

Decreto Número 805

(Diciembre 20 de 2018)

“Por medio del cual se adopta el Plan Parcial de Desarrollo denominado “Tintalito Mazuera Occidental”, ubicado en la localidad de Kennedy 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 y el 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 los 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, macproyectos 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 prescribe 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 el artículo 39 de la Ley ibídem, establece las cargas urbanísticas y sus correspondientes escalas de reparto, que deben ser consideradas para efectos de determinar el sistema de reparto aplicable a las actuaciones urbanísticas.

Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 – 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 el artículo 32 del POT establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, “(...) 1. Para todas aquellas áreas clasificadas como suelo de expansión urbana. 2. 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 el artículo 361 del POT define el tratamiento de desarrollo como “(...) aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios (...)”.

Que en los Mapas n.ºs 25 “Usos del Suelo Urbano y de Expansión” y 27 “Tratamientos Urbanísticos” del POT se asignó el Tratamiento de Desarrollo a los predios objeto del plan parcial “Tintalito Mazuera Occidental” y el Área de Actividad Urbana Integral – Zona Residencial.

Que mediante el Decreto Distrital 327 de 2004 se reglamentó el tratamiento de desarrollo en el Distrito Capital y se señalaron las condiciones para la urbanización de terrenos o conjuntos 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 Decreto Distrital 190 de 2004, estableciendo además la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios; y 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 Plano Anexo n.º 1 del Decreto Distrital 436 de 2006 contiene la predelimitación del Plan Parcial “Tintalito Mazuera”, señalando de manera general en el artículo 4 los criterios para la delimitación del área de los planes parciales, indicando además que: “La delimitación de los Planes Parciales deberá propiciar la equidad en el reparto de cargas y beneficios, la conformación de áreas de planeamiento cuyo desarrollo y funcionamiento pueda ser autónomo, y facilitar el proceso de gestión e implementación”. Por su parte el artículo 5 señala que: “(...) La delimitación preliminar de las áreas sujetas a plan parcial es indicativa y tiene como finalidad orientar las actuaciones públicas y privadas; en todo caso, estará sujeta a la verificación del DAPD para cada caso específico”.

Que de acuerdo con la predelimitación del Decreto Distrital 436 de 2006, la señora Zoila Suárez de Vita presentó la formulación del Plan Parcial “Tintalito Mazuera” ante la Secretaría Distrital de Planeación, mediante radicado n.º 1-2009-36937 del 28 de agosto de 2009.

Que en la sentencia dictada por el Juez 25 Civil Municipal de Bogotá el 20 de enero de 2011, en el marco de la acción de tutela 2010-01789, se tutelaron los derechos fundamentales de los señores Gabriel Herrera Vanegas, Dora Myrian Hernández y Emerson Gabriel Herrera Hernández e Inversiones Herrera Hernández y Cía S. en C.S., ordenando la exclusión de los predios de su propiedad de la formulación del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera”* los cuales se localizaban en la “Manzana 8”.

Que mediante comunicación radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación bajo el n.º 1-2016-18422 del 14 de abril de 2016, la señora Zoila Suárez de Vita presentó el desistimiento expreso de la formulación del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera”* argumentando que: *“(…) las nuevas situaciones particulares del área de delimitación y que según información aportada por la Empresa de Acueducto Agua Alcantarillado y Aseo de Bogotá mediante oficio S-2015-188506 con radicación 1-2015-43371 del 05 agosto 2015 en la Secretaría Distrital de Planeación, dicha empresa adquirió cuatro predios, constituyó dos servidumbres y estaba en proceso de expropiación por vía jurídica de otras tres áreas correspondientes al Canal Alsacia, situación que determina la propiedad de dicha Empresa sobre los predios que constituyen la Zona de Manejo y Preservación Ambiental de dicho Canal, condición que permite considerar dicho elemento de la Estructura Ecológica Principal como límite del plan;(…)”*.

Que el citado desistimiento fue aceptado por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación mediante Resolución n.º 0511 del 14 de abril de 2016, lo que permitió que se presentara una nueva delimitación del plan parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”* con base a las nuevas condiciones urbanísticas y, adicionalmente, excluyendo los predios relacionados en la Acción de Tutela n.º 2010-01789, conforme la orden impartida por el Juzgado Municipal 25 de Bogotá.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 compiló la reglamentación sobre las disposiciones relativas al tratamiento de desarrollo y planes parciales en lo concerniente al procedimiento a seguir para la formulación, revisión, concertación y adopción de dicho instrumento.

Que dentro del trámite del plan parcial de que trata el presente Decreto se surtieron las siguientes actuaciones:

1. Formulación y radicación del proyecto de plan parcial.

Conforme a lo previsto por el Decreto Nacional 1077 de 2015, mediante comunicación radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación con el n.º 1-2016-18422 del 14 de abril de 2016, la abogada María Paula Camacho actuando en calidad de apoderada especial según poder otorgado por la sociedad Unión Andina de Transportes S.A.S., propietaria en comunidad de los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria 50C-1208238 y

50C-91171, presentó la formulación del Plan Parcial denominado *“Tintalito Mazuera Occidental”*.

Mediante oficio n.º 2-2016-16069 del 15 de abril de 2016, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación informó a la apoderada que la formulación del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”* se encontraba completa y en consecuencia se iniciaba el proceso de revisión de la formulación, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015. Sin embargo, mediante comunicación radicada con el n.º 1-2016-26373 del 27 de mayo de 2016, la apoderada especial dentro de la actuación administrativa, dio alcance al radicado inicial, y aportó información adicional.

2. Revisión de la formulación del plan parcial.

La Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó conceptos técnicos a las entidades y dependencias con incidencia en el trámite del plan parcial, anexando el documento técnico de soporte, cartografía y documentos complementarios de la formulación del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*”, bajo los siguientes radicados:

OFICIO	FECHA	RESPONSABLE
2-2016-27989	21/06/2016	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
2-2016-19457	04/05/2016	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB E.S.P.
2-2016-27990	21/06/2016	
2-2019-27991	21/06/2016	Codensa S.A. E.S.P.
2-2016-27992	21/06/2016	Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER
2-2016-27994	21/06/2016	Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca –CAR
2-2016-34155	29/07/2016	
2-2016-27995	21/06/2016	Secretaría Distrital de Movilidad
2-2016-27996	21/06/2016	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
2-2016-19492	04/05/2016	Instituto de Desarrollo Urbano – IDU
2-2016-25990	09/06/2016	
2-2016-27997	21/06/2016	
2-2016-35238	08/08/2016	
2-2016-51343	15/11/2016	
3-2016-12060	21/06/2016	Dirección del Taller del Espacio Público –SDP

		Dirección de Planes Maestros y Complementarios –SDP
		Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos –SDP
		Dirección de Ambiente y Ruralidad –SDP

Las entidades y dependencias requeridas emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan a continuación:

OFICIO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
1-2016-29039	14/06/2016	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá EAB E.S.P.
1-2016-33143	07/07/2016	
1-2016-37149	29/07/2016	
1-2016-45606	15/09/2016	
1-2016-32381	01/07/2016	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2016-32445	01/07/2016	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
3-2016-12361	27/06/2016	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos –SDP
3-2016-13240	14/07/2016	
1-2016-36675	27/07/2016	Instituto de Desarrollo Urbano –IDU
1-2017-00053	02/01/2017	
3-2016-14145	29/07/2016	Dirección del Taller del Espacio Público –SDP
1-2016-41059	29/07/2016	Codensa S.A. ESP
1-2016-41545	23/08/2016	Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR
1-2016-60219	12/12/2016	
2-2016-42622	30/08/2016	Instituto de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER
3-2016-16095	31/08/2016	Dirección de Planes Maestros y Complementarios –SDP
1-2016-44636	09/09/2016	Secretaría Distrital de Movilidad
3-2017-00393	13/01/2017	Dirección de Ambiente y Ruralidad – SDP

Una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos y adelantada la revisión de la formulación presentada, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación emitió el requerimiento que compila las observaciones a la formulación del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”* a través del oficio con radicado n.º 2-2017-04233 del 1º de febrero 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 para dar respuesta a los requerimientos 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 – C.P.A.C.A.

Con la comunicación radicada con el n.º 1-2017-10893 del 28 de febrero de 2017 y dentro de los términos previstos por el C.P.A.C.A., la apoderada dentro de la actuación administrativa solicitó prórroga para dar respuesta a los requerimientos, la cual fue aceptada por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación - SDP por medio del oficio n.º 2-2017-09059 del 2 de marzo de 2017.

Conforme a lo anterior, a través del radicado n.º 1-2017-17991 del 5 de abril de 2017, la apoderada dentro de la actuación dio respuesta al requerimiento de observaciones de la SDP y presentó la formulación ajustada del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”*, la cual fue remitida a todos los miembros del Comité Técnico de Planes Parciales (Decreto Distrital 380 de 2010) con el fin que estos verificaran en el marco de sus competencias el cumplimiento de las observaciones realizadas, y emitieran su concepto definitivo respecto del proyecto. Así mismo, en el marco de la revisión de la propuesta ajustada, la Dirección de Planes Parciales de la SDP adelantó varias mesas de trabajo con algunas de las entidades y dependencias con incidencia y responsabilidad en el desarrollo del proyecto.

3. Información pública, convocatoria a propietarios y vecinos colindantes.

De conformidad con lo establecido en el artículo 4 y el numeral 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012, 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 del proyecto del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”*, adelantó la fase de *“Información pública, convocatoria a propietarios vecinos colindantes del plan parcial”*, con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de plan parcial con la finalidad de darles la oportunidad de hacerse parte y expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto. Dicha fase se surtió a través de los siguientes medios:

3.1. Publicación: Mediante publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación realizada el 13 de junio de 2017.

3.2. Diario de amplia circulación: Mediante anuncio en el diario *El Nuevo Siglo* con fecha 10 de junio de 2017.

3.3. Convocatoria: Mediante comunicaciones escritas del 5 de junio de 2017 dirigidas a propietarios y vecinos colindantes del proyecto de plan parcial, se realizó la convocatoria para asistir a la jornada de socialización de la propuesta del Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”* que se llevaría a cabo el 16 de junio de 2017, las cuales fueron enviadas por correo especializado a través de la empresa A&V Express S.A.

3.4. Jornada de socialización: Se llevó a cabo el día 16 de junio de 2017 a las 8:00 a.m. en las instalaciones de la Biblioteca Pública El Tintal Manuel Zapata Olivella.

Todas las opiniones, observaciones e inquietudes recibidas a través de los diversos canales en la fase de información a propietarios y vecinos colindantes fueron compiladas y se les dio respuesta en la Resolución n.º 1655 del 28 de septiembre de 2017 *“Por la cual se decide sobre la viabilidad del Proyecto de Plan Parcial de Desarrollo “Tintalito Mazuera Occidental” ubicado en la Localidad de Kennedy”* expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

4. Resolución de viabilidad.

En razón a que el proyecto del plan parcial de desarrollo *“Tintalito Mazuera Occidental”* fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos de acuerdo con los conceptos emitidos por las entidades y dependencias consultadas, y cumple con la normatividad contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y sus normas reglamentarias, la propuesta fue puesta a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales en sesión realizada el día 31 de agosto de 2017, donde todos los miembros 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 expidió la Resolución n.º 1655 del 28 de septiembre de 2017 *“Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto de Plan Parcial de desarrollo “Tintalito Mazuera Occidental” ubicado en la Localidad de Kennedy”*.

5. Concertación ambiental.

De conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el plan parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”* es objeto de concertación ambiental, ya que se encuentra dentro de las situaciones previstas por los numerales 3 y 4 del artículo 2.2.4.1.2.1 del citado acto administrativo:

“(…) 3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas. (…).

4. Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.”.

