

A. FASE DE DIAGNÓSTICO. La presente fase del Ajuste del Plan Parcial “**CORDIALIDAD-CIRCUNVALAR**”, en lo que se refiere a la Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU1), se estructura al tenor de lo dispuesto en el artículo 35 del Decreto 2181 de 2006, el cual establece que las modificaciones de un plan parcial estarán sometidas al mismo procedimiento previsto en el Título II, artículos 3 al 23 del Decreto 2181 de 2006, para su formulación y adopción. En este contexto el artículo 7 del Decreto 2181 de 2006, establece que el Documento Técnico de Soporte debe contemplar una memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la cual se organiza a partir del Marco Legal y del análisis de lo existente, de la siguiente manera:

a. Marco Legal

1. Artículo 35 del Decreto 2181 de 2006

“MODIFICACIÓN DE PLANES PARCIALES. Las modificaciones de un plan parcial estarán sometidas al mismo procedimiento previsto en el Título II del Decreto 2181 de 2006 para su formulación y adopción.”

2. Artículo 16 del Decreto 2181 de 2006, modificado por el artículo 8 del Decreto 1478 de 2013

“Artículo 16. Expedición del decreto de adopción del plan parcial. Una vez surtidas las etapas previstas en los capítulos anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del presente decreto, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto.

Parágrafo. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.”

3. Parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180º del Decreto Ley No. 19 de 2012

“Parágrafo 4. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir

a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario."

4. Artículos 6 y 9 del Decreto Ley No. 19 de 2012

"ARTICULO 6. SIMPLICIDAD DE LOS TRÁMITES. Los trámites establecidos por las autoridades deberán ser sencillos, eliminarse toda complejidad innecesaria y los requisitos que se exijan a los particulares deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir. Las autoridades deben estandarizar los trámites, estableciendo requisitos similares para trámites similares."

"ARTICULO 9. PROHIBICIÓN DE EXIGIR DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN LA ENTIDAD: Cuando se esté adelantando un trámite ante la administración, se prohíbe exigir actos administrativos, constancias, certificaciones o documentos que ya reposen en la entidad ante la cual se está tramitando la respectiva actuación."

Parágrafo. A partir del 1 de enero de 2013, las entidades públicas contarán con los mecanismos para que cuando se esté adelantando una actuación ante la administración y los documentos reposen en otra entidad pública, el solicitante pueda indicar la entidad en la cual reposan para que ella los requiera de manera directa, sin perjuicio que la persona los pueda aportar. Por lo tanto, no se podrán exigir para efectos de trámites y procedimientos el suministro de información que repose en los archivos de otra entidad pública."

5. Parágrafo 2 del Artículo 2 del Decreto 1046 de 2011, "Por el cual se adopta el Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar"

"El área definitiva de los predios que hacen parte de la delimitación del presente Plan Parcial, será el que resulte del levantamiento topográfico de cada predio que hace parte de misma, elementos que se establecerán en las licencias de urbanismo que se adopten con base en el presente Decreto"

6. Artículo 5° del Decreto 2181 de 2006, modificado por el artículo 1° del Decreto 1478 de 2013

*"Artículo 5°. Determinantes para la formulación. Los interesados **podrán** optar por solicitar a la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, que informe sobre los determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea. (...) "*

b. Diagnóstico.

El análisis de lo existente, en este caso el Plan Parcial “CORDIALIDAD-CIRCUNVALAR” en lo que se refiere al contenido de la Unidad de Actuación Urbanística No. 1, se abordó a partir de la revisión de la documentación que lo constituye, de la siguiente manera:

1. Análisis del planteamiento urbanístico general UAU1 (Ver plano FR01).

1.1 No se incluyó, en el Área de Cesión 2 del proyecto, la canalización del arroyo de Los Mellos, afluente del Arroyo León, que el Foro Hídrico actualmente construye. (Ver plano PD 1/2).

1.2 La Secretaría de Planeación Distrital señaló que en el lindero Oeste del proyecto, no se tuvo en cuenta la Vía Metropolitana, la cual debe compartirse con Villas de San Pablo (Ver planos PD 1/2 y PD 2/2).

1.3 En el lindero Sur del proyecto faltó una vía colectora, que garantice el acceso a los predios ubicados sobre dicho lindero (Ver plano PD 1/2).

1.4 El perfil de la vía de cierre en el lindero Norte del proyecto, no contempló zona municipal sobre el predio vecino (Ver plano PD 1/2).

