decimales, razón por la cual varían los dos primeros decimales presentados en esta tabla, en relación con el cuadro de aprovechamientos Denominado “Cuantificación Estándar Espacio Público” de que trata el artículo 34 del presente Decreto.

PARÁGRAFO 1.- La relación de zonas verdes públicas por habitantes se calcula sobre las unidades de Vivienda de Interés Social –VIS- propuestas para el plan parcial de acuerdo con lo señalado en los numerales 1 y 2 del artículo 9 del Decreto Distrital de 436 de 2006.

PARÁGRAFO 2.- La compensación para el cumplimiento del estándar de espacio público se realizará en el marco de lo establecido en el artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006 (numeral 3, literal b, numeral II) y su pago en dinero se efectuará al Fondo “Cuenta para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos”, adscrito al Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte –IDRD según lo establecido por los Decretos Distritales 323 de 2004 modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016 y las demás normas que los modifiquen, complementen o sustituyan.

PARÁGRAFO 3.- El número de viviendas que se concrete en las licencias respectivas, no podrá superar el índice de construcción máximo autorizado para los distintos tipos de vivienda, garantizando en todo caso los metros cuadrados de espacio público adicional generado. Si en la etapa de construcción se supera el número de viviendas señalado en el cuadro anterior, se deberá realizar la compensación correspondiente, según lo establecido en el artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006.”

ARTÍCULO 21º- Modifíquese el artículo 21 del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 21º. LINEAMIENTOS AMBIENTALES. De acuerdo con el Acta de Concertación Ambiental del 15 de noviembre de 2017 suscrita entre la Secretaría

Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación y la Resolución 03235 del 17 de noviembre de 2017 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente, los lineamientos ambientales que deberá desarrollar el plan parcial son los siguientes:

21.1. Elementos que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos deban ser conservados y las medidas específicas de protección para evitar su alteración o destrucción con la ejecución de la actuación u operación urbana.

21.1.1. La Secretaría Distrital de Ambiente - SDA deberá ser consultada para emitir concepto favorable sobre el plan director para el parque zonal generado por el plan parcial (CPZ- Cesión 50%), el cual deberá mantener como mínimo el 70% del área arborizada y de las zonas endurecidas no menos de un 10% en materiales permeables.

21.1.2. La formulación para la modificación del Plan Parcial “La Palestina” considera los elementos ambientales existentes y los proyectados, estableciendo conectividad ecológica mediante alamedas, parques y otros componentes que se articulan con los elementos de la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público. En la construcción y diseño de estos elementos se deberá garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables, que deberán ser arborizadas por el urbanizador responsable.

En cumplimiento del artículo 15 del Decreto Distrital 531 de 2010 y la Resolución N° 6563 de 2011 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente, la propuesta paisajística con el diseño final de las zonas de cesión para parques, corredores ecológicos, franjas de control ambiental, alamedas, plazoletas y zonas verdes en general, deberá ser presentada para revisión y aprobación de manera conjunta ante el Jardín Botánico José Celestino Mutis y ante la Secretaría Distrital de Ambiente -SDA.

Lo anterior deberá ser elaborado y ejecutado por el interesado, teniendo en cuenta los criterios definidos en el Manual de Arborización para Bogotá contenido en la Resolución N° 4090 de 2007 expedida por la SDA y el Jardín Botánico José Celestino Mutis.

21.1.3. Las vías vehiculares, peatonales y ciclovías deberán prever el uso de materiales provenientes del aprovechamiento de llantas o neumáticos usados en las condiciones técnicas que para el efecto exige el Instituto de Desarrollo Urbano –IDU, en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto Distrital 442 de 2015.

Desde la etapa de estudios y diseños se deberán incluir los requerimientos técnicos necesarios con el fin de lograr la utilización de elementos reciclados provenientes

de los Centros de Tratamiento y/o Aprovechamiento de RCD legalmente constituidos y/o la reutilización de los generados por las etapas constructivas y de desmantelamiento, en un porcentaje no inferior al 25% del total de volumen o peso de material usado en la obra a construir, en cumplimiento de la Resolución N° 1115 de 2012 expedida por la SDA.

21.1.4. Condiciones para el manejo de arbolado.

21.1.4.1. Se deberá presentar un inventario forestal actualizado teniendo en cuenta los diseños de las zonas verdes e implantación de las edificaciones, debiéndose incorporar al proyecto el arbolado que se encuentre en buenas condiciones físicas y sanitarias, y contemplar una sustitución gradual de individuos vegetales que generen amenaza o riesgo a la ciudadanía.

21.1.4.2. Los árboles identificados de especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad), individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización, deberán ser reubicados o incorporados en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo Distrital 327 de 2008.

21.1.4.3. Se deberá elaborar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano para las zonas verdes y parques acorde a lo definido en el Manual de Arborización para Bogotá. El diseño paisajístico deberá tener el 100% de vegetación nativa.

21.2. Características geológicas, geotécnicas, topográficas y ambientales.

Se deberán acoger los requerimientos del concepto técnico CT N° 5863 de julio de 2010 emitido por el Fondo de Prevención y Atención de Emergencias –FOPAE en el marco de la adopción del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual fue ratificado por el Instituto Distrital de Gestión de Riesgo y Cambio Climático –IDIGER (Antes FOPAE) mediante el concepto técnico N° 2016EE13756 del 22 de noviembre de 2016.

21.3. Áreas de conservación y protección ambiental y las condiciones específicas para su manejo.

21.3.1. Las Zonas de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA del Río Tunjuelo deberán ser adecuadas y entregadas al Distrito, en la medida que en el planteamiento del plan parcial se proponen como parte de la obligación de cesiones públicas para parques, salvo la clasificada dentro de amenaza alta.

21.3.2. En el suelo útil de la manzana N° 9 localizada en la Unidad de Gestión o Actuación Urbanística No. 2 deberá ubicarse un aislamiento adicional, correspondiente a una franja arborizada de mínimo 15 metros de

ancho paralela al Corredor Ecológico de Ronda del Río Tunjuelo. La propuesta debe incluirse en los diseños paisajísticos para aprobación de la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.

21.4. Condiciones para el manejo de los recursos naturales:

El control a los factores de deterioro ambiental es función de la Secretaría Distrital de Ambiente, en este sentido, todos los permisos que sean requeridos deberán ser solicitados ante la Dirección de Control Ambiental y la Dirección de Gestión Ambiental o las dependencias que hagan sus veces.

21.4.1. Residuos y vertimientos: Para la gestión y tratamiento de vertimientos, residuos y control sobre los factores de deterioro ambiental del recurso suelo, la Secretaría Distrital de Ambiente cuenta con la Subdirección de Control del Recurso Hídrico y del Suelo o la dependencia que haga sus veces, ante la cual deberán hacerse las solicitudes relacionadas con el manejo de éstos.

21.4.2. Escombros: La Secretaría Distrital de Ambiente es la responsable de la evaluación, control y seguimiento en materia ambiental, por lo tanto, ante ésta Entidad se deberán solicitar todos los permisos relacionados con el manejo de escombros y manejo ambiental de los residuos generados en las actividades de construcción y demolición, en cumplimiento de las Resoluciones Nos. 01115 de 2012 de la SDA y 472 de 2017 expedida por el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible o las normas que las modifiquen, deroguen o sustituyan.