Por lo anterior, mediante comunicación con radicado n.º 2-2017-53563 del 2 de octubre de 2017 la Secretaría Distrital de Planeación remitió a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR la documentación señalada por el artículo 2.2.4.1.2.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 relacionada con el Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”* para adelantar la etapa de concertación ambiental.

Mediante Acta del 24 de abril de 2018 la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR y la Secretaría Distrital de Planeación concertaron los aspectos ambientales del plan parcial de desarrollo “*Tintalito Mazuera Occidental*”, y mediante la Resolución n.º 1678 del 20 de junio de 2018 de la CAR declaró concertados los asuntos ambientales del plan parcial en lo de su competencia.

6. Consideraciones de la Secretaría Distrital de Ambiente.

La Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio radicado ante la SDP bajo el n.º 1-2017-42733 del 14 de febrero de 2017, respecto de la concertación de los aspectos ambientales del Plan Parcial de desarrollo “*Tintalito Mazuera Occidental*”, señaló:

“Una vez analizada la consulta realizada por su despacho, nos permitimos informar:

1. La porción del PP Tintalito Mazuera Occidental localizado dentro del perímetro urbano corresponde una franja de terreno ubicada en la Avenida Longitudinal de Occidente-ALO, tal como lo muestra el plano adjunto.

2. Se informa que el proyecto de la ALO cuenta con Licencia Ambiental Única expedida por la CAR mediante Resolución 1400 de 1999, modificada por las Resoluciones 1194 de 1999 y 1700 de 2001 de la CAR.

En atención a lo anterior y debido a que la autoridad ambiental en lo relacionado con la ALO es la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca-CAR, es esta autoridad la competente para concertar los aspectos ambientales relacionados con este tema. Por lo cual no es pertinente adelantar concertación ambiental con la Secretaría (sic) Distrital de Ambiente.”.

7. Estudio técnico sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía.

De acuerdo con las actuaciones surtidas y con el fin de determinar si la adopción del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*” constituye algún hecho generador de participación en plusvalía, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación elaboró el estudio técnico y análisis comparativo de norma del 28 de septiembre de 2017, en virtud del cual se concluyó que con la adopción del plan parcial se configuran hechos generadores de participación en plusvalía por la modificación del régimen y zonificación de usos del suelo y autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad.

8. Cumplimiento de obligación VIP – Decreto Distrital 138 de 2015.

La formulación del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*” fue radicada en vigencia del Decreto Distrital 138 de 2015 “*Por el cual se reglamenta el artículo 66 del Acuerdo 489 de 2012 para asegurar el cumplimiento del Programa de Vivienda y Hábitat Humanos del Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas de Bogotá, D. C. 2012-2016, y se adoptan otras disposiciones*”, por lo tanto, le son aplicables sus disposiciones.

Que la Secretaría Distrital de Planeación verificó el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en el Decreto Único Reglamentario 1077 de

2015 del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, y los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006, en ese sentido se procede a la adopción del plan parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”*.

En mérito de lo expuesto,

DECRETA:

TÍTULO I DISPOSICIONES GENERALES

Artículo 1°- ADOPCIÓN. Adoptar el plan parcial de desarrollo *“Tintalito Mazuera Occidental”* ubicado en la localidad de Kennedy, según los términos establecidos en el presente Decreto.

Artículo 2°- DELIMITACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El plan parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”* está delimitado de conformidad con el Plano n.º 1 de 2 *“Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas”*.

El plan parcial está conformado por los siguientes predios:

N.º	CHIP	Dirección	Matrícula Inmobiliaria
1	AAA0137OMOM	Calle 11B # 92 78	050C-01226564
2	AAA0137OSRJ	Calle 11B #92 58	050C-01268014
3	AAA0137OSTD	Carrera 92 # 11B 33	050C-01226563
4	AAA0137OSWW	Calle 11 #92 46	050C-01282092
5	AAA0160XMOE	Carrera 90A #10 40	050C-01493480
6	AAA0144AERJ	Calle 10 # 89A 24	050C-01175822
7	AAA0252LDEP	Calle 10 # 91 30	050C-01951851
8	AAA0186SFCX	Avenida Carrera 88D # 10 11	050C-1514307
9	AAA0137ONSK	Carrera 92 # 11B 53	050C-01449447
10	AAA0137OSPA	Calle 11B # 92 70	050C-01226558
11	AAA0188NFOM	Carrera 89A # 10 79	050C-01466549
12	AAA0161CELW	Calle 10 89A # 20 IN 1	050C-01183646
13	AAA0137OOBS	AK 88D # 10 43	050C-01217582

N.º	CHIP	Dirección	Matrícula Inmobiliaria
14	AAA0188NYHY	AC 12 # 88D 51	050C-01625241
15	AAA0161DWFZ	Carrera 90A # 10 52	050C-01493481
16	AAA0153ECBS	Calle 10 # 89A 50	050C-01273120
17	AAA0252LDFZ	Calle 10 # 91 50	050C-01951850
18	AAA0188NFPA	Carrera 89A # 10 83	050C-01466550
19	AAA0161DXYX	Carrera 89A # 10 66	050C-01225175
20	AAA0137ONXR	AK 88D # 10 65	050C-01205888
21	AAA0137OMEP	AC 12 # 88D 11	050C-00239498
22	AAA0137OPAF	Carrera 90A # 10 76	050C-01260432
23	AAA0162BHOM	Carrera 89A # 10 50	050C-01265131
24	AAA0137ONYX	AK 88D # 10 59	050C-01212357
25	AAA0137ONZM	AK 88D # 10 53	050C-01225176
26	AAA0137OSXS	Calle 11 # 92 66	050C-01279328
27	AAA0161MMRU	Calle 11B # 92 59	050C-01226560
28	AAA0161DNLW	Calle 11B # 92 35	050C-01226562
29	AAA0137ONMS	Calle 10 # 90A 30	050C-01233066
30	AAA0137OMJZ	AC 12 # 88D 31	050C-01208238
31	AAA0161CEMS	Calle 10 # 89A 20 IN 2	050C-01265964
32	AAA0154TEFZ	Carrera 89A # 10 61	050C-01433704
33	AAA0143YDRJ	Carrera 89A # 10 80	050C-01261909
34	AAA0137OOOM	Carrera 89A # 10 74	050C-1264236
35	AAA0137OOCN	Carrera 89A # 10 56	050C-01226290
36	AAA0137OOAW	AK 88D # 10 47	050C-01218820
37	AAA0137OMCN	Calle 10 # 91 90	050C-00426111
38	AAA0161MMJH	Calle 11 # 92 26	050C-01288530
39	AAA0137ONEA	Carrera 92 # 11 05	050C-01289791
40	AAA0168EFMS	Calle 10 # 91 10	050C-01526775
41	AAA0137ONOE	Calle 10 # 90A 70	050C-01227936
42	AAA0154OWWF	Calle 10 # 89A 82	050C-01512415
43	AAA0137OSSY	Calle 11B # 92 32	050C-01226559
44	AAA0137OSZE	Calle 11B # 92 83	050C-01226561
45	AAA0160UUWW	Calle 88D # 96	050C-01473543
46	AAA0137OOSY	Calle 10 # 89A 62	050C-01273463
47	AAA0160UUTD	Calle 11# 88D 60	050C-01467077
48	AAA0137OOFZ	AK 88D # 10 29	050C-01298163
49	AAA0137OTAF	Calle 11B # 92 11	050C-01226557
50	AAA0137ONCX	Carrera 90A # 10 61	050C-01224144

N.º	CHIP	Dirección	Matrícula Inmobiliaria
51	AAA0167JJOE	Carrera 91 # 10 58	050C-01550185
52	AAA0137ONNN	Calle 10 # 90A 54	050C-01228560
53	AAA0137OSYN	Calle 11 # 92 86	050C-01272469
54	AAA0154OWUZ	Calle 10 # 89A 92	050C-01512414
55	AAA0154LSPA	Calle 88D # 10	050C-01454828
56	AAA0161CEYX	Calle 10 # 89A 20	050C-01502569
57	AAA0137ONAF	Carrera 90A # 10B 59	050C-01224146
58	AAA0137OSEP	Calle 11 # 88D 55	050C-01337729
59	AAA0137OMKC	AK 88D # 11 51	050C-00091171
60	AAA0161CKCX	Calle 11 # 88D 25	050C-01491924
61	AAA0137OOLF	Carrera 89 # 10 03	050C-01228919
62	AAA0137ONBR	Carrera 90A # 10B 15	050C-01224145
63	AAA0137OOPA	Calle 10 # 89A 10	050C-0457525
64	AAA0137OOKC	Carrera 89A # 10 46	050C-01272934
65	AAA0161DWMR	Carrera 89A # 10 28	050C-01225121
66	AAA0161CKJH	Calle 11 # 88D 19	050C-01491925
67	AAA0161DWXS	Carrera 89 A # 10 20	050C-01249556
68	AAA0137OSCN	Calle 11 # 88D 75	050C-01390690
69	AAA0137OSDE	Calle 11 # 88D 65	050C-01387480
70	AAA0161CFFZ	Calle 11 # 88D 33	050C-01491923
71	AAA0137OSHK	Calle 11 # 88D 15	050C-01305605
72	AAA0137OSJZ	Calle 11 # 88D 97	050C-01313560
73	AAA0161CFCN	Calle 11 # 88D 45	050C-01491922

Parágrafo 1. El área dentro de la cual se localiza el presente plan parcial está definida en su mayor extensión dentro de suelo de expansión y el resto en suelo urbano, tal como se señala en el Plano n.º 2 de 2 “Asignación de Cargas Urbanísticas, Unidades de Actuación y/o Gestión, Etapas de Desarrollo, Clasificación del Uso del Suelo y Perfiles Viales”.

Parágrafo 2. Los predios señalados en el presente artículo son indicativos y pueden variar como consecuencia de los actos jurídicos o actuaciones administrativas que se adelanten sobre los mismos, lo cual no afecta el presente plan parcial siempre y cuando se encuentren dentro del ámbito de aplicación del mismo.

Artículo 3º- DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. Forman parte integral del presente Decreto los siguientes documentos:

DOCUMENTO	CONTENIDO
Plano 1 de 2	Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas.
Plano 2 de 2	Asignación de Cargas Urbanísticas, Unidades de Actuación y/o Gestión, Etapas de Desarrollo, Clasificación del Uso del Suelo y Perfiles Viales.
DTS	Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial.
Anexo n.º 1	Acta del 24 de abril de 2018 suscrita por la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR y la Secretaría Distrital de Planeación y Resolución n.º 1678 del 20 de junio de 2018 de la CAR
Anexo n.º 2	Acta de Compromiso SDM-DSVCT-145420-17 del 25 de septiembre de 2017 aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Artículo 4º- OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. Son objetivos del plan parcial los siguientes:

4.1 Objetivo general.

4.1.1. Integrar y articular los objetivos de ordenamiento territorial previstos en el POT con la gestión de reordenamiento y habilitación de esta porción de suelo urbano y de expansión urbana, considerando integralmente todos los aspectos que inciden en la urbanización de la zona tales como: usos del suelo, estructura ecológica principal, esquemas que mejoren la productividad del sector y que atiendan a las necesidades del mercado inmobiliario, así como de la propuesta vial y las redes de servicios públicos.

4.2 Objetivos específicos.

4.2.1 Articular el proyecto con la ciudad construida mediante la conexión de sus espacios públicos y corredores viales, con lo que se aporta a la satisfacción de las necesidades de las zonas aledañas generando nuevos tejidos urbanos ordenados, integrados y conectados al casco urbano.