1.5 Se incluyó como área de cesión, el área de los separador S01, S12, S14 y S16 (Ver plano PD 1/2).

1.6 Por efecto de las anteriores situaciones se presenta una mayor área privada en el predio institucional colocado sobre la vía de cierre en el lindero Norte del proyecto (Ver plano PD 1/2).

1.7 En cumplimiento a lo dispuesto en el Parágrafo 2 del Artículo 2 del Decreto 1046 “Por el cual se adopta el Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar”, se debe corregir el área definitiva de los predios que hacen parte de la delimitación del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar, UAU1, de acuerdo a lo establecido en las licencias de urbanismo que se adopten con base en el mencionado Decreto (Ver plano PD 1/2).

2. Análisis del Documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO:

2.1 El cuadro “Información general”, ítem 2.4.6 del Documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO, presenta un error en el área de vías locales y de servicio, 887.012,30 M2, las cuales según el cuadro de áreas de la U.A.U 1, del Plan Parcial "Cordialidad- Circunvalar" es de 119.505,76 M2, lo cual afecta las áreas de Cesiones Urbanísticas y el área útil.

INFORMACIÓN GENERAL	U.A.U. 1	U.A.U. 2	U.A.U. 3	U.A.U. 4	U.A.U. 5
AREA BRUTA	1,342,443.16	829,786.57	93,870.08	636,900.18	635,305.71
Sistema vial Principal y de Transporte	52,984.44	14,317.49	12,474.12	8,928.10	-
Redes Primarias de Servicios Públicos	-	-	-	-	-
Conservación y Protección	79,872.66	42,259.92	-	-	31,355.64
Sub Total Afectaciones	132,857.10	56,577.41	12,474.12	8,928.10	31,355.64
AREA NETA URBANIZABLE	1,209,586.06	773,209.16	81,395.96	627,972.08	603,950.07
Áreas destinadas Espacio Público	204,926.56	87,241.42	-	38,103.96	99,633.60
Áreas destinadas equipamientos comunales	95,494.37	-	-	-	59,436.26
Áreas para vías locales y o de servicio	887,012.30	22,360.45	1,455.04	27,370.12	35,854.01
Sub Total Cesiones Urbanísticas	1,187,433.23	109,601.87	1,455.04	65,474.08	194,923.87
ÁREA ÚTIL	22,152.83	663,607.29	79,940.92	562,498.00	409,026.20

Datos a corregir

2.2 El cuadro “Reparto de Cargas por Unidad de Actuación Urbanística” ítem 2.4.8 del Documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO, utiliza equivocadamente los conceptos de cargas locales y cargas generales.

CARGAS LOCALES	Area en m2	Valor de Referencia m2 del Suelo	Valor de Adecuación de Suelo m2	Valor Construcción	Valor de las Cargas	Sub total de Cargas
Área para Zonas Verdes del Proyecto	1,829.17	\$ 35,000.00	\$ 200,000.00	\$ 90,000.00	\$ 325,000.00	\$ 594,480,250.00
Área para Andenes	52,364.06	\$ 35,000.00	\$ 80,000.00	\$ 40,000.00	\$ 155,000.00	\$ 8,116,429,300.00
Área para infraestructura de servicios públicos	10,449.71	\$ -	\$ 30,000.00	\$ 50,000.00	\$ 80,000.00	\$ 835,977,090.67
SUB TOTAL CARGAS LOCALES						\$ 9,546,886,640.67
CARGAS GENERALES						
Área de Cesión Sistema vial Principal y de Transporte	52,984.44	\$ 35,000.00	\$ 40,000.00	\$ -	\$ 75,000.00	\$ 3,973,833,000.00
Área para Redes Primarias de Servicios Públicos	-	\$ 35,000.00	\$ 40,000.00	\$ -	\$ 75,000.00	\$ -
Área de Conservación y Protección	79,872.66	\$ 35,000.00	\$ -	\$ -	\$ 35,000.00	\$ 2,795,543,100.00
Área espacio publico	95,494.37	\$ 35,000.00	\$ 40,000.00	\$ 150,000.00	\$ 225,000.00	\$ 21,486,233,250.00
Área para Equipamientos	204,926.56	\$ 35,000.00	\$ 80,000.00	\$ 40,000.00	\$ 155,000.00	\$ 31,763,616,800.00
Área para vías locales	887,012.30	\$ 35,000.00	\$ 80,000.00	\$ 80,000.00	\$ 195,000.00	\$ 172,967,398,500.00
Área de Cesión para VIS	5,538.21	\$ 35,000.00	\$ -	\$ -	\$ 35,000.00	\$ 193,837,262.50
Costo de Formulación del Plan Parcial						\$ 87,262,648.56
SUB TOTAL CARGAS GENRALES						\$ 233,267,724,561.06
SUB TOTAL DE CARGAS						\$ 242,814,611,201.73