21.4.3. Fauna y flora: El manejo y protección de los recursos de flora y fauna silvestre está a cargo de la Subdirección de Silvicultura, Flora y Fauna Silvestre de la Secretaría Distrital de Ambiente, por ello, ante esta dependencia deberán presentarse los estudios para el aprovechamiento y manejo del arbolado urbano, y de ser necesario el aprovechamiento de la fauna silvestre según la “Guía metodológica para el manejo de la avifauna asociada a áreas de intervención en proyectos de infraestructura urbana” de la Secretaría Distrital de Ambiente y la Asociación Bogotana de Ornitología.

21.4.4. Residuos ordinarios: El manejo del recurso contribuye a la política de ecourbanismo y construcción sostenible en el componente estratégico “Gestión de residuos sólidos” y deberá garantizarse que el 50% del espacio público efectivo urbano esté dotado con puntos de recolección para separación de residuos, que el 100% de multifamiliares y de los equipamientos cuenten con áreas comunes apropiadas para la separación en la fuente, con estándares de calidad ambiental y sanitaria.

21.4.5. Uso racional y eficiente de energía eléctrica:

Se incorporarán en los diseños y en la construcción de las edificaciones aspectos de uso eficiente y racional de energía, de conformidad con los parámetros técnicos aplicables sobre la materia.

21.4.6. Ahorro y uso eficiente del agua: Se incorporarán en los diseños y en la construcción de las edificaciones aspectos de ahorro y uso eficiente de agua, de conformidad con los parámetros técnicos aplicables sobre la materia.

El manejo del recurso contribuye a la política de ecourbanismo y construcción sostenible en el componente estratégico “Consumo responsable de agua potable”; por lo tanto, deberá garantizarse “(...) que el 100% de las edificaciones nuevas utilicen equipos, sistemas e implementos de bajo consumo de agua o para la utilización de aguas lluvias (...)”.

21.4.7. Ruido y material particulado: Los urbanizadores y/o constructores del proyecto deberán garantizar que los niveles de ruido al interior de las edificaciones cumplan con lo determinado por las Resoluciones Nos. 627 de 2006 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible y 8321 de 1983 del Ministerio de Salud y Protección Social, así como las demás normas vigentes que regulen la materia.

21.4.8. Sistema Urbano de Drenaje Sostenible

—SUDS: Se deberán plantear Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible - SUDS que garanticen que se retenga, infiltre y/o aproveche como mínimo el 30% del volumen de escorrentía de diseño de un evento de lluvia de 6 horas con un periodo de retorno de 10 años, calculado antes de entregar a la red convencional. El tiempo de vaciado del mismo no deberá ser superior a 18 horas, con el fin de aceptar flujos de aguas lluvias provenientes de tormentas subsecuentes. De lo anterior, mínimo se deberá recoger en espacio privado en tanques de tormenta, por cada evento de lluvia, los primeros 6 milímetros por cada metro cuadrado de cubierta construido, los cuales podrán ser usados para mantenimiento de zonas verdes, aseo general, entre otros.

Las tipologías de los SUDS sugeridas se encuentran contenidas en el Acta de Concertación del 15 de noviembre de 2017 suscrita por la SDA y la SDP.

21.4.9. Implementación de la Guía de Manejo Ambiental para el sector de la construcción:

Se deberá implementar “La Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción” adoptada mediante la Resolución N° 1138 de 2013 de la SDA, con el fin de garantizar acciones que controlen y mitiguen el impacto generado con la construcción del proyecto.

21.4.10. Lineamientos de Ecorurbanismo y construcción sostenible: En concordancia con el Decreto Distrital 566 de 2014 “Por el cual se adopta la política pública de Ecorurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá, Distrito Capital 2014- 2024”, Por lo tanto, se tendrán en cuenta para el diseño urbanístico y arquitectónico las acciones desarrolladas en el anexo ambiental del documento técnico de soporte.

CAPÍTULO III NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

ARTÍCULO 22º- Modifíquese el artículo 22º del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 22º. NORMAS DE USO DEL SUELO. De acuerdo con el Plano No. 25 “Usos del suelo urbano y de expansión urbana” del POT y los planos de los sectores normativos del Decreto Distrital 313 de 2005, modificado por el Decreto Distrital 466 de 2010, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal -UPZ 85 “Bosa Central”, el plan parcial “La Palestina” se encuentra ubicado en Área Urbana Integral - Zona Residencial, para la cual se establecen los siguientes usos, de acuerdo a cada una de las manzanas descritas en el Plano 1 de 2 “Propuesta Urbana – Cuadro General de Áreas”:

UG / UAU	MANZANAS	USO PRINCIPAL	USOS COMPLEMENTARIOS
1	Manzanas 2, 3, 4, 5 y 8	Vivienda de Interés Social –VIS Agrupación Vivienda multifamiliar	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal. (En locales en primer piso sin superar 500 m2 por manzana)
2	Manzanas 1 y 9	Vivienda de Interés Social –VIS Agrupación Vivienda multifamiliar	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal. (En locales en primer piso sin superar 500 m2 por manzana)
3	Manzana 6 - lote 6A y Manzana 7 - lote 7B	Vivienda de Interés Social –VIS Agrupación Vivienda multifamiliar	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal. (En locales en primer piso sin superar 500 m2 por manzana). Equipamiento de escala vecinal cumpliendo con las condiciones para el desarrollo del uso.
	Manzana 7 lote 7A	Vivienda de Interés Prioritario –VIP - Agrupación Vivienda multifamiliar	
	Manzana 6 Lote 6B	Comercio de Escala Zonal	Equipamiento de escala vecinal cumpliendo con las condiciones para el desarrollo del uso

PARÁGRAFO.- Los espacios de las viviendas deberán sujetarse a lo establecido por el artículo 389 del POT en materia de habitabilidad; así mismo, el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15.00 m2.

ARTÍCULO 23º- Modifíquese el artículo 23º del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 23º. SUBDIVISIÓN ESPACIAL. De conformidad con el numeral 3 del artículo 362 del POT, y tal como consta en el Plano 1 de 2 “Propuesta Urbana -Cuadro General Áreas”, el área del plan parcial delimitada en el presente decreto se encuentra subdividida en las siguientes manzanas y lotes con sus respectivas áreas, así:

CUADRO DE ÁREAS ÚTILES		
IDENTIFICACIÓN		Área (m2)
MANZANA -1 VIS - Multifamiliar		4.033,31
MANZANA -2 VIS - Multifamiliar		14.275,47
MANZANA -3 VIS - Multifamiliar		9.026,31
MANZANA - 4 VIS - Multifamiliar		10.418,72
MANZANA -5 VIS - Multifamiliar		14.788,58
MANZANA 6	Lote 6A VIS - Multifamiliar	4.616,12
	Lote 6B Comercio Zonal	1.593,00
MANZANA 7	Lote 7A VIP	2.725,00
	Lote 7B VIS	8.908,86
MANZANA 8 VIS		7.608,45
MANZANA 9 VIS		16.170,42
ÁREA SUELO ÚTIL TOTAL		94.164,24
Área suelo útil VIS		89.846,24
Área suelo útil VIP		2.725,00
Área suelo útil Comercio Zonal		1.593,00

PARÁGRAFO.- El área de las manzanas aquí señaladas es aproximada y podrá ser objeto de precisiones en la correspondiente licencia de urbanización.