4.2.2 Destinar múltiples espacios públicos articuladores y jerarquizados, atendiendo a las condiciones de la zona y respetando la concepción de urbanización pensada para el sector, e integrarlos armónicamente con los elementos arquitectónicos y naturales de propiedad privada destinados a la satisfacción de las necesidades colectivas de los habitantes, tales como la recreación, el disfrute de espacios libres y la conectividad con los sistemas de movilidad proyectados.

4.2.3 Garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los propietarios y desarrolladores de la propuesta urbana y el Distrito Capital.

4.2.4 La creación de espacios públicos y privados que llamen a la integración de los habitantes, el mejoramiento de su calidad de vida en la ampliación de los estándares de espacios públicos a su disposición, así como los urbanismos con amplios espacios libres en contraprestación con las edificaciones en altura.

Artículo 5º- PROYECTO URBANÍSTICO Y ÁREAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL. El proyecto urbanístico del presente plan parcial se encuentra definido en el Plano n.º 1 de 2 “*Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas*”, el cual contiene las áreas públicas y privadas, las cargas urbanísticas, unidades de actuación urbanísticas o de gestión, etapas de desarrollo resultantes del nuevo urbanismo donde se concretan los beneficios, usos y aprovechamientos.

El cuadro general de áreas del plan parcial es el siguiente:

N.º	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	Porcentaje de participación por área	UAU-UG 1	UAU-UG 2	UAU-UG 3	UAU-UG 4	UAU-UG 5
		ÁREA (M2)	%	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)
1	ÁREA BRUTA	275.633,41	100,00%	74.730,57	57.321,06	45.883,66	49.230,82	48.467,30
2	SUELO NO OBJETO DE REPARTO*	17.627,77	6,40%	9.717,00	4.282,88	3.153,59	358,40	115,90
2.1	Predios EAB (ZMPA Canal Alsacia)	4.418,04		3.030,69	1.387,35			
2.1.1	ZMPA 2.1.1	993,67		993,67				
2.1.2	ZMPA 2.1.2	2.037,02		2.037,02				
2.1.3	ZMPA 2.1.3	1.387,35			1.387,35			
2.2	Ronda Canal Alsacia	4.974,76		3.615,89	1.358,87			
2.2.1	Ronda 2.2.1	1.181,05		1.181,05				
2.2.2	Ronda 2.2.2	2.434,84		2.434,84				
2.2.3	Ronda 2.2.3	1.358,87			1.358,87			
2.3	Ronda Canal La Magdalena	3.627,89				3.153,59	358,40	115,90
2.3.1	Ronda 2.3.1	114,53						114,53
2.3.2	Ronda 2.3.2	0,01						0,01
2.3.3	Ronda 2.3.3	1,36						1,36
2.3.4	Ronda 2.3.4	1,39					1,39	
2.3.5	Ronda 2.3.5	0,14					0,14	
2.3.6	Ronda 2.3.6	276,64					276,64	
2.3.7	Ronda 2.3.7	80,23					80,23	
2.3.8	Ronda 2.3.8	72,96				72,96		
2.3.9	Ronda 2.3.9	1.843,60				1.843,60		
2.3.10	Ronda 2.3.10	218,60				218,60		
2.3.11	Ronda 2.3.11	1.018,43				1.018,43		
2.4	Predios propiedad del EAB	4.607,08						
2.4.1	VÍA V5 - 7b	333,56		333,56				
2.4.2	VÍA V5 - 8b	38,43			38,43			
2.4.3	VÍA V5 - 15b	376,89			376,89			

ÁREA BRUTA	N.º	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	Porcentaje de participación por área	UAU-UG 1	UAU-UG 2	UAU-UG 3	UAU-UG 4	UAU-UG 5
			ÁREA (M2)	%	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)
	2.4.4	Reserva Avenida Tintal V-3	1.726,61		1.726,61				
	2.4.5	CA 4b	3,37			3,37			
	2.4.6	Zona Verde No objeto de Reparto 1	231,81		231,81				
	2.4.7	Zona Verde No objeto de Reparto 2	778,44		778,44				
	2.4.8	Zona Verde No objeto de Reparto 3	1.117,97			1.117,97			

SUELO OBJETO DE REPARTO	3	SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	258.005,64	100,00%	65.013,57	53.038,18	42.730,07	48.872,42	48.351,40
	4	SUELO CARGAS GENERALES	20.232,44	7,84%	4.152,94	4.012,04	3.611,09	3.334,27	5.122,10
	4.1	Reservas Viales	10.582,13		4.152,94	4.012,04	446,50		1.970,65
	4.1.1	Avenida Longitudinal de Occidente V1-1	446,50				446,50		
		Avenida Longitudinal de Occidente V1-2	4.012,04			4.012,04			
	4.1.2	Avenida Tintal V3-1	1.186,60						1.186,60
		Avenida Tintal V3-2	784,05						784,05
		Avenida Tintal V3-3a	4.152,94		4.152,94				
	4.2	Estructura Ecológica Principal (Nota 1)	9.650,31				3.164,59	3.334,27	3.151,45
	4.2.1	ZMPA Canal La Magdalena 4.2.1	3.151,45						3.151,45
		ZMPA Canal La Magdalena 4.2.2	191,84					191,84	
		ZMPA Canal La Magdalena 4.2.3	3.142,43					3.142,43	
		ZMPA Canal La Magdalena 4.2.4	2.073,76				2.073,76		
		ZMPA Canal La Magdalena 4.2.5	1.090,83				1.090,83		

ÁREA BRUTA	N.º	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	Porcentaje de participación por área	UAU-UG 1	UAU-UG 2	UAU-UG 3	UAU-UG 4	UAU-UG 5
			ÁREA (M2)	%	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)
ÁREA NETA URBANIZABLE	5	ÁREA NETA URBANIZABLE	237.773,20	100,00%	60.860,63	49.026,14	39.118,98	45.538,15	43.229,30
	6	ÁREA BASE CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD	242.598,35		60.860,63	49.026,14	40.701,27	47.205,28	44.805,03
	7	ÁREA CONTROL AMBIENTAL	8.416,35	3,54%	2.723,35	1.844,97	2.356,64		1.491,39
	7.1	CA 1	2.723,35		2.723,35				
	7.2	CA 2	624,51						624,51
	7.3	CA 3	866,88						866,88
	7.4	CA 4a	1.844,97			1.844,97			
	7.5	CA 5	2.356,64				2.356,64		
	8	ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES	229.356,85		58.137,28	47.181,17	36.762,34	45.538,15	41.737,91
	9	CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS (Nota 2)	63.900,11	26,87%	12.764,48	12.793,50	13.366,27	23.400,13	1.575,73
	9.1	Total cesiones para parques	45.441,50		12.764,48	12.793,50	13.366,27	4.941,52	1.575,73
	9.1.1	Cesión obligatoria para Parques	38.990,66		11.284,93	7.822,21	13.366,27	4.941,52	1.575,73
	9.1.1.1	Cesión Parque 1.1	11.284,93		11.284,93				
	9.1.1.2	Cesión Parque 2.1	7.493,70			7.493,70			
	9.1.1.3	Cesión para parques públicos válida en ZMPA (Nota 2)	4.825,15				1.582,29	1.667,13	1.575,73
	9.1.1.4	Cesión Parque 3	3.274,39					3.274,39	
	9.1.1.5	Alameda 1	3.135,22				3.135,22		
	9.1.1.6	Alameda 2	328,51			328,51			
	9.1.1.7	Cesión Parque 4	4.362,92				4.362,92		
	9.1.1.8	Cesión Parque 5	4.285,84				4.285,84		

ÁREA BRUTA	N.º	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	Porcentaje de participación por área	UAU-UG 1	UAU-UG 2	UAU-UG 3	UAU-UG 4	UAU-UG 5
			ÁREA (M2)	%	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)
	9.1.2	Cesión adicional para parques	6.450,84		1.479,55	4.971,29			
	9.1.2.1	Cesión adicional parque 1.2	1.479,55		1.479,55				
	9.1.2.2	Cesión adicional válida como parque para mayor edificabilidad 2.2	4.825,16			4.825,16			
	9.1.2.3	Zona verde adicional - ZVA	146,13			146,13			
	9.2	Total cesiones para equipamientos (Nota 2)	18.458,61		-	-	-	18.458,61	-
	9.2.1	Cesión obligatoria para equipamientos	18.348,55					18.348,55	
	9.2.1.1	Cesión Equipamiento Globo A	9.069,65					9.069,65	
	9.2.1.2	Cesión Equipamiento Globo B	9.278,90					9.278,90	
	9.2.2.	Cesión adicional para equipamiento	110,06					110,06	
	10	CESIÓN PARA MALLA VIAL LOCAL	46.978,29	19,76%	10.983,48	15.651,18	5.207,21	6.054,82	9.081,60
	10.1	Vía V5 (1)	2.941,06					2.941,06	
	10.2	Vía V5 (2)	4.626,58				4.626,58		
	10.3	Vía V5 (3)	1.086,92						1.086,92
	10.4	Vía V5 (4)	2.865,97						2.865,97
	10.5	Vía V5 (5)	4.944,85		4.944,85				
	10.6	Vía V5 (6)	4.658,69			4.658,69			
	10.7	Vía V5 (7a)	4.511,25		4.511,25				
	10.8	Vía V5 (8a)	3.241,45			3.241,45			
	10.9	Vía V5 (9)	1.679,85						1.679,85
	10.10	Vía V5 (10)	1.527,38		1.527,38				

ÁREA BRUTA	N.º	ÍTEM	TOTAL PLAN PARCIAL	Porcentaje de participación por área	UAU-UG 1	UAU-UG 2	UAU-UG 3	UAU-UG 4	UAU-UG 5
			ÁREA (M2)	%	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)	ÁREA (M2)
	10.11	Vía V5 (11)	3.448,86						3.448,86
	10.12	Vía V5 (12)	2.862,90			2.862,90			
	10.13	Pontón Peatonal 1	41,35					41,35	
	10.14	Vía V5 (13) Pontón Vehicular	385,84				116,76	269,08	
	10.15	Vía V5 (14)	2.803,33					2.803,33	
	10.16	Vía V5 (15a)	4.888,14			4.888,14			
	10.17	Vía V5 (16) Pontón Vehicular	463,87				463,87		
	11	TOTAL CESIONES PÚBLICAS	119.294,75		26.471,31	30.289,65	20.930,12	29.454,95	12.148,72

ÁREA ÚTIL TOTAL	12	ÁREA ÚTIL TOTAL	123.303,60	100,00%	34.389,32	18.736,49	19.771,15	17.750,33	32.656,31
	12.1	Área Útil Comercio	25.745,90	9,34%					25.745,90
	12.1.1	MZ 6 Lote A	10.103,22						10.103,22
	12.1.2	MZ 7	4.482,88						4.482,88
	12.1.3	MZ 8	5.969,68						5.969,68
	12.1.4	MZ 9	5.190,12						5.190,12
	12.2	Área Útil Vivienda No VIP	72.896,96	26,45%	34.389,32	18.736,49	19.771,15		
	12.2.1	MZ 1	18.917,45		18.917,45				
	12.2.2	MZ 2	15.471,87		15.471,87				
	12.2.3	MZ 3	18.736,49			18.736,49			
	12.2.4	MZ 4	19.771,15				19.771,15		
	12.3	Área Útil Vivienda de Interés Prioritario	24.660,74	20,00%				17.750,33	6.910,41
	12.3.1	MZ 6 Lote B	6.910,41						6.910,41
	12.3.2	MZ 5	17.750,33					17.750,33	

* **Suelo no objeto de reparto:** Corresponde a las áreas de propiedad del Distrito, que no ingresan para el cálculo de cesiones y no son contabilizadas como suelo objeto de reparto, dado que en su momento fueron cedidas o compradas, o se encuentran en proceso de expropiación por parte de alguna entidad pública. Las áreas remanentes serán destinadas para componentes del sistema de movilidad y de la estructura ecológica principal en los términos establecidos en el presente decreto.