Datos a corregir

Filas a reubicar



Filas a invertir

Cuadro “Costos de Construcción por Unidad de Actuación Urbanística”, ítem 2.4.9 del documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN POR UAU		UAU 1
Valor costos directos de construccion (C.D)		\$ 878,856,109,250.00
Costos de Urbanismo		\$ 125,396,563,600.00
Total Costos Directos (C.D)		\$ 1,004,252,672,850.00
Reajuste de costos directos (C.D) sobre las ventas		\$ 1,069,412,843,982.00
Costos Indirectos (C.I) Honorarios		\$ 106,941,284,398.20
(C.I) Administracion, Impuestos y Otros		\$ 369,240,969,748.00
(C.I) Financieros		\$ 130,320,342,264.00
Total costos Indirectos (C.I)		\$ 606,502,596,410.20
Valor del lote		\$ 46,985,510,600.00
Costo del Urbanismo del lote sobre ventas		\$ 69,504,182,540.80
Costo de las cargas del proyecto		\$ 242,814,611,201.73
TOTAL COSTOS DEL PROYECTO (Incluido el valor del lote)		2,035,219,744,735

Datos a corregir

2.3 El cuadro “Reparto de Cargas y Beneficios”, con el ítem 2.4.11 del Documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO, señala equivocadamente un aparte denominado “Valor del total de Cargas asignadas por U.A.U”, el cual corresponde a la suma de \$ 119.543.074.228,45.

	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	Área total del Plan Parcial
Area Bruta	1,342,443.16	829,786.57	93,870.08	636,900.18	635,305.71	3,538,305.70
Area Total Construida (Def. Plan Parcial)	1,567,457.05	742,453.38	131,212.01	370,041.24	372,638.28	3,183,801.95
Costo Formulación Plan Parcial	\$ 87,262,648.56	\$ 53,938,502.57	\$ 6,101,823.93	\$ 41,400,335.02	\$ 41,296,689.91	\$ 230,000,000.00
Costo total de las Cargas en (\$) por U.A.U. (Def. Plan Parcial)	\$ 242,814,611,201.73	\$ 24,838,503,848.56	\$ 1,820,054,648.56	\$ 20,050,122,648.56	\$ 46,694,996,148.56	\$ 336,218,288,495.97
% Area Construida por UAU	49.23%	23.32%	4.12%	11.62%	11.70%	100%
Valor del total de Cargas asignadas por UAU	\$ 119,543,074,228.45	\$ 5,792,267,050.63	\$ 75,008,756.44	\$ 2,330,349,789.69	\$ 5,465,271,809.37	\$ 133,205,971,634.58
Valor Total del Lote	\$ 46,985,510,600.00	\$ 33,191,462,800.00	\$ 3,754,803,200.00	\$ 25,476,007,200.00	\$ 22,235,699,850.00	\$ 131,643,483,650.00
TOTAL COSTOS DEL PROYECTO (Incluido el valor del lote)	\$ 2,035,219,744,734.73	\$ 889,948,978,938.56	\$ 152,597,912,812.56	\$ 677,706,893,605.50	\$ 685,053,157,139.81	\$ 4,440,526,687,231.16
Ventas del Proyecto	\$ 2,172,005,704,400.00	\$ 965,189,394,000.00	\$ 170,575,610,400.00	\$ 756,271,780,162.50	\$ 761,579,484,750.00	\$ 4,825,621,973,712.50
% de participación del lote sobre ventas	2.16%	3.44%	2.20%	3.37%	2.92%	2.82%
% Participación de costos sobre ventas	93.70%	92.20%	89.46%	89.61%	89.95%	91%
Utilidades potenciales	4.13%	4.36%	8.34%	7.02%	7.13%	6.20%
Utilidades potenciales expresadas en pesos	\$ 136,785,959,665.27	\$ 75,240,415,061.44	\$ 17,977,697,587.44	\$ 78,564,886,557.00	\$ 76,526,327,610.19	\$ 385,095,286,481.34

Datos a corregir

Celdas a eliminar

B. FASE DE FORMULACIÓN. En concordancia con las condiciones evaluadas en la etapa de diagnóstico, el presente aparte desarrolla el proceso de formulación del Ajuste del “**PLAN PARCIAL CORDIALIDAD-CIRCUNVALAR**” en lo que se refiere a la Unidad de Actuación Urbanística 1 (UAU1), consistente en las siguientes modificaciones:

1. Actualización planimétrica de las modificaciones puntuales del planteamiento urbanístico general de la UAU1, FR01 de la siguiente manera:

1.1 Se incluyó, en el Área de Cesión 2, la canalización del arroyo Los Mellos, afluente del Arroyo León, que actualmente construye el Foro Hídrico (Ver plano PFOR 1/1).