ARTÍCULO 24º- Modifíquese el artículo 25º del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 25º. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN. La edificabilidad será el resultado del reparto de cargas y beneficios, sin superar los índices de construcción máximos establecidos, según rango de edificabilidad y cumpliendo con los estándares de habitabilidad, de conformidad con el literal a) del numeral 6 del artículo 362 del POT.

25.1. Unidades de Gestión o Actuación Urbanística N° 1, 2 y 3

El índice de ocupación para proyectos que desarrollen vivienda multifamiliar y usos complementarios en las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística N° 1, 2 y 3 del plan parcial “La Palestina” resultará de la aplicación de las normas volumétricas establecidas en el Decreto Distrital 327 de 2004, y en ningún caso podrá ser superior a 0.28 sobre el área neta urbanizable (área

base cálculo de edificabilidad), proporcional de cada manzana útil.

El índice de construcción final corresponde a la aplicación de los siguientes rangos:

Rango 1: Manzanas 2, 3, 4 y 5.

Rango 3: Manzanas 1, 6, 7, 8 y 9.

Los índices de construcción son los que se indican en la siguiente tabla:

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO				I.C Resultante	I.C. FINAL (I.C. Resultante + I.C. Adicional)
UG 1	Etapa 1	MZ 4	Vivienda VIS	0.80	2.31
		MZ 5	Vivienda VIS	0.80	2.34
		MZ 8	Vivienda VIS	0.80	1.75
	Etapa 2	MZ 2	Vivienda VIS	0.80	2.26
		MZ3	Vivienda VIS	0.80	2.25
UG 2	E.1	MZ 1	Vivienda VIS	0.80	1.75
	E.2	MZ 9	Vivienda VIS	0.80	1.75
UG 3	E.1	MZ 7	Lote 7A - Vivienda VIP	1.00	1.75
			Lote 7B - Vivienda VIS	0.80	1.75
	E.2	MZ 6	Lote 6A - Vivienda VIS	0.80	1.75

Nota. El área destinada a los usos complementarios se entiende incluida dentro de los índices de construcción señalados.

PARÁGRAFO.- Los índices de construcción indicados en este artículo se entienden como finales y solo se podrán incrementar para lograr una mayor edifica-

bilidad mediante la modificación del plan parcial, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente decreto.

25.2. Unidad de Gestión o Actuación Urbanística N° 3 Manzana 6 Lote 6B – Uso Comercio de escala Zonal

El índice de ocupación para el área denominada Lote 6B de la Manzana 6 localizada en la Unidad de Gestión o Actuación Urbanística N° 3, que desarrollará uso comercial de escala zonal con hasta 2.000 m2 de área construida, resultará de la aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado, y en ningún caso será superior a 0.45 sobre el área neta urbanizable (área base cálculo de edificabilidad).

El índice de construcción será el siguiente:

Manzana	Uso Principal	I.C Resultante	I.C Final (I.C. Resultante + I.C Adicional)
Manzana 6 Lote 6B	Comercio Zonal	0.40	0.60

PARÁGRAFO.- Los índices de construcción indicados en este artículo se entienden como definitivos y sólo se podrán incrementar para lograr una mayor edificabilidad mediante la modificación del plan parcial, de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente decreto.”

ARTÍCULO 25º- Adiciónese un artículo 25-A al Decreto Distrital 575 de 2010 así:

“ARTÍCULO 25-A. EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para el plan parcial “La Palestina” corresponde a un área total construida de 393.876,99 m2, distribuida en las manzanas con sus respectivas áreas, indicadas en el Plano 1 de 2 “Propuesta Urbana - Cuadro General de Áreas”, así:

PRODUCTO INMOBILIARIO			USO	Área Útil (m2)	Área Neta Urbanizable (m2)	Área total construida (m2)
UG 1	Etap 1	MZ 4	Vivienda VIS	10.418,72	21.677,61	50.075,27
		MZ 5	Vivienda VIS	14.788,58	30.769,71	72.001,13
		MZ 8	Vivienda VIS	7.608,45	15.830,45	27.703,28
	Etap 2	MZ 2	Vivienda VIS	14.275,47	29.702,12	67.126,78
		MZ 3	Vivienda VIS	9.026,31	18.780,50	42.256,13
UG 2	E.1	MZ 1	Vivienda VIS	4.033,31	8.391,87	14.685,77
	E.2	MZ 9	Vivienda VIS	16.170,42	33.644,83	58.878,44
UG 3	Etap 1	MZ 7	Lote 7A - Vi-vienda VIP	2.725,00	5.669,74	9.922,05
			Lote 7B - Vi-vienda VIS	8.908,86	18.536,13	32.438,23
	Etap 2	MZ 6	Lote 6A - Vi-vienda VIS	4.616,12	9.604,48	16.807,85
			Lote 6B – Co-mercio zonal	1.593,00	3314,46	1.982,05
TOTAL				94.164,24	195.921,90	393.876,98

Nota. El área neta urbanizable para el cálculo del área construida por manzana se obtiene multiplicando el porcentaje de participación del área útil de la manzana por el área base cálculo de edificabilidad del plan parcial.

PARÁGRAFO.- Para efectos de la aplicación del índice de construcción, se entiende área total construida la indicada en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016”.

ARTÍCULO 26º- Modifíquese el artículo 27º del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 27º. ESTACIONAMIENTOS. El plan parcial “La Palestina” está localizado en zona de demanda de estacionamientos Zona D - Demanda Baja, de conformidad con el Plano N° 29 de “Zonas normativas por demanda de estacionamientos” del POT.

En las licencias de construcción se deberán prever los cupos de estacionamiento correspondientes a los usos propuestos, de acuerdo con las exigencias del Cuadro Anexo N° 4 del POT y demás normas aplicables sobre la materia y la siguiente tabla:

USO PRINCIPAL		TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS - D	
TIPO	ESCALA			
RESIDENCIAL (VIS-VIP)	Multifamiliar	Privados:	1 x 6 viviendas	
		Visitantes:	1 x 15 viviendas	
COMERCIO	Zonal	-----	Privados:	1 x 250 m2
			Visitantes:	1 x 40 m2

Nota. Para determinar los cupos de estacionamientos se asumen los establecidos para el Área Urbana Integral, teniendo en cuenta que ésta aplica para proyectos

urbanísticos que combinen armónicamente zonas de vivienda, zonas de comercio y servicios, zonas de industria y zonas dotacionales.

USO COMPLEMENTARIO		TIPO	ZONAS NORMATIVAS POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTOS - D	
TIPO	ESCALA			
COMERCIO DE ESCALA VECINAL	Vecinal	Vecinal A	Privados:	1 x 250 m2
			Visitantes:	1 x 60 m2
	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.			
SERVICIOS	Profesionales, técnicos y especializados	Vecinal	Privados:	1 x 250 m2
			Visitantes:	1 x 60 m2
	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.			