Nota 1. La Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA del Canal La Magdalena 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 PLAN PARCIAL (M2)	PARTICIPACIÓN ÁREA (%)
ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES	229.356,85	100,00%
Cesión para Parques Públicos	45.441,50	19,81%
Cesión para Equipamientos Comunales Públicos	18.458,61	8,05%

* 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 ZMPA del Canal La Magdalena tiene un área de 9.650,31 m2, que serán destinados para la localización de cesiones públicas para parques en la proporción anteriormente mencionada.

Parágrafo. - El cuadro de áreas del presente artículo podrá ser precisado por incorporaciones topográficas y diseños definitivos en las licencias urbanísticas respectivas. Corresponde al Curador Urbano la verificación del cumplimiento de las normas urbanísticas, conforme a lo señalado en el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

TÍTULO II ESTRUCTURAS Y SISTEMAS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL Y ZONAS SUJETAS A AMENAZA Y RIESGOS.

Artículo 6°- ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. En el ámbito del plan parcial "*Tintalito Mazuera Occidental*" se identifican como elementos de la estructura ecológica principal los siguientes:

COMPONENTE	ÁREA TOTAL m2
CONTROL AMBIENTAL – CORREDOR ECOLÓGICO VIAL	8.416,35
PARQUE ZONAL 1 – CESIÓN PARA PARQUE 1.1 y CESIÓN ADICIONAL PARA PARQUE 1.2.	12.764,48
PARQUE ZONAL 2 – CESIÓN PARA PARQUE 2.1 Y CESIÓN ADICIONAL VÁLIDA COMO PARQUE PARA MAYOR EDIFICABILIDAD 2.2	12.318,86
CORREDOR ECOLÓGICO DE RONDA	En suelo no objeto de reparto: 8.045,89 de los cuales en ZMPA se encuentran 4.418,04 y en Ronda 3.627,89. En suelo Objeto de Reparto: 9.650,31.

Artículo 7º- ZONAS SUJETAS A AMENAZAS Y RIESGOS. Según lo establecido por el Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y el Cambio Climático – IDIGER en Concepto Técnico n.º CT-8091 con radicado 2016EE9697, el plan parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”* presenta una condición de amenaza media de inundación por desbordamiento y no presenta amenaza por fenómenos de remoción en masa.

CAPÍTULO II ESTRUCTURA FUNCIONAL Y DE SERVICIOS

SUBCAPÍTULO I SISTEMA DE MOVILIDAD

Artículo 8º- SUBSISTEMA VIAL. Las vías de la malla vial arterial, intermedia y local y sus correspondientes perfiles que se encuentran dentro del ámbito del plan parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”* son los identificados en el Plano n.º 2 de 2 *“Asignación de Cargas Urbanísticas, Unidades de Actuación y/o Gestión, Etapas de Desarrollo, Clasificación del Uso del Suelo y Perfiles Viales”*.

Los perfiles de las vías del presente plan parcial indicados en el Anexo n.º 2 del presente Decreto, corresponden con los definidos en el Acta de Compromisos suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad; no obstante, los diseños específicos serán los que se definan por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la entidad que haga sus veces al momento de su construcción.

Parágrafo 1. Cada una de las etapas previstas para el plan parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”* deberá cumplir con las acciones y obligaciones establecidas en el Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad (Anexo n.º 2 del presente Decreto).

Parágrafo 2. Tanto los accesos vehiculares como los peatonales se deben plantear 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. Igualmente, se deberá garantizar el libre tránsito peatonal de conformidad con lo establecido en el artículo 263 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Artículo 9º- SUBSISTEMA VIAL - MALLA VIAL ARTERIAL. El trazado de las vías de la malla vial arterial contenidas en el área del plan parcial *“Tintalito Mazuera*

Occidental” se identifican en el Plano n.º 1 de 2 “*Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas*” y corresponden a:

VÍA	TIPO	TRAMO	
		DESDE	HASTA
Av. El Tintal	V-3 (por construir)	Calle 10	Av. Alsacia
Av. Longitudinal de Occidente	V-0 (por construir)	Calle 10	Calle 12

Parágrafo 1. El ancho mínimo establecido para las vías de la malla vial arterial corresponde al definido en el POT. Sin perjuicio de lo anterior, se permite la incorporación al perfil antes indicado de las áreas adicionales destinadas al transporte de pasajeros y/o carga en virtud del presente Decreto, según lo consignado en el planteamiento urbanístico del Documento Técnico de Soporte y en la cartografía anexa. En ningún caso el perfil puede ser menor al indicado.

Parágrafo 2. Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 181 del POT, las vías pertenecientes a la malla vial arterial que se identifican en este artículo deberán prever el área de control ambiental, como franja de cesión gratuita y no edificable en un ancho mínimo de diez (10) metros a cada lado de la vía.

Parágrafo 3. En el marco del reparto de cargas y beneficios el/los propietario/s deberá/n ceder el suelo para la reserva vial del tramo de la Avenida Longitudinal de Occidente – ALO, la Avenida Tintal y su intersección con la Avenida Alsacia, contenidas al interior del ámbito del plan parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*”. El/los propietario/s del predio/s y el Distrito Capital a través de sus entidades competentes, podrán acordar la entrega anticipada de los suelos destinados a la malla vial arterial en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o las norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Artículo 10º- 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 “*Tintalito Mazuera Occidental*” se encuentran identificadas en el Plano n.º 1 de 2 “*Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas*” y sus perfiles corresponden a los definidos en el Plano n.º 2 de 2 “*Propuesta Urbana – Asignación de Cargas Urbanísticas, Unidades de Actuación y/o Gestión, Etapas de Desarrollo y Perfiles Viales*”.

Parágrafo 1. Las vías vehiculares, peatonales y ciclo-rutas deberán asegurar la continuidad adecuada con la malla vial arterial y las ciclo-rutas existentes mientras se desarrollan los perfiles definitivos de dicha malla vial arterial.

Parágrafo 2. Las vías peatonales y alamedas deberán asegurar la articulación adecuada entre los controles ambientales y los andenes de la malla vial arterial, garantizando la continuidad peatonal conforme a los lineamientos de la Guía de Franjas Ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA.

Artículo 11º- SUBSISTEMA DE TRANSPORTE - TRANSPORTE PÚBLICO. Al interior del plan parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*” se deberán observar las especificaciones técnicas de rutas de transporte público y los paraderos del SITP, tal como quedó estipulado en el Acta de Compromisos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM.

Artículo 12°- 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 “*Tintalito Mazuera Occidental*” son las señaladas en el Plano n.º 1 de 2 “*Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas*”, y se deberán ejecutar conforme a las condiciones técnicas de la entidad competente.

SUBCAPÍTULO II SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS

Artículo 13°- 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 se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, los Planes Maestros de Servicios Públicos, las Normas Técnicas y las disponibilidades emitidas por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos en el momento de licenciamiento, bajo lo establecido por el Decreto Nacional 1077 de 2015 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Parágrafo 1. Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la Resolución 011 de 2013 de la Secretaría Distrital de Planeación o la norma que la modifique, adicione o sustituya.

Parágrafo 2. Para la instalación de las infraestructuras y equipamientos del servicio público de aseo se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en los artículos 211 al 216 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y el Plan Maestro para el Manejo Integral de Residuos Sólidos.

SUBCAPÍTULO III SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

Artículo 14°- SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. En el Plano n.º 1 de 2 “*Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas*” se identifican las áreas destinadas a espacio público del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*”, donde se identifican las cesiones obligatorias para espacio público:

CLASIFICACIÓN	ESCALA	IDENTIFICACIÓN PLANOS	ÁREA m2
Parque 1	Zonal	Cesión Parque 1.1 y Cesión Adicional Parque 1.2	12.764,48
Parque 2	Zonal	Cesión Parque 2.1 y Cesión Adicional Parque 2.2	12.318,86
Parque 3	Vecinal	Cesión Parque 3	3.274,39
Parque 4	Vecinal	Cesión Parque 4	4.362,92
Parque 5	Vecinal	Cesión Parque 5	4.285,84
Zona verde adicional - ZVA	N/A	Zona verde adicional - ZVA	146,50
Alameda 1	N/A	Alameda 1	3.135,22
Alameda 2	N/A	Alameda 2	328,51
Cesión para parques públicos válida en ZMPA *	N/A	ZMPA Canal La Magdalena 4.2.1 ZMPA Canal La Magdalena 4.2.2 ZMPA Canal La Magdalena 4.2.3 ZMPA Canal La Magdalena 4.2.4 ZMPA Canal La Magdalena 4.2.5	4.825,15*
TOTAL			45.441,50

* La Zona de Manejo y Preservación Ambiental – ZMPA del Canal La Magdalena es válida como espacio público en una proporción de 2 metros de ZMPA (9.650,31m²) por cada metro de zona verde (4.825,155m²), de acuerdo al literal d) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004.

Parágrafo 1. El/los propietario/s del predio/s 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, derogue o sustituya.

Parágrafo 2. Los parques de escala zonal generados por el plan parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”* identificados como Parque 1 (conformado por las zonas cesión Parque 1.1 y Cesión Adicional Parque 1.2) y el Parque 2 (conformado por las zonas cesión Parque 2.1 y Cesión Adicional Parque 2.2), deberán contar para su construcción con un plan director que contendrá como mínimo los aspectos determinados en los artículos 252 y siguientes del POT y en el Decreto Distrital 134 de 2017 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

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

Artículo 15°- LINEAMIENTOS PARA EL DISEÑO DEL ESPACIO PÚBLICO DEL PLAN PARCIAL. El plan parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”* deberá dar cumplimiento a los siguientes lineamientos generales y específicos para el diseño del espacio público:

15.1 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 y las normas que los modifiquen, deroguen o sustituyan.

15.2 El tratamiento de arborización de los andenes y control ambiental deben 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 y demás normas aplicables sobre la materia.

15.3 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.

15.4 El plan parcial debe incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 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.

15.5 En el diseño e intervenciones autorizadas sobre la Estructura Ecológica Principal y el Sistema de Espacio Público, se debe garantizar como mínimo un 70% en zonas verdes permeables, que serán arborizadas por el urbanizador responsable. En el caso de los parques zonales dichas condiciones serán las establecidas en el Plan Director.

Artículo 16°- CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO. Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecida al respecto por el Plan Maestro de Espacio Público, 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 “*Tintalito Mazuera Occidental*” genera la siguiente relación de zonas verdes públicas por habitante:

CÁLCULO DEL ESTÁNDAR PARA LA CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DE ESPACIO PÚBLICO	
(Metodología del artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006)	
ÍTEM	CANTIDAD
Número de unidades de vivienda proyectadas No VIP	4.061
Habitantes promedio por vivienda. Factor 3.44 h/viv. (Según censo DANE 2005)	3,44 hab./ vivienda
Número de Habitantes Plan Parcial	13.969,84 habitantes
Estándar Zonas Verdes Exigidas por Habitante	4 m²/hab.
Total de Zonas Verdes Exigidas	55.879,36 m²
Total de Zonas Verdes Propuestas (controles ambientales, alamedas y parques)	58.683,01 m²
Superávit de zonas verdes dentro del plan parcial	2.803,65 m²

Parágrafo 1. La relación de zonas verdes públicas por habitante se calcula sobre las unidades de Vivienda Tipo 4 y VIS propuestas para el plan parcial, de acuerdo con lo señalado en los numerales 1 y 2 del artículo 9 del Decreto Distrital 436 de 2006.