En este ítem es pertinente señalar que atendiendo la filosofía de los Artículos 6 y 9 del Decreto 19 de 2012, se considera que no es necesario concertar el presente Ajuste del Plan Parcial Cordialidad – Circunvalar, en lo que se refiere a su UAU 1, con la Corporación Regional Autónoma, CRA, teniendo en cuenta que la canalización del arroyo de los Mellos, afluente del Arroyo León, es una construcción que desarrolla el Foro Hídrico, entidad responsable de tramitar los permisos ante la autoridad ambiental.

1.2 Se incorpora en el lindero Oeste del proyecto, la Vía Metropolitana, compartida con Villas de San Pablo (Ver plano PFOR 1/1).

1.3 Se incorpora en el lindero Sur del proyecto una vía colectora (Ver plano PFOR 1/1).

1.4 Se complementa el perfil de la vía de cierre en el lindero Norte del proyecto, en la acera norte (Ver plano PFOR 1/1).

1.5 Se excluyó como área de cesión, el área de los separadores S1, S12, S14 y S16 (Ver plano PFOR 1/1).

1.6 Por efecto de las anteriores modificaciones, principalmente al incremento del Área de Cesión 2, que en el plan parcial era de 43.822,42 m2 según cuadro cuantificación de zonas verdes UAU1, ahora (2A+2B) es de 54.125,02 m2, se aumentó en 9.369,25 m2 el predio institucional privado ubicado al principio de la vía de cierre en el lindero Norte del proyecto, el cual en el plan parcial tenía 19.989,82 m2 según cuadro general de áreas UAU1, ahora 29.359,07 m2 (Ver plano PFOR 1/1 y los cuadros de áreas del plano PU 2/3). En este ítem es pertinente señalar que atendiendo la filosofía de los Artículos 6 y 9 del Decreto 19 de 2012, se considera que la unificación de las Calles 116, de los proyectos de Villas de San Pablo y Caprovimpo, en la vía Metropolitana, consistente en integrar en una doble calzada, las dos vías colindantes, no aumenta el flujo de tráfico del sector, tal como lo señala el concepto técnico del Ing. Víctor Cantillo (Ver anexo).

1.7 En cumplimiento a lo dispuesto en el Parágrafo 2 del Artículo 2 del Decreto 1046 “Por el cual se adopta el Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar”, se corrigió el área definitiva de los predios que hacen parte de la delimitación del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar, UAU1, de acuerdo a lo establecido en la licencia de urbanismo que se adoptó con base en el mencionado Decreto (Ver plano PU 2/3).

2. Corrección del Documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO, en los siguientes apartes:

2.1 El cuadro “Información general”, ítem 2.4.6 del Documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO, presenta un error en el área de vías locales y de servicio, 887.012,30 M2, las cuales según el cuadro de áreas de la U.A.U 1, del Plan Parcial "Cordialidad- Circunvalar" es de 119.505,76 M2, lo cual afecta las áreas de Cesiones Urbanísticas que pasan de 1.187.433,23 M2 a 419.926,69 M2 y el Área Útil de la UAU pasa de 22.152,83 M2 a 789.659,37 M2.

INFORMACION GENERAL	U.A.U. 1	U.A.U. 2	U.A.U. 3	U.A.U. 4	U.A.U. 5
AREA BRUTA	1,342,443.16	829,786.57	93,870.08	636,900.18	635,305.71
Sistema vial Principal y de Transporte	52,984.44	14,317.49	12,474.12	8,928.10	-
Redes Primarias de Servicios Públicos	-	-	-	-	-
Conservación y Protección	79,872.66	42,259.92	-	-	31,355.64
Sub Total Afectaciones	132,857.10	56,577.41	12,474.12	8,928.10	31,355.64
AREA NETA URBANIZABLE	1,209,586.06	773,209.16	81,395.96	627,972.08	603,950.07
Áreas destinadas Espacio Público	204,926.56	87,241.42	-	38,103.96	99,633.60
Áreas destinadas equipamientos comunales	95,494.37	-	-	-	59,436.26
Áreas para vías locales y o de servicio	119,505.76	22,360.45	1,455.04	27,370.12	35,854.01
Sub Total Cesiones Urbanísticas	419,926.69	109,601.87	1,455.04	65,474.08	194,923.87
ÁREA ÚTIL	789,659.37	663,607.29	79,940.92	562,498.00	409,026.20