PARÁGRAFO 1.- Las dimensiones de las unidades de estacionamientos se aplicarán según lo establecido en el artículo 4° del Decreto Distrital 1108 de 2000.

PARÁGRAFO 2.- De acuerdo a lo establecido en la nota general uno (1) del Cuadro Anexo No 4 del POT, el presente plan parcial deberá prever un (1) cupo de estacionamiento de bicicletas por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes.”

CAPÍTULO IV GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

SUBCAPÍTULO I - EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 27º- Modifíquese el artículo 30 del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 30º. UNIDADES DE GESTIÓN O ACTUACIÓN URBANÍSTICA. El presente plan parcial se desarrollará en tres (3) unidades de gestión o actuación urbanística (UG/UAU) tal y como se indica en el Plano 2 de 2 “Propuesta Urbana – Componentes Urbanos – Perfiles Viales”. Para cada una de las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística (UG/UAU) se deberá tramitar y obtener la correspondiente licencia de urbanización.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 del POT, las licencias que se expidan en desarrollo de las autorizaciones contenidas en el presente plan parcial, incluirán las obligaciones urbanísticas resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios.

PARÁGRAFO 1.- Los porcentajes de zonas de cesión adoptados para las Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística en el marco del presente decreto, serán las exigidas por los Curadores Urbanos al momento de la expedición de las respectivas licencias de urbanización, en cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.2.2.1.5.4.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, sustituya o adicione.

PARÁGRAFO 2.- La delimitación de Unidades de Actuación Urbanística solo aplicará cuando no haya acuerdo unánime entre los propietarios de los inmuebles incluidos en las unidades señaladas en el presente decreto, para la solicitud de una única licencia de urbanización.

Para la delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística se deberá dar cumplimiento al procedimiento establecido en el artículo 41 de la Ley 388 de 1997, reglamentada por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o las normas que lo adicionen, modifiquen o complementen. En los actos administrativos mediante los cuales se apruebe la delimitación se podrá esta-

blecer el desarrollo prioritario de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística.”.

ARTÍCULO 28º- Adiciónese un artículo 30-A al Decreto Distrital 575 de 2010 así:

“ARTÍCULO 30-A. ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO SECTOR “RINCÓN CAMPESTRE”. De acuerdo a lo previsto por el numeral 1 del artículo 6º del Decreto Distrital 436 de 2006, dentro del ámbito de planificación del plan parcial “La Palestina” se delimita un Área de Manejo Diferenciado (AMD) que corresponde al sector denominado “Rincón Campestre” el cual se encuentra identificado en el Plano 1 de 2 “Propuesta Urbana – Localización del proyecto urbanístico”; dada su condición este polígono no participa en el reparto de cargas y beneficios adoptado en el presente plan parcial.

Al tratarse de un asentamiento de origen informal al cual le aplica el Tratamiento de Mejoramiento Integral, se deberá adelantar el correspondiente proceso de legalización en los términos del Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones y el Decreto Distrital 476 de 2015 o la norma que los modifique, derogue o sustituya.

Para todos los efectos se deberá tener en cuenta lo comunicado mediante el Oficio SDP 1-2017-00946 del 10 de enero de 2017 (SDHT 2-2017-00995) expedido por la Secretaría Distrital del Hábitat y las demás determinaciones que adopte dicha entidad, en el marco de sus competencias.”

ARTÍCULO 29º- Modifíquese el artículo 31 del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 31º. ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. Para efectos del desarrollo de las obras relacionadas con las cargas urbanísticas del presente plan parcial, se plantea la ejecución del mismo de acuerdo a las etapas definidas en el Plano 2 de 2 “Propuesta Urbana – Componentes Urbanos -Perfiles Viales”, el cual hace parte integral del presente decreto.

ETAPA	PLAZO
ETAPA 1	DE 0 A 10 AÑOS
ETAPA 2	DE 3 A 20 AÑOS

PARÁGRAFO.- Sin perjuicio de lo señalado en el presente artículo, las etapas definidas en el Plano 2 de 2 “Propuesta Urbana –Componentes Urbanos -Perfiles Viales” son indicativas, podrán ejecutarse de manera simultánea o en la secuencia que el urbanizador determine, dando cumplimiento en todo caso a las obligaciones urbanísticas señaladas en el presente decreto, sin que sobrepasen los plazos indicados.”

ARTÍCULO 30º- Adiciónese un artículo 31-A al Decreto Distrital 575 de 2010 así:

“ARTÍCULO 31-A. PARTICIPACIÓN DEL DISTRITO EN LA GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. La participación de la administración distrital en la ejecución del plan parcial se concreta en los convenios, cartas de compromisos y demás instrumentos que viabilizan tanto la transferencia de suelo como la ejecución de las obras relacionadas con carga general que asume el propietario y/o urbanizador, de conformidad con las condiciones técnicas establecidas por la entidad correspondiente.

PARÁGRAFO 1.- En la medida que el área de terreno donde se ejecutará el tramo de la Avenida Ciudad de Cali ya fue entregada materialmente, el desarrollador y/o urbanizador del proyecto deberá transferirla de manera anticipada o durante la vigencia de la licencia de urbanización al Instituto de Desarrollo Urbano –IDU quien deberá recibirla sin la necesidad de que medie convenio alguno.

PARÁGRAFO 2.- En los términos del Oficio S-2017-187942 del 13 de octubre de 2017 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá S.A. ESP., el propietario y/o urbanizador podrá adelantar la obra para el reforzamiento de la estación elevadora “Gran-colombiano”, para lo cual se deberá suscribir la respectiva Carta de Compromisos en la cual se definirán las obligaciones generales y los compromisos especiales de las partes para ejecución de estudios, diseños y obras del proyecto.

SUBCAPÍTULO II REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 31º- Modifíquese el artículo 34 del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 34º. 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 entienden como cargas generales las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos, que se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperadas mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones.

Las cargas generales que se localizan en el ámbito geográfico del plan parcial, corresponden a los elementos de la malla vial arterial, servicios públicos y la estructura ecológica principal, que se identifican en la siguiente tabla:

SUELO CARGAS GENERALES	ÁREA (M2)
Malla vial arterial (Av. Ciudad de Cali)	19.384,64
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo	7.752,20
ZMPA Río Tunjuelo	7.352,10
Total	34.488,94

PARÁGRAFO.- El área de la Zona de Manejo y Preservación Ambiental –ZMPA- del Río Tunjuelo no contabiliza como cesión de carga general a cambio de mayor edificabilidad en el reparto de cargas y beneficios, debido a que se está aplicando la opción de utilizar dicha área para la localización de cesiones públicas para parques válida en ZMPA (en proporción

1 a 2), según lo establecido en el literal d) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.