Parágrafo 2. En todo caso, el número de viviendas licenciadas siempre debe garantizar el estándar de 4m2 de zonas verdes por habitante. Se podrá aumentar el número de viviendas que se indica en el presente artículo, haciendo uso de los 2.803,65 m2 de superávit de zonas verdes dentro del plan parcial, para lo cual su distribución deberá tener en cuenta el porcentaje de participación de beneficios en equilibrio indicado en el “Cuadro de Reparto de Beneficios: En función del suelo objeto de reparto – SOR” del artículo 40 del presente Decreto. En caso que se requiera licenciar más viviendas de las que soporta el superávit indicado, se deberá dar cumplimiento a la obligación mediante el pago en dinero al Fondo Compensatorio del IDRD, conforme a lo señalado por el artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006.

SUBCAPÍTULO IV SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

Artículo 17°- SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS PÚBLICOS. Las áreas de cesión de suelo destinadas a equipamiento comunal público del plan parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*” están señaladas en el cuadro de áreas y en el Plano n.º 1 de 2 “*Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas*”. El área establecida como cesión para equipamiento comunal público está compuesta por 2 globos de terreno que suman un área total de 18.458,61 m2.

Parágrafo 1. Todos los sectores de equipamientos colectivos (educación, salud, integración social, cultural, deportivo y recreativo) y de equipamientos de servicios urbanos básicos (seguridad, defensa y justicia, abastecimiento y sedes administrativas), están llamados a desarrollar proyectos de escala vecinal, zonal y urbana en las zonas de cesión para equipamiento comunal público del plan parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*”, de acuerdo al déficit establecido en el estudio realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP en su concepto técnico n.º 3-2016-16095 del 31 de agosto de 2016.

Parágrafo 2. En el evento en que en el área correspondiente a la cesión para equipamiento público se desarrollen usos dotacionales de escala urbana o metropolitana, deberá adelantarse el respectivo Plan de Implantación conforme a lo señalado en el Decreto Distrital 1119 de 2000, dando cumplimiento a los índices establecidos en el Decreto Distrital 120 de 2018 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Parágrafo 3. 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, de movilidad y sociales de acuerdo con las normas vigentes al respecto en cada materia, y respetando el espacio público circundante identificado en el presente plan parcial.

Parágrafo 4. El/los propietario/s del predio/s 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 adicione o sustituya.

SUBCAPÍTULO V

ACCIONES DE MITIGACIÓN USOS COMERCIALES DE ESCALA URBANA

Artículo 18º- ACCIONES DE MITIGACIÓN. En caso de desarrollar proyectos de comercio de escala urbana en cualquiera de las Manzanas 6A, 7, 8 y/o 9, el interesado deberá adelantar el respectivo Plan de Implantación previo a la licencia de construcción, que contendrá las medidas de mitigación, conforme al Decreto Distrital 1119 de 2000, modificado por el Decreto Distritales 079 de 2015, y el Decreto Distrital 596 de 2007.

TÍTULO III

NORMAS URBANÍSTICAS Y ARQUITECTÓNICAS

CAPÍTULO I

USOS DEL SUELO

Artículo 19º- TRATAMIENTO, ÁREAS DE ACTIVIDAD Y ZONAS. De acuerdo con el Mapa n.º 25 “*Usos de Suelo Urbano y de Expansión*” del Decreto Distrital 190 de 2004, el tratamiento y las áreas de actividad definidas para el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*” son las que se indican a continuación:

Tratamiento	Desarrollo.
Área de Actividad y Zona:	Manzanas 1, 2, 3, 5, 6A, 6B, 7, 8 y 9 (área urbana integral - zona residencial).
	Manzana 4 (área urbana integral – zona múltiple).

Artículo 20º- NORMAS DE USO DEL SUELO. Los usos permitidos para el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*” de conformidad con lo contenido en el Cuadro Anexo n.º 2 del POT y las manzanas descritas en el Plano n.º 1 de 2 “*Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas*” son los siguientes:

UG/ UAU	Manzanas	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios*
1	MANZANAS 1 y 2	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda Tipo 4	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal
2	MANZANA 3	Área Urbana Integral - Zona Residencial	Vivienda Tipo 4	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal
3	MANZANA 4	Área Urbana Integral – Zona Múltiple	Vivienda de Interés Prioritario	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal
4	MANZANA 5	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal
5	MANZANAS 6 Lote A, 7, 8 y 9	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Comercio Escala Urbana	Residencial - Vivienda Tipo 4 Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal Industrial de bajo impacto compatible con el uso residencial.

UG/ UAU	Manzanas	Área de Actividad y Zona	Uso principal	Usos complementarios*
5	MANZANA 6 Lote B	Área Urbana Integral – Zona Residencial	Vivienda de Interés Prioritario	Comercio vecinal y servicios personales de escala vecinal

* Para los usos complementarios y restringidos se deberá dar cumplimiento a las condiciones dispuestas en el Anexo n.º 2 “Cuadro de usos” del Decreto Distrital 327 de 2004.

Parágrafo. - Los espacios de las viviendas deberán sujetarse a lo establecido por el artículo 389 del POT en materia de habitabilidad; asimismo el área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15.00 m2. Todas las manzanas que cuentan con uso de vivienda se desarrollarán mediante el sistema de Agrupación de Vivienda Multifamiliar.

Artículo 21°- SUBDIVISIÓN ESPACIAL. De conformidad con el numeral 3 del artículo 362 del POT, y tal como consta en el Plano n.º 1 de 2 “*Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas*”, el área útil del plan parcial se subdivide en las siguientes manzanas con sus respectivas áreas, así:

CUADRO DE ÁREAS ÚTILES	
MANZANA 1	18.917,45
MANZANA 2	15.471,87
MANZANA 3	18.736,49
MANZANA 4	19.771,15
MANZANA 5	17.750,33
MANZANA 6 Lote A	10.103,22
MANZANA 6 Lote B	6.910,41
MANZANA 7	4.482,88
MANZANA 8	5.969,68
MANZANA 9	5.190,12
AREA SUELO ÚTIL TOTAL	123.303,60

Parágrafo 1. El área de las manzanas aquí señaladas es aproximada y podrá ser objeto de precisiones en la/s correspondiente/s licencia/s de urbanización.

Parágrafo 2. El propietario y/o urbanizador responsable podrá subdividir de las manzanas los suelos destinados para carga general o cesiones públicas obligatorias o adicionales de manera anticipada sin necesidad de obtener licencia de subdivisión, en los términos de la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 545 de 2016 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Artículo 22°- NORMAS SOBRE ESTÁNDARES ARQUITECTÓNICOS. Además de las normas establecidas en el presente acto administrativo, la construcción de las edificaciones deberá dar cumplimiento a lo establecido por el Decreto Distrital 327 de 2004, las definiciones contenidas en el Decreto Distrital 080 de 2016 y demás normas complementarias.

CAPÍTULO II NORMAS DE EDIFICABILIDAD

Artículo 23°- ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y DE CONSTRUCCIÓN. La edificabilidad es el resultado del reparto de cargas y beneficios sin superar los índices de construcción máximos establecidos según rango de edificabilidad y cumpliendo con estándares de habitabilidad, de conformidad con el literal a) del numeral 6 del artículo 362 del POT.

El índice de ocupación para proyectos que desarrollen en el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*” resultará de la aplicación de las normas volumétricas y en ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable en el caso de la vivienda y en ningún caso será superior a 0,45 en el caso de los demás usos, proporcional de cada manzana útil.

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

A continuación, se presenta el cuadro de índices de construcción para el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*”:

MANZANAS	USOS	RANGO	I.C. RESULTANTE	I.C. FINAL (I.C. RESULTANTE + I.C. ADICIONAL)
MZ 1	Vivienda Tipo 4	3	1,2	1,75

MANZANAS	USOS	RANGO	I.C. RESULTANTE	I.C. FINAL (I.C. RESULTANTE + I.C. ADICIONAL)
MZ 2	Vivienda Tipo 4	3	1,2	1,75
MZ 3	Vivienda Tipo 4	3	1,2	1,75
MZ 4	Vivienda Tipo 4	1	1,2	2,46
MZ5	Vivienda de Interés Prioritario	3	1,0	0,76
MZ 6 Lote A	Comercio de Escala Urbana	3	0,60	0,60
MZ 6 Lote B	Vivienda de Interés Prioritario	3	1,0	0,76
MZ 7	Comercio de Escala Urbana	3	0,60	0,60
MZ 8	Comercio de Escala Urbana	3	0,60	0,60
MZ 9	Comercio de Escala Urbana	3	0,60	0,60

Nota. El área destinada a los usos complementarios se entiende incluida dentro de los índices de construcción señalados, por lo cual los índices de construcción indicados en este artículo para la Manzana.

Artículo 24º- EDIFICABILIDAD MÁXIMA PERMITIDA. La edificabilidad máxima permitida para el Plan Parcial “Tintalito Mazuera Occidental” corresponde a un área total construida de 356.702,92 m², distribuida en las siguientes manzanas descritas en el Plano n.º 1 de 2 “Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas” así:

UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN	Mz.	USOS	ÁREA ÚTIL	ÁREA NETA URBANIZABLE	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA
			m ²	m ²	m ²
1	MZ 1	Vivienda Tipo 4	18.917,45	33.479,43	58.589,00
	MZ 2	Vivienda Tipo 4	15.471,87	27.381,20	47.917,10
TOTAL			34.389,32	60.860,63	106.506,10

UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN	Mz.	USOS	ÁREA ÚTIL	ÁREA NETA URBANIZABLE	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA
			m ²	m ²	m ²
2	MZ 3	Vivienda Tipo 4	18.736,49	49.026,14	85.795,75
TOTAL			18.736,49	49.026,14	85.795,75

UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN	Mz.	USOS	ÁREA ÚTIL	ÁREA NETA URBANIZABLE	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA
			m ²	m ²	m ²
3	MZ 4	Residencial Vivienda Tipo 4	19.771,15	40.701,27	100.125,12
TOTAL			19.771,15	40.701,27	100.125,12

UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN	Mz.	USOS	ÁREA ÚTIL	ÁREA NETA URBANIZABLE	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA
			m ²	m ²	m ²
4	MZ 5	Residencial Vivienda de Interés Prioritario	17.750,33	47.205,28	35.876,01
TOTAL			17.750,33	47.205,28	35.876,01

UNIDAD DE GESTIÓN / ACTUACIÓN	Mz.	USOS	ÁREA ÚTIL	ÁREA NETA URBANIZABLE	TOTAL ÁREA CONSTRUIDA
			m ²	m ²	m ²
5	MZ 6 Lote A	Comercio de Escala Urbana	10.103,22	13.862,68	8.317,61
	MZ 6 Lote B	Residencial Vivienda de Interés Prioritario	6.910,41	9.480,74	7.205,36
	MZ 7	Comercio de Escala Urbana	4.482,88	6.151,73	3.691,04
	MZ 8	Comercio de Escala Urbana	5.969,68	8.190,36	4.914,22
	MZ 9	Comercio de Escala Urbana	5.190,12	7.119,52	4.271,71
TOTAL			32.656,31	44.805,03	28.399,94

Parágrafo 1. Para efectos de la aplicación del índice de construcción, se entiende área total construida la definida en el artículo 2 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Parágrafo 2. El área construida permitida el uso de Comercio de escala urbana de las Manzanas 6 (Lote 6A), 7, 8 y 9 de la Unidad de Gestión y/o Actuación Urbanística n.º 5 se podrá destinar hasta el 100% a Vivienda Tipo 4 y Comercio Vecinal, sin requerir modificación del plan parcial, utilizando el factor de conversión de 1.4, siempre y cuando se garantice el estándar mínimo de 4 m² de zonas verdes por habitante o la respectiva compensación en los términos del artículo 17 del Decreto Distrital 436 de 2006.

De acuerdo con lo anterior, por cada metro cuadrado construible de Comercio de Escala Urbana equivaldrá a 1.40 metros cuadrados de Vivienda Tipo 4, conforme a lo sustentado en el documento técnico de soporte.