Datos corregidos

2.2 El cuadro “Reparto de Cargas por Unidad de Actuación Urbanística” ítem 2.4.8 del Documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO, utiliza equivocadamente los conceptos de cargas locales y cargas generales. En efecto según el Artículo 28 del Decreto 2181 de 2006, las cargas generales son las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos. Por su parte el Artículo 27, del Decreto 2181 de 2006, establece que las locales son las cesiones y la realización de obras públicas para redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

	Area en m2	Valor de Referencia m2 del Suelo	Valor de Adecuación de Suelo m2	Valor Construcción	Valor de las Cargas	Sub total de Cargas
CARGAS GENERALES						
Área de Cesión Sistema vial Principal y de Transporte	52.984,44	\$ 35.000,00	\$ 40.000,00	-	\$ 75.000,00	\$ 3.973.833.000,00
Área para Redes Primarias de Servicios Públicos	-	\$ 35.000,00	\$ 40.000,00	-	\$ 75.000,00	-
Área de Conservación y Protección	79.872,66	\$ 35.000,00	-	-	\$ 35.000,00	\$ 2.795.543.100,00
SUB TOTAL CARGAS GENERALES						\$ 6.769.376.100,00
CARGAS LOCALES						
Área para Zonas Verdes	1.829,17	\$ 35.000,00	\$ 200.000,00	\$ 90.000,00	\$ 325.000,00	\$ 594.480.250,00
Área para Andenes	52.364,06	\$ 35.000,00	\$ 80.000,00	\$ 40.000,00	\$ 155.000,00	\$ 8.116.429.300,00
Área para infraestructura de servicios públicos	10.449,71	-	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00	\$ 835.976.800,00
Área espacio público	204.926,56	\$ 35.000,00	\$ 80.000,00	\$ 40.000,00	\$ 155.000,00	\$ 31.763.616.800,00
Área para Equipamientos	95.494,37	\$ 35.000,00	\$ 40.000,00	\$ 150.000,00	\$ 225.000,00	\$ 21.486.233.250,00
Área para vías locales	119.505,76	\$ 35.000,00	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00	\$ 195.000,00	\$ 23.303.623.200,00
Área de Cesión para VIS	5.538,21	\$ 35.000,00	-	-	\$ 35.000,00	\$ 193.837.350,00
Costo de Formulación del Plan Parcial						\$ 87.262.648,56
SUB TOTAL CARGAS LOCALES						\$ 86.381.459.598,56
SUB TOTAL DE CARGAS						\$ 93.150.835.698,56

Filas reubicadas

Datos corregidos

Cuadro “Costos de Construcción por Unidad de Actuación Urbanística”, ítem 2.4.9 del documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN POR UAU	UAU 1
Valor costos directos de construccion (C.D)	878.856.109.250,00
Costos de Urbanismo	125.396.563.600,00
Total Costos Directos (C.D)	1.004.252.672.850,00
Reajuste de costos directos (C.D) sobre las ventas	1.069.412.843.982,00
Costos Indirectos (C.I) Honorarios	106.941.284.398,20
(C.I) Administracion, Impuestos y Otros	369.240.969.748,00
(C.I) Financieros	130.320.342.264,00
Total costos Indirectos (C.I)	606.502.596.410,20
Valor del lote	46.985.510.600,00
Costo del Urbanismo del lote sobre ventas	69.504.182.540,80
Costo de las cargas del proyecto	93.150.835.698,56
TOTAL COSTOS DEL PROYECTO (Incluido el lote)	1.885.555.969.231,56

 Datos corregidos

2.3 El cuadro “Reparto de Cargas y Beneficios”, con el ítem 2.4.11 del Documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO, señala equivocadamente un aparte denominado “Valor del total de Cargas asignadas por U.A.U”, el cual corresponde a la suma de \$ 119.543.074.228,45.

UAU1	
Area Bruta	1.342.443,16
Area Total Construida (Def. Plan Parcial)	1.567.457,05
Costo Formulación Plan Parcial	\$ 87.262.648,56
Costo total de las Cargas en (\$) por U.A.U. (Def. Plan Parcial)	\$ 93.150.835.698,56
% Area Construida por UAU	49,23%
Valor Total del Lote	\$ 46.985.510.600,00
TOTAL COSTOS DEL PROYECTO (Incluido el valor del lote)	\$ 1.885.555.969.231,56
Ventas del Proyecto	\$ 2.172.005.704.400,00
% Participación de costos sobre ventas	86,81%
dades potenciales	13,19%
Utilidades potenciales expresadas en pesos	\$ 286.449.735.168,44

 Datos corregidos

3. Proyecto de decreto que adopta el Ajuste al Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar, UAU1

DECRETO No. de 2013

"Por el cual se adopta el Ajuste al Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar, en lo que se refiere a su Unidad de Actuación Urbanística 1, UAU1".