ARTÍCULO 32º- Modifíquese el artículo 35 del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 35º. CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES URBANÍSTICAS PARA COMPONENTES DE CARGA GENERAL. Como resultado del reparto equitativo de cargas y beneficios, las obligaciones de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales requeridas para el plan parcial “La Palestina” y su cumplimiento en suelo por Unidad de Gestión y/o Actuación es la siguiente:

VALORACIÓN CARGAS GENERALES PLAN PARCIAL			
PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	Área carga general		TOTAL (m2)
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad Resultante (m2)	Cesión adicional de suelo por edificabilidad Adicional (m2)	
VIP	0,00	885,90	885,90
VIS	0,00	48.640,16	48.640,16
Comercio Zonal	331,45	0,00	331,45
Total Área de Suelo requerida para Cargas Generales (m2)	331,45	49.526,05	49.857,50
Carga general Avenida Ciudad de Cali			19.384,64
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo			7.752,20
Total área de carga geográfica en el plan parcial (m2)			27.136,84
Área de suelo faltante para cargas generales en el plan parcial (m2)			22.720,66

VALORACIÓN CARGAS GENERALES UG/UAU 1			
PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	Área carga general		TOTAL (m2)
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad Resultante (m2)	Cesión adicional de suelo por edificabilidad Adicional (m2)	
VIP	0,00	0,00	0,00
VIS		34.532,14	34.532,14
Comercio Zonal	0,00	0,00	0,00
Total Área de Suelo requerida para Cargas Generales (m2)	0,00	34.532,14	34.532,14
Carga general Avenida Ciudad de Cali			19.384,64
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo			7.752,20
Total área de carga geográfica en la UG/UAU 1 (m2)			27.136,84
Área de suelo faltante para cargas generales en la UG/UAU 1 (m2)			7.395,30

VALORACIÓN CARGAS GENERALES UG/UAU 2			
PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	Área carga general		TOTAL (m2)
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad Resultante (m2)	Cesión adicional de suelo por edificabilidad Adicional (m2)	
VIP	0,00	0,00	0,00
VIS	0,00	8.319,76	8.319,76
Comercio Zonal	0,00	0,00	0,00
Total Área de Suelo requerida para Cargas Generales (m2)	0,00	8.319,76	8.319,76
Carga general Avenida Ciudad de Cali			0,00
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo			0,00
Total área de carga geográfica en la UG/UAU 2 (m2)			0,00
Área de suelo faltante para cargas generales en la UG/UAU2 (m2)			8.319,76

VALORACIÓN CARGAS GENERALES UG/UAU 3			
PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO	Área carga general		TOTAL (m2)
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad Resultante (m2)	Cesión adicional de suelo por edificabilidad Adicional (m2)	
VIP	0,00	885,90	885,90
VIS	0,00	5.788,25	5.788,25
Comercio Zonal	331,45	0,00	331,45
Total Área de Suelo requerida para Cargas Generales (m2)	331,45	6.674,15	7.005,59
Carga general Avenida Ciudad de Cali			0,00
Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo			0,00
Total Área de Carga Geográfica en la UG/UAU3 (m2)			0,00
Área de suelo faltante para cargas generales en la UG/UAU3 (m2)			7.005,59

PARÁGRAFO. — En el plan parcial “La Palestina” el reparto de cargas y beneficios arroja un total de 49.857,50 m2 de área de suelo requerida para cargas generales. El cumplimiento de la carga general al interior del ámbito geográfico del plan parcial corresponde a los elementos de la malla vial arterial (19.384,64 m2) y el Interceptor Tunjuelo Bajo Izquierdo (7.752,20 m2), en virtud de lo cual el área de carga geográfica en el plan parcial es equivalente a 27.136,84 m2. De este modo, el área de carga general requerida según el sistema de reparto faltante corresponde a 22.720,66 m2 que deberá cumplirse como se establece en el siguiente artículo.”

ARTÍCULO 33º- Adiciónese un artículo 35-A al Decreto Distrital 575 de 2010 así:

“ARTÍCULO 35-A. MODALIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS REFERIDAS A LAS CARGAS GENERALES. El reparto de cargas y beneficios del plan parcial “La Palestina” arroja un total de 49.857,50 m2 de área de suelo re-

querido para cargas generales, de los cuales 27.136,84 m2 se ubican dentro del plan parcial y los 22.720,66 m2 faltantes podrán cumplirse mediante las siguientes opciones, en el orden que se indica a continuación:

35-A.1. Cumplimiento de la obligación en obras:

Mediante la ejecución de obras de infraestructura correspondientes al reforzamiento de la estación elevadora “Grancolombiano” en los términos del Oficio S-2017-187942 del 13 de octubre de 2017 de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá S.A. ESP., para lo cual se deberá suscribir la respectiva Carta de Compromisos entre las partes.

El cumplimiento de esta obligación está supeditada a la entrada en operación de la Planta de Tratamiento de Aguas Residuales Canoas, lo cual se deberá definir con la EAB al momento de la solicitud de la disponibilidad de prestación del servicio.

Para efectos del cumplimiento del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios, el valor de las obras

deberá ser validado y certificado por la EAB o la autoridad competente conforme a las condiciones técnicas de la entidad.

35-A.2. Aporte de suelo de carga general por fuera del plan parcial: Para cumplir la obligación de cesión de suelo de cargas generales, el propietario y/o urbanizador podrá aportar suelos de carga general conforme a lo señalado en el artículo 25 del Decreto Distrital 436 de 2006. Por lo tanto, se podrá efectuar el traslado de la obligación de carga general aplicando la fórmula establecida en el artículo 26 del decreto en mención.

35-A.3. Cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero destinado al fondo cuenta del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU para pago compensatorio: El propietario y/o urbanizador deberá adelantar el pago compensatorio al fondo cuenta administrado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU en los términos de los Decretos Distritales 436 de 2006, modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016 o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Para tal efecto, se deberá solicitar ante la Secretaría Distrital de Planeación la liquidación del valor del pago compensatorio en relación con los metros cuadrados objeto de la obligación de suelo de carga general.

PARÁGRAFO 1.- En los términos del artículo 28 del Decreto Distrital 436 de 2006, el cumplimiento de la obligación, en cualquiera de sus modalidades, deberá hacerse efectivo con anterioridad a la expedición de la licencia de construcción.

PARÁGRAFO 2.- Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asociadas a la carga general de que tratan los numerales 35-A.1 y 35-A.3, se determinó un valor residual del suelo por metro cuadrado equivalente a \$158.353 pesos colombianos de septiembre de 2017 conforme al análisis contenido en el Documento Técnico de Soporte. Este valor por metro cuadrado se actualizará con base en la variación del IPC al mes anterior del momento del cumplimiento de la obligación.

ARTÍCULO 34º- Adiciónese un artículo 35-B al Decreto Distrital 575 de 2010 así:

“ARTÍCULO 35-B. CUMPLIMIENTO DEL PAGO COMPENSATORIO POR ESTÁNDAR DE ESPACIO PÚBLICO. De acuerdo con el artículo 20 del presente decreto, el estándar de espacio público del plan parcial es de 82.124,17 m2 destinados a zonas verdes, de los cuales 19.466,12 m2 serán objeto de pago compensatorio al Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos a cargo el Instituto Distrital de Recreación y Deporte – IDRD, tal y como se muestra en la siguiente tabla.