Artículo 25°- EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO. La exigencia mínima de área para equipamiento comunal privado para proyectos comerciales y de servicios empresariales y personales o dotacionales con más de 800 m² de área construida, salvo los proyectos con uso dotacional educativo, y los proyectos residenciales de cinco (5) o más unidades de vivienda es la prevista por los artículos 39 y 40 del Decreto Distrital 327 de 2004.

CAPÍTULO III NORMAS VOLUMÉTRICAS

Artículo 26°- NORMAS VOLUMÉTRICAS. Las normas volumétricas aplicables a las construcciones que se desarrollen en el suelo útil del Plan Parcial "*Tintalito Mazuera Occidental*" son las previstas en el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y las demás normas que reglamenten la materia.

Parágrafo. La altura máxima de las edificaciones será la resultante de la correcta aplicación de las normas volumétricas; no obstante, se deberá tener en cuenta el concepto que expida la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil – AEROCIVIL.

Artículo 27°- CERRAMIENTOS. Se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 1,20 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0,40 metros.

Con la expedición de la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales, los cuales se permiten para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 metros.

No se permiten cerramientos de ningún tipo en las zonas de cesión pública, ni de vías públicas ubicadas al interior del presente plan parcial.

CAPÍTULO IV NORMAS SOBRE ESTACIONAMIENTOS

Artículo 28°- ESTACIONAMIENTOS. El Plan Parcial "*Tintalito Mazuera Occidental*" está localizado en la Zona de Demanda de Estacionamientos D –Baja de conformidad con el Plano n.º 29 "*Zonas normativas por demanda de estacionamientos*" del Decreto Distrital 190 de 2004. Por lo tanto, en las licencias de construcción se deberán prever los cupos de estacionamiento correspondientes al uso propuesto, de acuerdo con las exigencias del Cuadro Anexo n.º 4 del POT y el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad – Anexo n.º 2 del presente Decreto.

Parágrafo 1. Las dimensiones de los estacionamientos se aplicarán según lo descrito en el artículo 4 del Decreto Distrital 1108 de 2000 o la norma que lo modifique derogue o sustituya, de acuerdo con el uso propuesto.

Parágrafo 2. De acuerdo con lo establecido por la Nota General 1 del Cuadro Anexo n.º 4 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT y en el Decreto Distrital 080 de 2016, para todos los usos se deberá prever un (1) cupo de estacionamiento de bicicletas por cada dos (2) estacionamientos privados o de visitantes, los cuales se localizarán dentro del área privada del predio excluyendo el antejardín, atendiendo lo dispuesto en el literal a) del numeral 3 del artículo 5 del Decreto Distrital 080 de 2016.

Parágrafo 3. Para todos los usos se deberá prever un (1) cupo para estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida por cada treinta (30) estacionamientos privados y de visitantes. Cuando los estacionamientos exigidos sean menores a treinta (30), se deberá prever mínimo un (1) cupo para estacionamiento de vehículos para personas con movilidad reducida.

CAPÍTULO V

VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO - VIP

Artículo 29º- PORCENTAJE DE SUELO PARA EL DESARROLLO DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO. Según lo establecido en el Decreto Distrital 138 de 2015, norma aplicable al Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*”, el porcentaje de suelo para el desarrollo de VIP equivale al 20% del suelo útil del suelo así:

Área útil total (m2)	Área útil mínima destinada para VIP dentro del plan parcial (m2)
123.303,60	24.660,74

Artículo 30º- CUMPLIMIENTO DEL PORCENTAJE MÍNIMO DE SUELO DESTINADO A VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO EN EL MISMO PROYECTO. El porcentaje de suelo descrito en el artículo anterior se cumple en el mismo proyecto de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 4 del Decreto Distrital 138 de 2015. La localización de este suelo se señala en el Plano n.º 1 de 2 “*Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas*” en las siguientes manzanas a las cuales se les asignó uso vivienda para el desarrollo de las unidades VIP:

Obligación suelo destinado para el desarrollo de VIP	
Manzana	Área Útil M2
MZ 6 Lote B	6.910,41
MZ 5	17.750,33
TOTAL	24.660,74

Parágrafo 1. La obligación de VIP de las Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística n.ºs 1, 2, 3 y 4 se cumplirá en la Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística n.º 4 y la Unidad de Gestión y/o Actuación Urbanística n.º 5 cumplirá dicha obligación al interior de la misma.

Parágrafo 2. Se entenderá cumplida la obligación con la edificación de la VIP durante el término de vigencia de la licencia urbanística, de un 10% del área de construcción total del proyecto, sobre el área útil alinderada en los planos de la licencia expedida con base al presente plan parcial, caso en el cual se deberá indicar en los planos aprobados de las licencias urbanísticas, la localización y alinderamiento del área destinada al cumplimiento de la obligación de VIP. En este caso, cuando la VIP no se combine con los otros productos inmobiliarios del proyecto en una misma edificación, ésta se deberá construir primero o simultáneamente con dichos productos inmobiliarios.

Lo anterior deja de tener efecto si se cumple la obligación con la destinación del porcentaje de suelo a vivienda de interés prioritario, integrado en todo el ámbito del proyecto.

El área total construida y el número de viviendas destinadas a VIP se deberá indicar en las licencias de construcción.

CAPÍTULO VI LINEAMIENTOS AMBIENTALES

Artículo 31°- CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL CON LA AUTORIDAD AMBIENTAL REGIONAL. Los lineamientos ambientales que deberá cumplir el plan parcial concertados con la autoridad ambiental regional son los contenidos en el Acta de Concertación del 24 de abril de 2018 suscrita entre la Secretaría Distrital de Planeación y la Corporación Autónoma Regional –CAR, y la Resolución n.º 1678 del 20 de junio de 2018 expedida por la Corporación, que hacen parte integral del presente Decreto en el Anexo n.º 1.

Parágrafo. En el marco de la ejecución del plan parcial, el urbanizador responsable de cada licencia de urbanización deberá informar a la Secretaría Distrital de Ambiente sobre el inicio de las obras con el fin de que dicha Entidad realice el seguimiento correspondiente y enviará copia a la Corporación Autónoma Regional – CAR.

TÍTULO IV REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL

CAPÍTULO I SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Artículo 32°- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS. De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, y los Decretos Distritales 190 de 2004 y 436 de 2006, en el plan parcial se establecen mecanismos que garantizan el sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios. En el presente Decreto se determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de los predios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*”.

Parágrafo. Las obligaciones derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios serán asumidas por los titulares del derecho de dominio, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles, que se presenten entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de las correspondientes licencias urbanísticas.

Artículo 33°- CARGAS LOCALES. En el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*” las cargas locales objeto de reparto incluirán la construcción y entrega de parques, alamedas, zonas verdes, vías vehiculares, peatonales intermedias y locales, y los predios urbanizados para la localización de los equipamientos comunales públicos. Así mismo, incluirá la ejecución de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos domiciliarios.

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 material y titulación a las entidades competentes será asumida 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 de Suelo Cargas Locales	Área (m2)
Malla Vial Intermedia y Local	46.978,29

Cesión de Suelo Cargas Locales	Área (m2)
Cesión de Suelo para Parques(*)	45.441,50
Cesión de Suelo para Equipamientos Públicos	18.458,61
Controles Ambientales	8.416,35
Total	119.294,75

(*) 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.

Parágrafo 1.- En el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial se incluyen como cargas locales adicionales, las obras localizadas por fuera del ámbito que corresponden a: Vía V-5 (15b), Vía V-5 Calle 10 A, Pontón Peatonal Carrera 90A, Vía V-5- 13 Pontón Vehicular Carrera 92 y Vía V-5 16 Pontón Peatonal Carrera 94, las cuales se encuentran señaladas en el Acta de Compromisos suscrita por la Secretaría Distrital de Movilidad (Anexo n.º 2).

Parágrafo 2. Las cargas locales dentro y fuera del ámbito del plan parcial se entenderán cumplidas cuando se haya culminado la ejecución de las obras y dotaciones a cargo del urbanizador y hecho la entrega material y titulación al DADEP o la entidad competente. Lo anterior también aplica para las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras. Igualmente se deberá cumplir con las obras de mitigación descritas en el Acta de Compromiso aprobada por la SDM – Anexo n.º 2 del presente Decreto.

Artículo 34°- CARGAS GENERALES. En concordancia con lo dispuesto en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 y en el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, se entienden como cargas generales las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal, esto es tanto el suelo como el costo de construcción, 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 del plan parcial corresponden a los elementos de la malla vial arterial y la estructura ecológica principal, que se indican en la siguiente tabla:

Cesión de suelo cargas generales	Área (m2)
Malla vial arterial – Avenida Longitudinal Occidental - ALO)	4.458,54
Malla vial arterial – Avenida Tintal	6.123,59
ZMPA Canal La Magdalena*	9.650,31
Total	20.232,44

* La Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA del Canal La Magdalena 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

Parágrafo 1. En virtud del Acta de Compromiso suscrita por la Secretaría Distrital de Movilidad que forma parte integral del presente Decreto como anexo n.º 2, se señala la obligatoriedad de la Unidad de Gestión y/o Actuación Urbanística n.º 3 de realizar un paso a desnivel mediante puente peatonal sobre la Avenida Longitudinal de Occidente.

Conforme lo anterior, en caso que la Administración Distrital no haya adelantado dichas obras, en las licencias de urbanización de dicha unidad deberá quedar consignada como obligación el diseño, construcción e interventoría de dicha obra. Lo anterior según lo establecido en el artículo 38 del presente Decreto. Para tal fin, el urbanizador responsable elaborará un convenio con el IDU o la Entidad que haga sus veces o implementará el mecanismo que esa entidad considere pertinente para garantizar la efectiva ejecución de la obra.

El valor equivalente de la obra antes mencionada, será descontado del monto que debe asumir el urbanizador de la Unidad de Gestión y/o Actuación 3 en el fondo para pago compensatorio como forma de cumplimiento de las obligaciones urbanísticas referidas a Cargas Generales.

Parágrafo 2. En caso que la Administración Distrital requiera por obra pública el suelo para cargas generales perteneciente a la malla vial arterial; y los propietarios no hayan entregado el suelo de manera anticipada en el marco del reparto de cargas y beneficios, se podrá iniciar el proceso de expropiación en los términos de la Ley 388 de 1997 por parte de la entidad competente.

En tal caso, la Unidad de Gestión y/o Actuación donde se localice el suelo expropiado deberá compensar al Fondo cuenta administrado por el Instituto de Desarrollo Urbano el equivalente de metros cuadrados de suelo expropiados a valor residual de \$840.980 pesos colombianos de septiembre de 2017, como compensación a cargas generales previo a solicitud de licencia de construcción. Este valor por metro cuadrado se actualizará con base en la variación del IPC al mes anterior al momento del cumplimiento de la obligación.