EL ALCALDE DISTRITAL DE BARRANQUILLA

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales y en especial las que le confiere numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 16 del Decreto 2181 de 2006, modificado por el Artículo 8 del Decreto 1478 de 2013.

y

CONSIDERANDO:

Que la Alcaldía Distrital emitió el Decreto Distrital 1046 de 2011 "Por el cual se adopta el Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar".

Que el Artículo 35 del Decreto 2181 de 2006, establece, *"MODIFICACIÓN DE PLANES PARCIALES. Las modificaciones de un plan parcial estarán sometidas al mismo procedimiento previsto en el Título II del Decreto 2181 de 2006 para su formulación y adopción."*

Que el Artículo 16 del Decreto 2181 de 2006, modificado por el artículo 8 del Decreto 1478 de 2013, establece, *"Expedición del decreto de adopción del plan parcial. Una vez surtidas las etapas previstas en los capítulos anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso de acuerdo con lo previsto en el artículo 10 del presente decreto, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto."*

Parágrafo. El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario."

Que el Parágrafo 4 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180º del Decreto Ley No. 19 de 2012, establece, *"El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario."*

Que los Artículos 6 y 9 del Decreto Ley No. 19 de 2012, establecen, *“ARTICULO 6. SIMPLICIDAD DE LOS TRÁMITES. Los trámites establecidos por las autoridades deberán ser sencillos, eliminarse toda complejidad innecesaria y los requisitos que se exijan a los particulares deberán ser racionales y proporcionales a los fines que se persigue cumplir. Las autoridades deben estandarizar los trámites, estableciendo requisitos similares para trámites similares.”*

“ARTICULO 9. PROHIBICIÓN DE EXIGIR DOCUMENTOS QUE REPOSAN EN LA ENTIDAD: Cuando se esté adelantando un trámite ante la administración, se prohíbe exigir actos administrativos, constancias, certificaciones o documentos que ya reposen en la entidad ante la cual se está tramitando la respectiva actuación.

Parágrafo. A partir del 1 de enero de 2013, las entidades públicas contarán con los mecanismos para que cuando se esté adelantando una actuación ante la administración y los documentos reposen en otra entidad pública, el solicitante pueda indicar la entidad en la cual reposan para que ella los requiera de manera directa, sin perjuicio que la persona los pueda aportar. Por lo tanto, no se podrán exigir para efectos de trámites y procedimientos el suministro de información que repose en los archivos de otra entidad pública.”

Que el Parágrafo 2 del Artículo 2 del Decreto 1046 “Por el cual se adopta el Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar”, establece, *“El área definitiva de los predios que hacen parte de la delimitación del presente Plan Parcial, será el que resulte del levantamiento topográfico de cada predio que hace parte de misma, elementos que se establecerán en las licencias de urbanismo que se adopten con base en el presente Decreto”*

Que el Artículo 5° del Decreto 2181 de 2006, modificado por el artículo 1° del Decreto 1478 de 2013, establece, *“Determinantes para la formulación. Los interesados podrán optar por solicitar a la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces, que informe sobre las determinantes para la formulación del plan parcial en lo concerniente a la delimitación, las condiciones técnicas y las normas urbanísticas aplicables para la formulación del mismo, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea. (...)”*

Que en mérito de lo anterior resuelve,

DECRETA

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. Se adopta el Ajuste al Plan Parcial “Cordialidad-Circunvalar”, en lo que se refiere a su Unidad de Actuación Urbanística 1, UAU1, en los términos establecidos en el presente Decreto.

ARTÍCULO 2.- DOCUMENTOS DEL AJUSTE DEL PLAN PARCIAL. El Ajuste al Plan Parcial “Cordialidad -Circunvalar”, en lo que se refiere a su Unidad de Actuación Urbanística 1, UAU1, está integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de soporte.
2. Cartografía. La Cartografía anexa es la siguiente:

2.1 Planos del diagnóstico

Listado de Planos	Escala
FR01 PLANO GENERAL	1:5000
PD 1/2 PLANO ANÁLISIS DEL FR01 PLANO GENERAL ,UAU1	1:2500
PD 2/2 PLANO PERFILES CALLE 116	1:2500

2.2 Planos normativos de la Formulación.

Listado de Planos	Escala
PFOR 1/1 PLANO DE AJUSTES DEL FR01 PLANO GENERAL ,UAU1	1:2500
PU 2/3 PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO GENERAL, UAU1	1:2500

ARTÍCULO 3. ACTUALIZACIÓN PLANIMÉTRICA La actualización planimétrica de las modificaciones puntuales del planteamiento urbanístico general, del Plan Parcial “Circunvalar – Cordialidad” en lo que se refiere a la UAU1, son las siguientes:

1. Se incluyó, en el Área de Cesión 2 del proyecto, la canalización del arroyo de Los Mellos, afluente del Arroyo León, que actualmente construye el Foro Hídrico (Ver plano PFOR 1/1).
2. Se incorpora en el lindero Oeste del proyecto, la Vía Metropolitana, compartida con Villas de San Pablo (Ver plano PFOR 1/1).
3. Se incorpora en el lindero Sur del proyecto una vía colectora (Ver plano PFOR 1/1).
4. Se complementa el perfil de la vía de cierre en el lindero Norte del proyecto, en la acera norte (Ver plano PFOR 1/1).
5. Se excluyó como área de cesión, el área de los separadores S1, S12, S14 y S16 (Ver plano PFOR 1/1).
6. Por efecto de las anteriores modificaciones, principalmente al incremento del Área de Cesión 2 (2A + 2B) en 11.397,43 m², se aumentó en 9.374,62 m² el predio institucional privado ubicado al principio de la vía de cierre en el lindero Norte del proyecto (Ver plano PFOR 1/1).
7. En cumplimiento a lo dispuesto en el Parágrafo 2 del Artículo 2 del Decreto 1046 “Por el cual se adopta el Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar”, se corrigió el área definitiva de los predios que hacen parte de la delimitación del Plan Parcial Cordialidad-Circunvalar, UAU1, de acuerdo a lo establecido en la licencia de urbanismo que se adoptó con base en el mencionado Decreto (Ver plano PU 2/3).

ARTÍCULO 4. CORRECCIÓN DEL DOCUMENTO SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO. Las correcciones del Documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN

DEL SUELO, del Plan Parcial “Circunvalar – Cordialidad” en lo que se refiere a la UAU1, son las siguientes:

1. En el cuadro “Información general”, ítem 2.4.6 del Documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO, se presentaba un error en el área de vías locales y de servicio, 887.012,30 M2, las cuales según el cuadro de áreas de la U.A.U 1, del Plan Parcial "Cordialidad- Circunvalar" es de 119.505,76 M2, lo cual afecta las áreas de Cesiones Urbanísticas que pasan de 1.187.433,23 M2 a 419.926,69 M2 y el Área Útil de la UAU pasa de 22.152,83 M2 a 789.659,37 M2.

INFORMACION GENERAL	U.A.U. 1	U.A.U. 2	U.A.U. 3	U.A.U. 4	U.A.U. 5
ÁREA BRUTA	1.342.443.16	829.786.57	93.870.08	636.900.18	635.305.71
Sistema vial Principal y de Transporte	52.984.44	14.317.49	12.474.12	8.928.10	-
Redes Primarias de Servicios Públicos	-	-	-	-	-
Conservación y Protección	79.872.66	42.259.92	-	-	31.355.64
Sub Total Afectaciones	132.857.10	56.577.41	12.474.12	8.928.10	31.355.64
ÁREA NETA URBANIZABLE	1.209.586.06	773.209.16	81.395.96	627.972.08	603.950.07
Áreas destinadas Espacio Público	204.926.56	87.241.42	-	38.103.96	99.633.60
Áreas destinadas equipamientos comunales	95.494.37	-	-	-	59.436.26
Áreas para vías locales y o de servicio	119.505.76	22.360.45	1.455.04	27.370.12	35.854.01
Sub Total Cesiones Urbanísticas	419.926.69	109.601.87	1.455.04	65.474.08	194.923.87
ÁREA ÚTIL	789.659.37	663.607.29	79.940.92	562.498.00	409.026.20

Datos corregidos

2. En el cuadro “Reparto de Cargas por Unidad de Actuación Urbanística” ítem 2.4.8 del Documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO, se utilizaba equivocadamente los conceptos de cargas locales y cargas generales. En efecto según el Artículo 28 del Decreto 2181 de 2006, las cargas generales son las correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos. Por su parte el Artículo 27, del Decreto 2181 de 2006, establece que las locales son las cesiones y la realización de obras públicas para redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

	Área en m2	Valor de Referencia m2 del Suelo	Valor de Adecuación de Suelo m2	Valor Construcción	Valor de las Cargas	Sub total de Cargas
CARGAS GENERALES						
Área de Cesión Sistema vial Principal y de Transporte	52.984.44	\$ 35.000,00	\$ 40.000,00	-	\$ 75.000,00	\$ 3.973.833.000,00
Área para Redes Primarias de Servicios Públicos	-	\$ 35.000,00	\$ 40.000,00	-	\$ 75.000,00	-
Área de Conservación y Protección	79.872.66	\$ 35.000,00	-	-	\$ 35.000,00	\$ 2.795.543.100,00
SUB TOTAL CARGAS GENERALES						\$ 6.769.376.100,00
CARGAS LOCALES						
Área para Zonas Verdes	1.829.17	\$ 35.000,00	\$ 200.000,00	\$ 90.000,00	\$ 325.000,00	\$ 594.480.250,00
Área para Andenes	52.364.06	\$ 35.000,00	\$ 80.000,00	\$ 40.000,00	\$ 155.000,00	\$ 8.116.429.300,00
Área para infraestructura de servicios públicos	10.449.71	-	\$ 30.000,00	\$ 50.000,00	\$ 80.000,00	\$ 835.976.800,00
Área espacio publico	204.926.56	\$ 35.000,00	\$ 80.000,00	\$ 40.000,00	\$ 155.000,00	\$ 31.763.616.800,00
Área para Equipamientos	95.494.37	\$ 35.000,00	\$ 40.000,00	\$ 150.000,00	\$ 225.000,00	\$ 21.486.233.250,00
Área para vías locales	119.505.76	\$ 35.000,00	\$ 80.000,00	\$ 80.000,00	\$ 195.000,00	\$ 23.303.623.200,00
Área de Cesión para VIS	5.538.21	\$ 35.000,00	-	-	\$ 35.000,00	\$ 193.837.350,00
Costo de Formulación del Plan Parcial						\$ 87.262.648,56
SUB TOTAL CARGAS LOCALES						\$ 86.381.459.598,56
SUB TOTAL DE CARGAS						\$ 93.150.835.698,56

Filas reubicadas

Datos corregidos

Cuadro “Costos de Construcción por Unidad de Actuación Urbanística”, ítem 2.4.9 del documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN POR UAU	UAU 1
Valor costos directos de construccion (C.D)	878.856.109.250,00
Costos de Urbanismo	125.396.563.600,00
Total Costos Directos (C.D)	1.004.252.672.850,00
Reajuste de costos directos (C.D) sobre las ventas	1.069.412.843.982,00
Costos Indirectos (C.I) Honorarios	106.941.284.398,20
(C.I.) Administracion, Impuestos y Otros	369.240.969.748,00
(C.I.) Financieros	130.320.342.264,00
Total costos Indirectos (C.I)	606.502.596.410,20
Valor del lote	46.985.510.600,00
Costo del Urbanismo del lote sobre ventas	69.504.182.540,80
Costo de las cargas del proyecto	93.150.835.698,56
TOTAL COSTOS DEL PROYECTO (Incluido el lote)	1.885.555.969.231,56

Datos corregidos

3. En el cuadro “Reparto de Cargas y Beneficios”, con el ítem 2.4.11 del Documento SISTEMA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y GESTIÓN DEL SUELO, se señalaba equivocadamente un aparte denominado “Valor del total de Cargas asignadas por U.A.U”, por la suma de \$ 119.543.074.228,45, lo cual duplicaba el costo total de las cargas, por lo cual se elimina.

UAU1	
Area Bruta	1.342.443,16
Area Total Construida (Def. Plan Parcial)	1.567.457,05
Costo Formulación Plan Parcial	\$ 87.262.648,56
Costo total de las Cargas en (\$) por U.A.U. (Def. Plan Parcial)	\$ 93.150.835.698,56
% Area Construida por UAU	49,23%
Valor Total del Lote	\$ 46.985.510.600,00
TOTAL COSTOS DEL PROYECTO (Incluido el valor del lote)	\$ 1.885.555.969.231,56
Ventas del Proyecto	\$ 2.172.005.704.400,00
% Participacion de costos sobre ventas	86,81%
Utilidades potenciales	13,19%
Utilidades potenciales expresadas en pesos	\$ 286.449.735.168,44

Datos corregidos

ARTÍCULO 5. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir de la fecha de su expedición y deroga todas las normas que le sean contrarias.

Dado en el D.E.I.P. de Barranquilla, a los ____ días del mes de Diciembre de 2013.

PUBLIQUESE Y CUMPLASE

ELSA NOGUERA CARBONELL
ALCALDESA MAYOR D.E.I.P. DE BARRANQUILLA