CUANTIFICACIÓN ESTÁNDAR ESPACIO PÚBLICO							VALORACIÓN COMPENSACIÓN			
Producto Inmobiliario Tipo		Cantidad De Viviendas*	Canti- dad De Habitantes Por Vivienda	Cantidad Total De Habitantes	Están- dar De Zona Verde Por Ha- bitante (M2/ Habi- tante)	Total Estándar de Zona Verde	Zonas ver- des válidas para el estándar ubicadas dentro del plan parcial (M2)	Zonas verdes a compensar (M2)	Valor por M2 para pago (COP 2017)	Pago compensatorio al IDRD (COP 2017)
UG / Man- zana	Producto Inmobiliario									
TOTAL PLAN PARCIAL		5.968,33		20.531,04		82.124,17	62.658,05	19.466,12		10.146.545.164,19
UG / UAU 1		4.049,42		13.929,99		55.719,96	44.939,12	10.780,84	521.241,24	5.619.420.392,08
Mz-2	VIS Multi- familiar	1.048,86	3,44	3.608,06	4	14.432,26				
Mz-3	VIS Multi- familiar	660,25	3,44	2.271,27	4	9.085,07				
Mz-4	VIS Multi- familiar	782,43	3,44	2.691,55	4	10.766,18				
Mz-5	VIS Multi- familiar	1.125,02	3,44	3.870,06	4	15.480,24				
Mz-8	VIS Multi- familiar	432,86	3,44	1.489,05	4	5.956,21				
UG / UAU 2		1.149,44		3.954,08		15.816,31	10.135,59	5.680,72	521.241,24	2.961.025.752,53
Mz-1	VIS Multi- familiar	229,47	3,44	789,36	4	3.157,44				
Mz-9	VIS Multi- familiar	919,98	3,44	3.164,72	4	12.658,87				
UG / UAU 3		769,47		2.646,98		10.587,91	7.583,35	3.004,56	521.241,24	1.566.099.019,59

Lote 6A	VIS Multifamiliar	262,62	3,44	903,42	4	3.613,69	
Lote 7B	VIS Multifamiliar	506,85	3,44	1.743,55	4	6.974,22	

*No incluye viviendas VIP

Nota 1. Valores expresados en pesos colombianos de septiembre de 2017.

Nota 2. El cálculo se hizo teniendo en cuenta todos los decimales, razón por la cual varían los dos primeros decimales presentados en el presente cuadro.

PARÁGRAFO 1.- El valor a compensar por cada metro cuadrado de espacio público será de \$527.241 pesos colombianos de septiembre de 2017, el cual deberá actualizarse con base al IPC al momento del cumplimiento de su obligación.

PARÁGRAFO 2.- El cumplimiento del pago compensatorio por estándar de espacio público deberá hacerse efectivo con anterioridad a la expedición de la licencia de construcción, conforme a lo señalado por el artículo 28 del Decreto Distrital 436 de 2006.

ARTÍCULO 35º.- Modifíquese el artículo 36 del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 36º.- CARGAS LOCALES. Las cargas locales del proyecto urbanístico objeto de reparto incluirán entre otros componentes, las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios, así como la cesión, construcción y entrega de parques, alamedas, zonas verdes, vías vehiculares y peatonales intermedias y locales, así como los predios urbanizados para la localización de los equipamientos comunales públicos.

De conformidad con lo establecido por el artículo 35 del POT, se establecen las siguientes cesiones de suelos para cargas locales cuya construcción, dotación, entrega y transferencia deberán ser asumidas por los propietarios y/o urbanizadores, las cuales deberán ser detalladas en el trámite de las respectivas licencias de

urbanización conforme a la cartografía anexa.

Cesión Suelo Cargas Locales	Área (m2)
Malla Vial Intermedia y Local	27.718,73
Cesión de Suelo para Parques (*)	51.125,86
Cesión de Suelo para Equipamientos Públicos	14.796,47
Control Ambiental	8.116,60
Total	101.757,66

(*) La cesión para parques incluye el área válida como parque en ZMPA en una proporción 1 a 2 de acuerdo al literal d del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 20014.

PARÁGRAFO.- Las cargas locales se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador, efectuada la entrega material y transferencia de éstas a satisfacción de la entidad competente, las cuales estarán indicadas en las respectivas licencias de urbanización. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras.”

ARTÍCULO 36º.- Modifíquese el artículo 37 del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 37º. EDIFICABILIDAD RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL Y CARGAS GENERALES. La edificabilidad resultante asociada a los productos inmobiliarios que se desarrollarán en las unidades de gestión urbanística, garantiza el aporte de la cesión de suelo para componentes de carga general según lo establecido en el artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006. En este sentido, la cesión de suelo para componentes de carga general por índice de construcción resultante en el plan parcial “La Palestina” es de 331,45 m2, conforme se muestra en la siguiente tabla:

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO		Área Neta Urbanizable (M2)	I.C Resultante	Factor cesión de suelo para componentes de cargas generales (M2/ha. ANU)	Cesión de suelo para componentes de cargas generales por I.C. Resultante (M2))
UG / UAU	Producto Inmobiliario				
UG / UAU 1					0,00
Mz-2	VIS Multifamiliar	29.702,12	0,80	0	0,00
Mz-3	VIS Multifamiliar	18.780,50	0,80	0	0,00
Mz-4	VIS Multifamiliar	21.677,61	0,80	0	0,00
Mz-5	VIS Multifamiliar	30.769,71	0,80	0	0,00

Mz-8	VIS Multifamiliar	15.830,45	0,80	0	0,00
UG / UAU 2		0,00		0,00	
Mz- 1	VIS Multifamiliar	8.391,87	0,80	0	0,00
Mz- 9	VIS Multifamiliar	33.644,83	0,80	0	0,00
UG / UAU 3		0,00		331,45	
Lote 6A	VIS Multifamiliar	9.604,48	0,80	0	0,00
Lote 7B	VIS Multifamiliar	18.536,13	0,80	0	0,00
Lote 7A	VIP Multifamiliar	5.669,74	1,00	0	0,00
Lote 6B	Comercio Zonal	3.314,46	0,40	1000	331,45
TOTAL		195.921,90			331,45

ARTÍCULO 37º- Modifíquese el artículo 38 del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 38º. EDIFICABILIDAD ADICIONAL A LA RESULTANTE EN EL PLAN PARCIAL Y CARGAS GENERALES. Según lo establecido en los artículos 22 y 23 del Decreto Distrital 436 de 2006, la asignación de un índice de construcción adicional al índice de

construcción resultante producto del reparto equitativo de cargas y beneficios, se autoriza directamente en el plan parcial.

Para tal efecto, el aprovechamiento urbanístico adicional en el plan parcial “La Palestina”, establece cesiones adicionales de suelo correspondientes a 49.526,05 m2, conforme se muestra en la siguiente tabla:

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO		Área Neta Urbanizable (M2)	Índice de Construcción Final	Índice de Construcción Resultante	Índice de Construcción Adicional	Factor de edificabilidad adicional	Cesión adicional de suelo por índice de construcción adicional (m2)
UG / UAU 1		0,00	0	0,00	0,00	34.532,14	
Mz-2	VIS Multifamiliar	29.702,12	2,26	0,8	1,46	4,80	9.034,39
Mz-3	VIS Multifamiliar	18.780,50	2,25	0,8	1,45	4,80	5.673,28
Mz-4	VIS Multifamiliar	21.677,61	2,31	0,8	1,51	4,80	6.819,41
Mz-5	VIS Multifamiliar	30.769,71	2,34	0,8	1,54	4,80	9.871,95
Mz-8	VIS Multifamiliar	15.830,45	1,75	0,8	0,95	4,80	3.133,11
UG / UAU 2		0,00	0	0,00	0,00	8.319,76	
Mz- 1	VIS Multifamiliar	8.391,87	1,75	0,8	0,95	4,80	1.660,89
Mz- 9	VIS Multifamiliar	33.644,83	1,75	0,8	0,95	4,80	6.658,87
UG / UAU 3		0,00	0	0,00	0,00	6.674,15	
Lote 6A	VIS Multifamiliar	9.604,48	1,75	0,8	0,95	4,80	1.900,89
Lote 7B	VIS Multifamiliar	18.536,13	1,75	0,8	0,95	4,80	3.668,61
Lote 7A	VIP Multifamiliar	5.669,74	1,75	1	0,75	4,80	885,90
Lote 6B	Comercio Zonal	3.314,46	0,60	0,4	0,20	3,00	218,75
TOTAL		195.921,90	0,00	0	0,00	0,00	49.526,05

PARÁGRAFO 1.- Para concretar y acceder a la edificabilidad adicional, en el momento de solicitar la licencia de construcción, el Curador Urbano deberá verificar el cumplimiento de la cesión adicional de suelo que permita acceder a esta mayor edificabilidad, autorizada en el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial, ya sea mediante la cesión de suelo o pago compensatorio.

PARÁGRAFO 2.- Si con posterioridad a la adopción del presente plan parcial se pretende acceder a una edificabilidad adicional a la autorizada en el reparto equitativo de cargas y beneficios, se requerirá adelantar la modificación del plan parcial.”

ARTÍCULO 38º- Modifíquese el artículo 40 del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 40º. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios en el plan parcial “La Palestina”, se entienden como los aprovechamientos urbanísticos que son objeto de distribución equitativa y que corresponden a metros cuadrados de construcción, de acuerdo a los usos autorizados en este plan parcial, y según las condiciones establecidas por el Decreto Distrital 436 de 2006 tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO		Área Neta Urbanizable (m2) Nota 1 Nota 2	I.C Resultante	Área Construida Resultante	I. Final	Área Construida Total
UG / Manzana	Producto Inmobiliario					
UG / UAU 1				93.408,31		259.162,60
Mz-2	VIS Multifamiliar	29.702,12	0,8	23.761,69	2,26	67.126,78
Mz-3	VIS Multifamiliar	18.780,50	0,8	15.024,40	2,25	42.256,13
Mz-4	VIS Multifamiliar	21.677,61	0,8	17.342,09	2,31	50.075,27
Mz-5	VIS Multifamiliar	30.769,71	0,8	24.615,77	2,34	72.001,13
Mz-8	VIS Multifamiliar	15.830,45	0,8	12.664,36	1,75	27.703,28
UG / UAU 2				33.629,35		73.564,21
Mz- 1	VIS Multifamiliar	8.391,87	0,8	6.713,49	1,75	14.685,77
Mz- 9	VIS Multifamiliar	33.644,83	0,8	26.915,86	1,75	58.878,44
UG / UAU 3				29.508,02		61.150,18
Lote 6A	VIS Multifamiliar	9.604,48	0,8	7.683,59	1,75	16.807,85
Lote 7B	VIS Multifamiliar	18.536,13	0,8	14.828,91	1,75	32.438,23
Lote 7A	VIP Multifamiliar	5.669,74	1	5.669,74	1,75	9.922,05
Lote 6B	Comercio Zonal	3.314,46	0,4	1.325,78	0,60	1.982,05
TOTAL		195.921,90		156.545,68		393.876,98

Nota 1. El área neta urbanizable para el cálculo índice de construcción y las cesiones de suelo para componentes generales se obtiene a partir del área base cálculo de edificabilidad (ver cuadro de áreas).

Nota 2. El área neta urbanizable por manzana para la aplicación de índices se obtiene proporcionalmente a su participación en el área útil del plan parcial.”

ARTÍCULO 39º- Modifíquese el artículo 41 del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 41º. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE GESTIÓN Y/O ACTUACIÓN. El equilibrio del reparto equitativo de cargas y beneficios entre Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística se garantiza en el plan parcial “La Palestina” mediante el pago compensatorio entre unidades que se presenta a continuación:

DESCRIPCIÓN	TOTAL PLAN PARCIAL	UG/UAU 1	UG/UAU 2	UG/UAU 3
APORTES				
Suelo Objeto de Reparto - SOR (m2)	226.734,79	161.722,78	33.012,00	32.000,01
Valor residual del suelo por m2 (\$/m2)	\$ 142.485,44	\$ 142.485,44	\$ 142.485,44	\$ 142.485,44
Valor del SOR (\$)	\$ 32.306.407.037,99	\$ 23.043.141.980,97	\$ 4.703.729.450,33	\$ 4.559.535.606,69
Cargas locales (\$)	\$ 34.028.250.746,19	\$ 26.871.568.551,94	\$ 2.287.286.188,87	\$ 4.869.396.005,38
Cargas generales (\$)	\$ 3.597.902.318,62	\$ 1.171.074.234,07	\$ 1.317.465.697,31	\$ 1.109.362.387,24
Pago estándar espacio público (\$)	\$ 10.146.545.164,19	\$ 5.619.420.392,08	\$ 2.961.025.752,53	\$ 1.566.099.019,59
Total Aportes (\$) - Nota 1	\$ 80.079.105.267,00	\$ 56.705.205.159,06	\$ 11.269.507.089,04	\$ 12.104.393.018,90
Participación aportes	100,00%	70,81%	14,07%	15,12%
BENEFICIOS				
Ventas estimadas (\$)	\$ 611.148.891.033,93	\$ 401.961.191.298,72	\$ 114.098.091.675,87	\$ 95.089.608.059,34
Costos directos e indirectos (\$)	\$ 457.731.918.842,85	\$ 299.695.789.595,68	\$ 85.677.903.277,97	\$ 72.358.225.969,20
Utilidad (\$)	\$ 73.337.866.924,07	\$ 48.235.342.955,85	\$ 13.691.771.001,10	\$ 11.410.752.967,12
Valor suelo urbanizado (\$) - Nota 2	\$ 80.079.105.267,00	\$ 54.030.058.747,19	\$ 14.728.417.396,79	\$ 11.320.629.123,02
Participación valor suelo urbanizado	100,00%	67,47%	18,39%	14,14%

DESEQUILIBRIO	-\$ 2.675.146.411,87	\$ 3.458.910.307,75	-\$ 783.763.895,88
	-3,34%	4,32%	-0,98%

Nota 1: El total de los aportes es la suma del valor del suelo objeto de reparto (valor SOR), el total de las cargas (locales y generales) y el pago compensatorio del estándar de espacio público.

Nota 2: El valor del suelo urbanizado se obtiene de descontarle a las ventas estimadas, los costos directos e indirectos (incluyendo urbanismo interno), y la utilidad.

Nota 3: Valores expresados en pesos colombianos de septiembre de 2017.

Para equilibrar el reparto de cargas y beneficios se debe cumplir con las siguientes compensaciones monetarias entre Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística.

DESCRIPCIÓN	VALORES EN PESOS AÑO 2017
La UG / UAU 2 paga a la UG / UAU 1	\$ 2.675.146.411,87
La UG / UAU 2 paga a la UG / UAU 3	\$ 783.763.895,88

PARÁGRAFO.- Previo a la expedición de la licencia de urbanización el/los propietario/s de la Unidad de Gestión y/o Actuación Urbanística 2 del presente plan parcial deberá/n acreditar ante la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de

Planeación el cumplimiento de las transferencias por compensación a las Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística 1 y 3, para lo cual se podrán presentar certificaciones fiduciarias u otros documentos jurídicamente válidos para demostrar el cumplimiento de la obligación. Con el concepto emitido por la SDP, el Curador Urbano deberá otorgar la respectiva licencia urbanística.

En el evento de presentarse renuencia para el recibo del pago por parte de el/los propietario/s de los predios que hacen parte de las Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística 1 y 3, el/los propietario/s de la Unidad de Gestión y/o Actuación Urbanística 2 podrán hacer uso de las diferentes modalidades de pago establecidas en la Ley.

ARTÍCULO 40º- Modifíquese el artículo 43 del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 43º. CUMPLIMIENTO DE LA OBLIGACIÓN VIS EN EL PLAN PARCIAL. En cumplimiento de lo establecido en el artículo 350 del POT y del artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2004, el plan parcial “La Palestina” debe destinar un área mínima del 20% del suelo útil residencial para el desarrollo de proyectos de Vivienda de Interés Social (VIS) que corresponde a 18.514,25 m2, distribuidos de la siguiente manera:

Unidad de Gestión y/o Actuación Urbanística	Área útil residencial por UG/UAU	Cumplimiento de la obligación VIS 20% por UG/UAU (m2)
UG/UAU N° 1	56.117,53	11.223,50
UG/UAU N° 2	20.203,73	4.040,75
UG/UAU N° 3	16.249,98	3.250,00
Total	92.571,24	18.514,25

El plan parcial destinará el 97,05% del suelo útil residencial, correspondiente a 89.846,24 m2 para Vivienda de Interés Social –VIS, las cuales se localizarán en las manzanas N° 1, 2, 3, 4, 5, 6A, 7B, 8 y 9.

ARTÍCULO 41º. Modifíquese el artículo 44 del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 44º. DECLARATORIA DESARROLLO PRIORITARIO. De conformidad con lo señalado en el artículo 40 de la Ley 388 de 1997, así como lo dispuesto por el artículo 85 del Acuerdo Distrital 645 de 2016 “Plan Distrital de Desarrollo – Bogotá Mejor para Todos”, se declara como de desarrollo prioritario la Unidad de Gestión y/o Actuación Urbanística No. 1 señalada en el Plano 2 de 2 “Propuesta Urbana - Componentes Urbanos - Perfiles Viales”.

A partir de la entrada en vigencia del presente decreto, el área declarada como de desarrollo prioritario tendrá el término de dos (2) años para iniciar las obras de urbanización.

En el evento que se adelante el proceso como una Unidad de Actuación Urbanística el término de iniciación de las obras de urbanización será de dos años y medio (2.5).

Los anteriores términos podrán prorrogarse hasta por el cincuenta por ciento (50%) siempre y cuando las obras realizadas representen por lo menos el cincuenta por ciento de la urbanización.

Vencido dicho término, la entidad competente iniciará el proceso de enajenación forzosa en pública subasta, en los términos de los artículos 55 y siguientes de la Ley 388 de 1997.”

CAPÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 42º. Modifíquese el artículo 45 del Decreto Distrital 575 de 2010, el cual quedará así:

“ARTÍCULO 45º. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones del urbanizador responsable, o del titular de la licencia de urbanismo respectiva, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

45.1. Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el POT, el presente Decreto y las demás normas sobre la materia. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión obligatoria a nombre del Distrito, por intermedio del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público (DADEP) o la entidad competente, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del POT, y el Decreto Distrital 545 de 2016, o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.

45.2. Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente y las especificaciones que establezca el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD). Así como el pago compensatorio del estándar de espacio público indicado en el presente decreto.

45.3. Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.

45.4. Ejecutar las obras sobre las vías de la malla vial intermedia y local de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU). Las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, deberán ejecutarse con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos y condiciones técnicas de la entidad correspondiente.

45.5. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acta de Concertación Ambiental del 15 de noviembre de 2017 suscrita entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación y la Resolución 03235 del 17 de noviembre de 2017 de la SDA.

45.6. El urbanizador deberá adelantar el trámite para la aprobación Plan Director para el Parque de Escala Zonal identificado como “CPZ-Cesión 50%”, en el marco de lo establecido en el literal b) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004, el artículo 252 del POT y el Decreto Distrital 134 de 2017.

45.7. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

PARÁGRAFO 1.- Estas obligaciones se entienden incluidas en las correspondientes licencias de urbanización, aun cuando no queden estipuladas expresamente en las mismas.

PARÁGRAFO 2.- De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.7.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, con la expedición del presente Decreto no se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras de espacio público previstas al interior del ámbito de aplicación del plan parcial “La Palestina”. Tampoco se requerirá licencia de intervención u ocupación del espacio público para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la licencia de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.”

ARTÍCULO 43º- Adiciónese un artículo 46-A al Decreto Distrital 575 de 2010 así:

“ARTÍCULO 46-A. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Además de los hechos generadores de plusvalía por la modificación del régimen de usos del suelo a unos más rentables y la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo determinados en el artículo 46 del Decreto Distrital 575 de 2010; con la adopción de la presente modificación del plan parcial se configura hecho generador de plusvalía por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo por el incremento en el índice de construcción, tal como lo señala el “Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del 27 de octubre de 2017”, elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación.

Lo anterior de conformidad con lo dispuesto en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017.

La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital deberá realizar el cálculo y liquidación del efecto plusvalía para cada una de las Unidades de Gestión o Actuación Urbanística del plan parcial”.

ARTÍCULO 44º- VIGENCIA Y DEROGATORIAS. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital y tendrá una vigencia de veinte (20) años. Además, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del POT.

Continúan vigentes los artículos 1, 6, 9, 13, 26, 28, 29, 32, 46, 47, 48, 49, 50, 51, 52 y 53; se modifican los artículos 2, 3, 4, 5, 7, 8, 10, 11, 12, 14, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 25, 27, 30, 31, 34, 35, 36, 37, 38, 40, 41, 43, 44 y 45, se derogan los artículos 15,

24, 33, 39 y 42 del Decreto Distrital 575 de 2010 y se adicionan los artículos 10-A, 10-B, 10-C, 10-D, 25-A, 30-A, 31-A, 35-A, 35-B y 46-A.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá a los veintiocho (28) días del mes de diciembre de dos mil diecisiete (2017).

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO

Alcalde Mayor de Bogotá D.C.

MAURICIO ENRIQUE ACOSTA PINILLA

Secretario Distrital de Planeación (E.)