Artículo 35º- 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 previstas, 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 “*Tintalito Mazuera Occidental*” es de 25.888,37 m2 conforme se muestra en la siguiente tabla:

UN	Manzana	Producto Inmobiliario Tipo	Área Neta Urbanizable - ANU m²	Índice de Construcción Resultante	Factor cesión de suelo para componentes de cargas generales (m²/ha. ANU)	Cesión de suelo para componentes de cargas generales por índice de construcción resultante m²
UAU/UG 1	MZ 1	Vivienda Tipo 4	33.479,43	1,20	1.250,00	4.184,93
	MZ 2	Vivienda Tipo 4	27.381,20	1,20	1.250,00	3.422,65
UAU/UG 2	MZ 3	Vivienda Tipo 4	49.026,14	1,20	1.250,00	6.128,27
UAU/UG 3	MZ 4	Vivienda Tipo 4	40.701,27	1,20	1.250,00	5.087,66
UAU/UG 4	MZ 5	Vivienda VIP	47.205,28	1,00	0,00	0,00
UAU/UG 5	MZ 6a	Comercio Urbano	13.862,68	0,60	2.000,00	2.772,54
	MZ 6b	Vivienda VIP	9.480,74	1,00	0,00	0,00
	MZ 7	Comercio Urbano	6.151,73	0,60	2.000,00	1.230,35

UN	Manzana	Producto Inmobiliario Tipo	Área Neta Urbanizable - ANU m²	Índice de Construcción Resultante	Factor cesión de suelo para componentes de cargas generales (m²/ha. ANU)	Cesión de suelo para componentes de cargas generales por índice de construcción resultante m²
	MZ 8	Comercio Urbano	8.190,36	0,60	2.000,00	1.638,07
	MZ 9	Comercio Urbano	7.119,52	0,60	2.000,00	1.423,90
Total			242.598,35			25.888,37

Artículo 36º- 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 para el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*” establece cesiones adicionales de suelo correspondientes a 23.275,28 m2, conforme se muestra en la siguiente tabla:

Unidad de Gestión / Actuación	Mz	Producto Inmobiliario Tipo	Área Neta Urbanizable m²	Índice de Construcción Final	I.C Resultante	I.C. Adicional	Factor de edificabilidad adicional	Cesión adicional de suelo por índice de construcción adicional m²
UAU/UG 1	MZ 1	Vivienda Tipo 4	33.479,43	1,75	1,20	0,55	4,80	3.836,19
	MZ 2	Vivienda Tipo 4	27.381,20	1,75	1,20	0,55	4,80	3.137,43
UAU/UG 2	MZ 3	Vivienda Tipo 4	49.026,14	1,75	1,20	0,55	4,80	5.617,58
UAU/UG 3	MZ 4	Vivienda Tipo 4	40.701,27	2,46	1,20	1,26	4,80	10.684,08

Unidad de Gestión / Actuación	Mz	Producto Inmobiliario Tipo	Área Neta Urbanizable m²	Índice de Construcción Final	I.C Resultante	I.C. Adicional	Factor de edificabilidad adicional	Cesión adicional de suelo por índice de construcción adicional m²
UAU/UG 4	MZ 5	Vivienda VIP	47.205,28	0,76	1,00	0,00	0,00	0,00
UAU/UG 5	MZ 6a	Comercio Urbano	13.862,68	0,60	0,60	0,00	3,00	0,00
	MZ 6b	Vivienda VIP	9.480,74	0,76	1,00	0,00	0,00	0,00
	MZ 7	Comercio Urbano	6.151,73	0,60	0,60	0,00	3,00	0,00
	MZ 8	Comercio Urbano	8.190,36	0,60	0,60	0,00	3,00	0,00
	MZ 9	Comercio Urbano	7.119,52	0,60	0,60	0,00	3,00	0,00
Total			242.598,35					23.275,28

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

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 del presente Decreto, se requerirá adelantar la modificación del plan parcial.

Artículo 37º- 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 “*Tintalito Mazuera Occidental*” son las siguientes:

Producto Inmobiliario Tipo	Área Carga General		Total
	Cesión de suelo de carga general por edificabilidad resultante	Cesión adicional de suelo por edificabilidad adicional	
	m²	m²	m²
Vivienda Tipo 4	18.823,51	23.275,28	42.098,79
Vivienda VIP	0,00	0,00	0,00
Comercio de escala urbana	7.064,86	0,00	7.064,86
Total área de suelo requerido para cargas generales	25.888,37	23.275,28	49.163,65
Total área de carga geográfica en el plan parcial (m²)			15.407,29
Malla Vial Arterial			10.582,13
Cesión adicional para acceder a edificabilidad adicional - Parte del Parque Urbano (Artículo 75 Decreto Distrital 190 de 2004 - Artículo 23 Decreto Distrital 436 de 2006)			4.825,16
Área de suelo faltante para cargas generales en el plan parcial (m²)			33.756,36

Artículo 38°- MODALIDAD DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANÍSTICAS REFERIDAS A LAS CARGAS GENERALES. El reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*” arroja un total de 49.163,65 m2 de área de suelo requerida para cargas generales, de los cuales 15.407,29 m2 se ubican dentro del plan parcial y los 33.756,36 m2 faltantes podrán cumplirse mediante las siguientes opciones, en el orden que se indica a continuación:

38.1. Cumplimiento de la obligación mediante el aporte de suelo de carga general por fuera del Plan Parcial: Para cumplir la obligación de cesión de suelo de cargas generales, el propietario y/o urbanizador podrá aportar suelos de carga general conforme a lo señalado en el artículo 14 y el parágrafo 2 del artículo 24 del Decreto Distrital 436 de 2006. Por consiguiente, en caso que el propietario y/o urbanizador identifique otro suelo de carga general por fuera del plan parcial, se podrá aplicar el traslado de la obligación de carga general, de acuerdo a la fórmula establecida en el artículo 26 del Decreto *ibidem*.

La entrega y escrituración de suelo por concepto de cesiones de suelo para elementos de las cargas generales a la autoridad competente, se realizará conforme a lo previsto en los Decretos Distritales 190 de 2004, 436 de 2006 y 545 de 2016 o la norma que los modifique, derogue o sustituya.

38.2. Cumplimiento de la obligación en obras: Mediante la ejecución de obras de infraestructura de la malla vial arterial fuera del ámbito del plan parcial correspondientes al tramo oriental de la Av. Tintal entre la Calle 10 y la intersección con la Av. Ciudad de Cali y Tintal, y el puente peatonal sobre la Av. Longitudinal de Occidente, identificados en el Acta de Compromiso suscrito por la Secretaría Distrital de Movilidad - Anexo n.º 2 del presente Decreto.

Para dar cumplimiento a lo anterior, el valor de las obras deberá ser validado y certificado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la autoridad que haga sus veces, conforme a las condiciones técnicas establecidas por la entidad.

38.3. Cumplimiento de la obligación mediante el pago en dinero destinado al fondo cuenta del Instituto de Desarrollo Urbano - IDU para pago compensatorio: En cumplimiento de las obligaciones derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios del plan parcial, para el pago compensatorio de cargas generales se aplicará la fórmula establecida en el artículo 31 del Decreto Distrital 436 de 2006. En este orden, 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.

Para tal efecto, 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 323 de 2004, modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016 o la norma que los modifique, derogue o sustituya.

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 efectiva con anterioridad a la expedición de la licencia de construcción.

Parágrafo 2. Para el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas asociadas a carga general de que trata el presente numeral se determinó un valor residual del suelo por metro cuadrado equivalente a \$840.980 pesos colombianos del mes 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 al momento del cumplimiento de la obligación.

El pago de cesiones adicionales de suelo para vías de la malla vial arterial se debe realizar ante el Fondo cuenta administrado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU conforme a lo previsto en el Decreto Distrital 323 de 2004 modificado por el Decreto Distrital 603 de 2016, o la norma que los adicione, modifique o sustituya.

Artículo 39º- BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*” 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 y según las condiciones establecidas por el Decreto Distrital 436 de 2006, tal y como se muestra en el siguiente cuadro:

Unidad de Gestión / Actuación	Manzana	Producto Inmobiliario Tipo	Área Neta Urbanizable	Índice de Construcción Resultante	Área Construida Resultante	Índice de Construcción Final	Área Construida Total
			m²		m²		m²
UAU/UG 1	MZ 1	Vivienda Tipo 4	33.479,43	1,20	40.175,32	1,75	58.589,00
	MZ 2	Vivienda Tipo 4	27.381,20	1,20	32.857,44	1,75	47.917,10
UAU/UG 2	MZ 3	Vivienda Tipo 4	49.026,14	1,20	58.831,37	1,75	85.795,75
UAU/UG 3	MZ 4	Vivienda Tipo 4	40.701,27	1,20	48.841,52	2,46	100.125,12
UAU/UG 4	MZ 5	Vivienda VIP	47.205,28	1,00	47.205,28	0,76	35.876,01
UAU/UG 5	MZ 6a	Comercio Urbano	13.862,68	0,60	8.317,61	0,60	8.317,61
	MZ 6b	Vivienda VIP	9.480,74	1,00	9.480,74	0,76	7.205,36
	MZ 7	Comercio Urbano	6.151,73	0,60	3.691,04	0,60	3.691,04
	MZ 8	Comercio Urbano	8.190,36	0,60	4.914,22	0,60	4.914,22
	MZ 9	Comercio Urbano	7.119,52	0,60	4.271,71	0,60	4.271,71
Total			242.598,35		258.586,25		356.702,92

Nota. El área construida y las cesiones de suelo para cargas generales, se obtienen a partir del área base cálculo de edificabilidad (ver cuadro de áreas).

Artículo 40º- REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE UNIDADES DE GESTION Y/O ACTUACION. El equilibrio del reparto equitativo de cargas y beneficios entre Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística se garantiza en el Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*” mediante el pago compensatorio entre unidades que se presenta a continuación:

REPARTO DE CARGAS: en función de las ventas (COP miles)						
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	UAU/UG 5	TOTAL
Ventas estimadas	\$339.728.877,60	\$273.667.844,40	\$319.375.076,00	\$41.169.880,15	\$84.563.785,52	\$1.058.505.463,67
Participación ventas	32,1000%	25,8500%	30,1700%	3,8900%	7,9900%	100,0000%
Cargas Locales	\$7.848.966,21	\$10.277.597,67	\$11.317.908,93	\$6.783.553,90	\$5.947.128,88	\$42.175.155,59
Participación cargas locales	18,6100%	24,3700%	26,8400%	16,0800%	14,1000%	100,0000%
Pago compensatorio carga general (Nota 1)	\$9.112.683,99	\$7.338.407,51	\$8.564.787,41	\$1.104.309,68	\$2.268.235,05	\$28.388.423,63
Participación pago compensatorio carga general	32,1000%	25,8500%	30,1700%	3,8900%	7,9900%	100,0000%
CARGAS TOTALES	\$16.961.650,20	\$17.616.005,18	\$19.882.696,34	\$7.887.863,58	\$8.215.363,93	\$70.563.579,23
Participación cargas totales	24,0400%	24,9600%	28,1800%	11,1800%	11,6400%	100,0000%
Porcentaje para equilibrio de las cargas totales (Nota 2)	8,0600%	0,8900%	1,9900%	-7,2900%	-3,6500%	0,0000%
Cargas a Repartir (Nota 3)	\$5.687.424,49	\$628.015,86	\$1.404.215,23	-\$5.144.084,93	-\$2.575.570,64	\$0,00
Cargas totales en Equilibrio (Nota 4)	\$22.649.074,69	\$18.244.021,04	\$21.286.911,57	\$2.743.778,65	\$5.639.793,29	\$70.563.579,24
Participación cargas en equilibrio	32,1000%	25,8500%	30,1700%	3,8900%	7,9900%	100,0000%

REPARTO DE BENEFICIOS: en función del Suelo Objeto de Reparto - SOR (COP miles)						
	UAU/UG 1	UAU/UG 2	UAU/UG 3	UAU/UG 4	UAU/UG 5	TOTAL
Suelo Objeto de Reparto - SOR (m2)	65.013,57	53.038,18	42.730,07	48.872,42	48.351,40	258.005,64
Participación en SOR	25,2000%	20,5600%	16,5600%	18,9400%	18,7400%	100,0000%
Beneficios (Valor residual) (Nota 5)	\$85.078.218,63	\$68.534.572,85	\$79.981.020,66	\$1.859.241,75	\$23.700.621,97	\$259.153.675,86
Participación en Beneficios	32,8293%	26,4455%	30,8624%	0,7174%	9,1454%	100,0000%
Porcentaje para equilibrio de los beneficios (Nota 6)	-7,6293%	-5,8855%	-14,3024%	18,2226%	9,5946%	0,00%
Beneficios a Repartir (Nota 7)	-\$19.771.611,39	-\$15.252.489,59	-\$37.065.195,34	\$47.224.537,74	\$24.864.758,58	\$0,00
Beneficios en Equilibrio (Nota 8)	\$65.306.607,24	\$53.282.083,26	\$42.915.825,32	\$49.083.779,49	\$48.565.380,55	\$259.153.675,86
Participación beneficios en equilibrio	25,2000%	20,5600%	16,5600%	18,9400%	18,7400%	100,0000%

Beneficios - Cargas según reparto (Nota 9)	\$42.657.532,55	\$35.038.062,22	\$21.628.913,75	\$46.340.000,84	\$42.925.587,26	\$188.590.096,62
Beneficios - Cargas según participación en SOR (Nota 10)	\$47.524.704,35	\$38.774.123,87	\$31.230.520,00	\$35.718.964,30	\$35.341.784,11	\$188.590.096,62
Valor Residual por UAU-UG (Nota 11)	\$731,00	\$731,00	\$731,00	\$731,00	\$731,00	\$731,00
Transferencias (Nota 12)	\$4.867.172,00	\$3.736.062,00	\$9.601.606,00	-\$10.621.037,00	-\$7.583.803,00	\$0,00

Los valores del reparto entre unidades están expresados en miles de pesos colombianos de septiembre de 2017.

Nota 1: Compensación total estimada en \$28.388.423,63 miles de pesos, que se distribuyen entre las UAU/UG según la participación en ventas de cada unidad, que se estima a partir de los 33.756,36 m2 de suelo de carga general faltante dentro del plan parcial, pagando en dinero a los fondos compensatorios (valor residual del suelo de \$840.980 pesos colombianos a septiembre de 2017).

Nota 2: Diferencia entre el porcentaje de participación de las ventas estimadas y de las cargas totales.

Nota 3: Se obtiene de multiplicar el porcentaje para equilibrio de las cargas totales por el valor total monetario estimado para este rubro (\$70.563.579,24 miles de pesos).

Nota 4: Son las cargas totales equilibradas en función de las ventas. Se obtiene de sumar las cargas totales y las cargas a repartir.

Nota 5: Es el valor residual del suelo urbanizado (sin descontar cargas) y se obtiene de descontar a las ventas estimadas los costos directos e indirectos y la utilidad esperado. El desarrollo para la obtención de este valor se detalla en el Documento Técnico de Soporte.

Nota 6: Es la diferencia entre el porcentaje de participación SOR y el porcentaje de participación en beneficios.

Nota 7: Se obtiene de multiplicar el porcentaje para equilibrio de los beneficios por el valor total monetario estimado para este rubro (\$259.153.675,86 miles de pesos).

Nota 8: Son los beneficios equilibrados en función de la participación en SOR. Se obtiene de sumar los beneficios estimados y los beneficios a repartir.

Nota 9: Se obtiene de restarle a los beneficios en equilibrio las cargas en equilibrio.

Nota 10: Se obtiene de multiplicar el total de beneficios – cargas según reparto (\$188.590.096,62 miles de pesos) por la participación en SOR.

Nota 11: Se obtiene de dividir los “beneficios – cargas según participación en SOR” por el área de Suelo Objeto de Reparto (SOR). Este valor está redondeado a cero decimales.

Nota 12: Es la compensación monetaria que debe hacerse entre unidades para equilibrar el reparto. Se obtiene de restarle a los “beneficios – cargas según participación en SOR”, los “beneficios – cargas según reparto”. Este valor está redondeado a cero decimales.

Para equilibrar el reparto de manera que cada UAU/UG tenga una participación en el residual equivalente a su aporte, es necesario realizar una transferencia del orden de \$18.205 millones de 2017, que van de las UAU/UG 1, 2 y 3 hacia las UAU/UG 4 y 5.

En particular las Unidades de Actuación Urbanística y/o Gestión 1, 2 y 3 deben pagar:

UAU/UG	Transferencia monetaria para equilibrio del reparto (COP miles)*
1	\$4.867.172,00
2	\$3.736.062,00
3	\$9.601.606,00

*Los valores expresados en miles de pesos colombianos de septiembre de 2017.

Y las unidades 4 y 5 deben recibir:

UAU/UG	Transferencia monetaria para equilibrio del reparto (COP miles)*
4	\$10.621.037,00
5	\$7.583.803,00

*Los valores expresados en miles de pesos colombianos de septiembre de 2017.

Parágrafo 1. Previo a la expedición de la licencia de urbanización, el/los propietario/s de las Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión 1, 2 y 3 deberá/n acreditar el cumplimiento de las transferencias por compensación a las Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión 4 y 5, para lo cual se podrán presentar certificaciones fiduciarias u otros documentos jurídicamente válidos para demostrar el cumplimiento de la obligación. Con el documento que acredita el cumplimiento de la obligación, el Curador Urbano otorgará 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 Actuación Urbanística y/o de Gestión 4 y 5, el/los propietario/s de las Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión 1, 2 y 3 podrán hacer uso de las diferentes modalidades de pago establecidas en la Ley.

Parágrafo 2. Se podrá optar por pagar las transferencias entre Unidades de Gestión y/o Actuación, mediante el pago en dinero al Fondo Compensatorio de que trata el artículo 436 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Del mismo modo, las Unidades de Gestión y/o Actuación 1, 2 y 3 podrán optar por realizar el pago de las transferencias a través del pago en especie correspondiente a la construcción de las obras de las Unidades de Gestión y/o Actuación 4 y 5. Para lo cual, el valor de las obras deberá ser validado y certificado por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la

autoridad competente conforme a las condiciones técnicas de la entidad. Tales obras se podrán realizar por medio de Convenios con el Instituto de Desarrollo Urbano.

CAPÍTULO II GESTIÓN Y EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

Artículo 41º- UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA Y/O DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial *“Tintalito Mazuera Occidental”* se desarrollará en cinco (5) Unidades de Actuación Urbanística y/o de Gestión, la cuales se indican en el Plano n.º 1 de 2 *“Propuesta Urbana y Cuadro General de Áreas”* y el Plano n.º 2 de 2 *“Asignación de Cargas Urbanísticas, Unidades de Actuación y/o Gestión, Etapas de Desarrollo, Clasificación del Uso del Suelo y Perfiles Viales”*, para cada una de las cuales se deberá tramitar y obtener la respectiva licencia de urbanización.

De conformidad con lo establecido en el artículo 41 del Decreto Distrital 190 de 2004, 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.

Artículo 42º- ETAPAS PARA EL DESARROLLO DEL PLAN PARCIAL. Para efectos del desarrollo de las obras relacionadas con las cargas urbanísticas del Plan Parcial “*Tintalito Mazuera Occidental*” y el cumplimiento de las acciones establecidas en el Acta de Compromisos y Estudio de Tránsito aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, las etapas de desarrollo están identificadas en el Plano n.º 2 de 2 “*Asignación de Cargas Urbanísticas, Unidades de Actuación y/o Gestión, Etapas de Desarrollo, Clasificación del Uso del Suelo y Perfiles Viales*”.

Artículo 43º- 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 y demás instrumentos que viabilizan tanto la transferencia de suelo como la ejecución de las obras de carga general, especialmente la malla vial arterial que asume el propietario y/o urbanizador, de conformidad con las condiciones técnicas establecidas por la entidad correspondiente.

Parágrafo 1. Si el área de terreno donde se ejecutará una obra priorizada por el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU es de propiedad del desarrollador y/o urbanizador del proyecto, éste podrá transferirla y entregarla materialmente de manera anticipada o durante la vigencia de la licencia de urbanización sin la necesidad que medie convenio alguno, en los términos establecidos en el presente Decreto

Parágrafo 2. En caso que el propietario y/o urbanizador demuestre ante el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la entidad que haga sus veces la imposibilidad técnica y/o jurídica para adquirir el suelo requerido para la ejecución de obras de la malla vial definidas por fuera del ámbito del plan parcial, el IDU o la autoridad correspondiente deberá adelantar los procesos de enajenación voluntaria o expropiación contemplados en la Ley 388 de 1997, y los recursos requeridos para la adquisición deberán provenir del/los propietario/s y/o urbanizador/es del proyecto, para lo cual se deberá suscribir el convenio correspondiente.

Parágrafo 3. En el evento que el/los propietario/s y/o urbanizador/es ejecute/n las obras de carga general señaladas en el presente decreto, se deberá suscribir el respectivo convenio con el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU o la entidad competente en el cual se determinarán las condiciones de aprobación de estudios y diseños, interventoría, garantías, construcción, entrega y las demás que se requieran. El IDU o la entidad competente deberá recibir el suelo y las obras correspondientes a la carga general.

CAPÍTULO III OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR

Artículo 44º- OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. Son obligaciones del/los urbanizador/es responsable/s o del/los titular/es de la/s licencia/s de urbanización respectiva/s, general o por etapas, entre otras, las siguientes:

44.1. Efectuar las cesiones obligatorias gratuitas para espacio público de acuerdo con las condiciones establecidas en el presente. Para efectos de la entrega material y titulación 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, derogue o sustituya.

44.2. 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 – IDR y el Plan Director.

44.3. 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.

44.4. 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.

44.5. Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen en materia de tráfico, cumpliendo los compromisos derivados del Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad el cual forma parte integral del presente Decreto, como Anexo n.º 2 (Acta de Compromiso).

44.6. Dar cumplimiento a las disposiciones contenidas en el Acta de Concertación de los Asuntos Ambientales del 24 de abril de 2018 suscrita entre la SDP y la CAR, y la Resolución n.º 1678 del 20 de junio de 2018 expedida por la Corporación, que hace parte integral del presente Decreto en el Anexo n.º 1.

44.7. El/los urbanizador/es deberá/n adelantar el trámite para la aprobación de los Planes Directores para los Parques de Escala Zonal, en el marco de lo establecido en el artículo 252 del POT, el literal b) del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004 y el Decreto Distrital 134 de 2017.

44.8. Las demás establecidas en la normatividad aplicable.

Parágrafo 1. Estas obligaciones se entenderán incluidas en la/s correspondiente/s licencia/s 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 “*Tintalito Mazuera Occidental*” o para ejecutar las obras que permitan conectar las vías aprobadas en la/s licencia/s de urbanización con las demás vías o espacios públicos existentes de propiedad del Distrito Capital.

TÍTULO V DISPOSICIONES FINALES

Artículo 45°- PARTICIPACIÓN DISTRITAL EN PLUSVALÍA. 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 – POT, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, modificado por los Acuerdos Distritales 352 de 2008 y 682 de 2017, compilados en el Decreto Distrital 790 de 2017, como consecuencia de la adopción del presente plan parcial se configuran hechos generadores de plusvalía, tal como se señala en el *“Estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía del 28 de septiembre de 2017”* elaborado por la Dirección de Planes Parciales de la SDP.

Artículo 46°- MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL. Para la modificación del presente plan parcial se tendrá en cuenta lo dispuesto por el parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en armonía con el artículo 180 del Decreto Ley 019 de 2012.

Artículo 47°- REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004, 436 de 2006 y 080 de 2016.

Artículo 48°- INCORPORACIÓN EN BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA DE LA SDP. La Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección de Información, Cartografía y Estadística efectuará las anotaciones en la Base de Datos Geográfica Corporativa relacionadas con la adopción del presente plan parcial dentro de los tres (3) meses siguientes a la entrada en vigencia del presente Decreto.

Artículo 49°- VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a su publicación en el Registro Distrital y tendrá una vigencia de dieciséis (16) años.

Además, deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT.

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá, D.C., a los veinte (20) días del mes de diciembre de dos mil dieciocho (2018).

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO
Alcalde Mayor

ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación



