

231

**Resolución N°255**  
**(6 de octubre de 2014)**

"Por la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial de la zona de expansión cabecera, en el marco de lo previsto por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 2181 de 2006., modificado por el Decreto 4300 de 2007, Decreto 1478 de 2013 y las demás normas que las modifican y complementan"

La **Secretaría Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo** del Municipio de Sopó, en uso de las facultades constitucionales y legales en especial el Decreto Nacional 2181 de 2006., modificado por el Decreto 4300 de 2007 y posteriormente por el Decreto 1478 de 2013 y...

**CONSIDERANDO:**

Que el artículo 313 en su ordinal 7 establece que los Concejos Municipales tienen la obligación de reglamentar los usos del suelo y, dentro de los límites que fije la ley.

Que el Concejo Municipal de Sopó, en cumplimiento de lo dispuesto en la Ley de Desarrollo Territorial, Ley 388 de 1997, adoptó el Plan Básico de Ordenamiento Territorial del Municipio de Sopó, mediante el Acuerdo 009 de 2000.

Que el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, define los planes parciales como: "instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley."

Que el Decreto Nacional 2181 de 2006 reglamentó parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, concertación y adopción.

Que el Decreto Nacional 4300 de 2007 reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, y subroga los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

Que el artículo 3 del Decreto Municipal 080 de 2010 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los acuerdos 009 de 2000 y 012 de 2007" establece como objetivos de largo plazo del Plan de Ordenamiento Territorial de Sopó los siguientes: Incorporar la Estructura Ecológica Principal como base del ordenamiento territorial. Generar condiciones para el equilibrio y el desarrollo integral de la población en todo el territorio. Formular y adoptar regulaciones para el suelo municipal que favorezcan el óptimo desenvolvimiento de las acciones y actividades vinculadas con las cadenas productivas, tanto en suelos rurales como urbanos y de expansión urbana.

Que el artículo 18 del Decreto Municipal 080 de 2010 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los acuerdos 009 de 2000 y 012 de 2007" establece la directriz para la promoción de soluciones habitacionales, vivienda social y superación del déficit de vivienda. La superación en el largo plazo del déficit actual y futuro de Vivienda Social urbana y rural y la garantía de una oferta suficiente de suelo y vivienda de calidad dando prioridad a la demanda endógena del Municipio, se logrará mediante acciones como el desarrollo gradual del suelo de expansión urbana en el casco urbano de Sopó y Briceño y oportunidad de programas de vivienda social urbana.



Artículo 49 del Decreto Municipal 80 de 2010, clases de suelo de la siguiente manera:

*"Suelo de Expansión Urbana: Está constituido por la porción del territorio Municipal destinada a la expansión de los asentamientos urbanos del Municipio, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento. Su finalidad principal es garantizar suelo para el desarrollo del programa de vivienda social urbana y para equilibrar el déficit en espacio público y Equipamientos Colectivos en cada asentamiento urbano. "*

El artículo 111 del Decreto Municipal 080 de 2010 establece que los Tipos de planes parciales y delimitación de las unidades de actuación de acuerdo con las características del área y los objetivos buscados, los planes parciales podrán ser: *"Planes parciales de consolidación o mejoramiento integral. Planes parciales de renovación urbana Planes parciales de expansión urbana."*

La delimitación de las áreas objeto de los planes parciales se hará teniendo en cuenta la coherencia con las estrategias de uso y ocupación del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial, la atención integral de los problemas existentes en el área, la homogeneidad morfológica del área y la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas correspondientes.

El artículo 114 del decreto 080 de 2010 establece las directrices generales para las actuaciones urbanísticas

*"a) Elementos de una actuación urbanística*

*Las unidades de actuación urbanística deben enmarcarse dentro de los criterios y parámetros establecidos en el presente Plan de Ordenamiento Territorial y en el plan parcial al que corresponda la actuación. Además, debe cumplir los siguientes requisitos generales:*

- Tener un área suficiente para el cumplimiento de sus objetivos, de acuerdo con lo establecido en el plan de ordenamiento y en el plan parcial. El área delimitada debe incorporar, además de las áreas privadas a urbanizar o construir, las necesarias para los sistemas estructurantes del espacio público y de los equipamientos colectivos que deban ser incorporados como cargas de la intervención urbana.*
- Identificar con precisión los inmuebles vinculados*
- Contar con solución urbanística y arquitectónica acorde con los criterios que la enmarcan*
- Estar sustentada en estudios de factibilidad técnica, económica, financiera, ambiental y social, que establezcan su viabilidad y conveniencia desde los puntos de vista privado y público*
- Contar con respaldo institucional adecuado, ya sea público o privado, para asegurar su ejecución.*

*b) Obligaciones de propietarios y partícipes.*

*Distribución de cargas y beneficios Los propietarios y/o partícipes de las unidades de actuación por gestión privada o mixta tendrán las siguientes obligaciones:*

- Promover y costear la elaboración del plan parcial*
- Financiar la urbanización de todos los terrenos y/o la construcción de las obras de infraestructura y edificaciones necesarias para el desarrollo, actualización, renovación o consolidación del área, de acuerdo con el plan parcial y los estudios y diseños de la actuación.*
- Realizar el reparto equitativo de las cargas y beneficios entre los propietarios*
- Hacer las cesiones gratuitas contempladas en el presente plan de ordenamiento y/o en el plan parcial respectivo para la conformación del sistema vial local, las áreas recreativas de uso público y el equipamiento comunal.*

*El reparto equitativo de las cargas y beneficios de la actuación se deberá hacer entre los propietarios de los inmuebles incluidos, la comunidad y el municipio. Esta distribución se hará en proporción directa al área de los inmuebles y otros bienes aportados por los propietarios, los cuales se deberán considerar en comunidad de reparto, en el caso de las urbanizaciones, independientemente de la localización de los predios edificables y las zonas de cesión obligatoria del proyecto o actuación urbanística.*

*Las cargas a repartir incluirán, entre otros componentes, los siguientes:*

- Las cesiones obligatorias para espacio público (red vial local, sistema de áreas recreativas de uso público y equipamientos colectivos, con su respectiva dotación)*
- La realización de las obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, tratamiento de aguas, energía y telecomunicaciones."*

Los costos correspondientes a la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos cuyos beneficios trasciendan los límites de la unidad de actuación, se distribuirán entre



los propietarios de toda el área beneficiaria de la misma y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución por valorización, participación en plusvalía, impuesto predial o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las inversiones. En actuaciones correspondientes a planes parciales de actualización, renovación o consolidación, los costos de las cesiones (de ser el caso) y del mejoramiento o ampliación de las vías locales y de las redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos también podrán ser ejecutados mediante estos mismos sistemas de financiación.

Que de acuerdo con lo establecido en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial los componentes del modelo de ordenamiento municipal son los siguientes:

1. *La Estructura Ecológica Principal.*
2. *La Estructura de Integración Regional.*
3. *La Estructura, desarrollo y ordenamiento municipal, que se formula y adopta con la finalidad de garantizar el mejoramiento e incremento de los niveles de desarrollo integral sostenible del Municipio.*
4. *La Estructura Funcional Municipal, cuyo papel es garantizar las condiciones necesarias para el correcto funcionamiento de las actividades rurales, urbanas y suburbanas, incluyendo aquellas desarrolladas en el suelo urbano, de expansión y rural.*
5. *La estructura de espacio público.*

Que el espacio público": Es el conjunto de inmuebles públicos y los elementos arquitectónicos y naturales de los inmuebles privados destinados por naturaleza, usos o afectación, a la satisfacción de necesidades urbanas colectivas que trascienden los límites de los intereses individuales de todas las personas en el Municipio de Sopó. En concordancia con los artículos 63 y 72 de la Constitución Política, están destinados al uso y goce de todos los habitantes, son inalienables, imprescriptibles e inembargables.

Que el municipio de Sopo adoptó el Plan Maestro de Acueducto mediante Acuerdo Municipal de conformidad con el proyecto generado por la Empresa de Servicios Públicos EMSERSOPO, siendo necesario su observancia en los procesos de desarrollo de nuevos asentamientos humanos y de otros usos, de aquellos permitidos en el PBOT.

Que de conformidad con el procedimiento contenido en el marco normativo que se ha citado en repetidas oportunidades, se recibió solicitud de determinantes de parte de un interesado, por lo que es deber de esta Secretaría en calidad de encargada de los temas de Ordenamiento Territorial a nivel local, proceder de conformidad y expedir el acto administrativo que establezca las determinantes solicitadas.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1. OBJETO.** La presente resolución tiene por objeto definir las determinantes para la formulación del plan parcial de la zona de expansión cabecera, en el marco de lo previsto por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto 4300 de 2007, Decreto 1478 de 2013 y las demás normas que las modifican y complementan.

**ARTÍCULO 2. DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** El área de planificación del plan parcial de la zona de expansión cabecera se circunscribe en los siguientes límites:

COORDENADAS LIMITE ZE		
P1	X=1014925.1451	Y=1034942.0331

	X=1014918.6980	Y=1034940.2158
	X=1014910.5162	Y=1034940.6413
	X=1014840.7110	Y=1034956.1517
	X=1014753.5793	Y=1034979.9745
	X=1014741.3297	Y=1034984.4835
	X=1014687.0786	Y=1034998.6894
	X=1014665.7843	Y=1035003.2053
	X=1014635.4748	Y=1035013.6611
P10	X=1014630.5719	Y=1035017.2802
P9	X=1014411.8172	Y=1034588.7921
	X=1014417.7547	Y=1034382.8245
	X=1014441.0817	Y=1034259.5577
	X=1014452.5789	Y=1034226.1506
	X=1014623.3307	Y=1033974.7257
	X=1015021.7504	Y=1034268.1062
	X=1014868.5540	Y=1033797.6370
P8	X=1014978.0098	Y=1033765.7871
	X=1014998.1252	Y=1033806.4117
P7	X=1014964.5304	Y=1033817.5794
P6	X=1014862.1057	Y=1034193.5002
	X=1014851.2573	Y=1034194.6082
	X=1014832.4568	Y=1034141.2924
P5	X=1014821.4074	Y=1034113.5101
	X=1014802.7994	Y=1034115.8832
	X=1014781.4191	Y=1034132.7121
	X=1014773.8385	Y=1034144.1996
	X=1014753.1108	Y=1034165.7065
	X=1014712.6708	Y=1034164.2659
	X=1014706.8184	Y=1034164.9823
P4	X=1014675.8969	Y=1034164.6064
P3	X=1014676.7743	Y=1034228.1825
P2	X=1014860.5557	Y=1034204.7363
	X=1014884.9126	Y=1034449.4878

**PARÁGRAFO:** De acuerdo con el artículo 31 de la Ley 388 de 1997 se establece que el suelo urbano municipal son las áreas destinadas a usos urbanos por el plan de ordenamiento, que cuenten con infraestructura vial y redes primarias de energía, acueducto y alcantarillado, posibilitándose su urbanización y edificación, según sea el caso. Podrán pertenecer a esta categoría aquellas zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación. En consecuencia los suelos que han sido objeto de procesos de licenciamiento por licencia de construcción y/o urbanismo como los desarrollos de Cerro Fuerte, La Trinidad, El Cerrito y Valle de Sopo, no hacen parte del perímetro de expansión.

**ARTÍCULO 3. DESARROLLOS INCLUIDOS EN LA DELIMITACIÓN QUE NO HACEN PARTE DEL PLAN PARCIAL.** En el ámbito descrito para el plan parcial de la zona de expansión de cabecera se encuentran los desarrollos urbanos identificados así;



SECTOR	NOMBRE
	CERRO FUERTE
	LA TRINIDAD
	VALLE DE SOPO
	EL CERRITO

**PARÁGRAFO:** La información citada en este artículo proviene de la información contenida en la cartografía municipal y es de carácter indicativo; por lo tanto, ésta será precisada en la formulación del plan parcial. El suelo sujeto a licencias de urbanismo y/o construcción previas a la resolución de determinante y que se haya consolidado en su construcción y en la entrega y cumplimiento de sus obligaciones urbanísticas, no se entenderá como suelo objeto de reparto, sustrayéndose del ámbito del presente plan parcial.

**ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS QUE CONTIENEN LAS DETERMINANTES PARA LA FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Los documentos que hacen parte integral de esta resolución son:

1. Cartografía

- a. Plano No. 1: "Delimitación".
- b. Plano No. 2. Desarrollos.

**Documentación Anexos.**

- a. Recomendaciones de Resolución No. 1574 del 31 de julio de 2008, estableció por parte de la Corporación Autónoma Regional CAR, los parámetros sobre determinantes ambientales para planes parciales en jurisdicción de la CAR, en el marco de lo establecido por el Decreto Nacional 4300 de 2007.
- b. Plan maestro de acueducto.
- c. Información catastral de los predios.
- d. Concepto de disponibilidad de servicio de energía eléctrica por Codensa S. A. ESP
- e. Concepto técnico expedido por la Emsersopo.

**ARTÍCULO 5. OBJETIVOS DE ORDENAMIENTO:**

- Creación de una porción de ciudad integral articulada a la existente, integrada por sus sistemas funcionales
- Proyecto integral planteado como un área equipada con grandes espacios públicos y comerciales que se mezclan armónicamente con la vivienda.
- Espacios públicos y equipamientos colectivos de calidad urbana localizados estratégicamente en relación con los demás espacios públicos municipales y los elementos naturales del entorno.
- Sistema vial continuo que propicie la integración de diversas formas de movilidad: vehicular, peatonal, bicicletas; conectado y articulado con la ciudad existente.
- Estricto cumplimiento de la normatividad establecida en el PBOT municipal.

4

## **ARTÍCULO 6. CRITERIOS DE ORDENAMIENTO.**

Se deberá tener en cuenta los siguientes criterios:

1. Desarrollar una estructura urbana eficiente, capaz de consolidar usos de vivienda y complementarios que articulen el centro poblado actual con los nuevos desarrollos de la zona de expansión.
2. Integrar el desarrollo con los sectores de equipamiento colectivo existentes en la zona. Logrando la conectividad y continuidad urbana con el espacio público existente y continuidad del mismo.
3. Generar estructuras urbanas y arquitectónicas aptas para soportar nuevas actividades de vivienda comerciales, y dotacionales.
4. Generar un sistema de espacio público que mejore las condiciones ambientales y paisajísticas del sector, que contemple parques, plazoletas, pasajes y ejes peatonales.
5. Reordenar el sector urbanísticamente, implementando la conformación de manzanas regulares y eficientes con espacio público y equipamientos.
6. La edificabilidad resultante será la que corresponda al reparto de cargas y beneficios en la correspondiente unidad de actuación urbanística o de gestión que adopte el plan parcial, en el evento en que se plantee el desarrollo del mismo por estos instrumentos. En todo caso, las unidades de actuación deben ser autosuficientes.
7. Potenciar urbana, ambiental y socialmente el área de planeación de manera que se articule e integre con el área de influencia del plan.
8. Garantizar un mejor aprovechamiento de la estructura urbana existente.
9. Potenciar la vocación principal del sector en el que se desarrolla, en usos de vivienda y complementarios.
10. Articularse de manera continua, generando un corredor de espacio público con la Trinidad y con los suelos en tratamiento de desarrollo que se encuentran en el ámbito del plan parcial.

**ARTÍCULO 7. CRITERIOS PARA LA DELIMITACIÓN:** La delimitación del presente plan parcial corresponde a la establecida en los artículos 2 y 3 y la cartografía anexa del presente instrumento.

**ARTÍCULO 8. CONDICIONES PARA LA FORMULACIÓN.** La formulación del plan parcial de desarrollo deberá incluir las siguientes condiciones:

1. Que defina los esquemas para la participación pública y privada.
2. Que se articule los proyectos consolidados al interior del plan parcial.
3. Que garantice mediante la oferta de alternativas, la participación en el proyecto de los propietarios del área de planificación sujeta a nuevo desarrollo.
4. Que proyecte la densidad total y la demanda de redes de servicios e infraestructura, considerando los estándares establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y en el Plan Maestro de Acueducto y en los otros instrumentos aplicables. En consecuencia la ejecución del plan parcial en las etapas constructivas, dependerá de



- las condiciones del Plan Maestro, pudiendo la infraestructura del plan parcial proyectar una capacidad superior.
5. Que se cumplan con las disposiciones contenidas la ley 1537 de 2012 y aquellas relativas a vivienda de interés social como el Decreto 075 de 2013 y demás normas aplicables, en lo que a porcentajes de provisión de VIS y VIP se refiere al interior del plan parcial.
  6. Que prevea los suelos necesarios para la localización de los componentes de los sistemas de servicios públicos, equipamientos y espacios públicos que se requieran, de conformidad con la estimación de habitantes y demanda de servicios.
  7. Que genere un sistema de espacio público con énfasis en los sistemas peatonales y recreativos, que mejore las condiciones ambientales y paisajísticas del sector, optimizando su movilidad, iluminación y seguridad.
  8. Que defina con precisión las cesiones para espacio público el área neta urbanizable involucrada en el Plan Parcial con el fin de incrementar el índice de espacio público actual.
  9. Que promueva la aplicación de los instrumentos de gestión y financiación definidos en la Ley 388 de 1997.
  10. Que incluya el reparto equitativo de las cargas y beneficios, y los mecanismos e instrumentos para su implementación.
  11. Que dentro de la propuesta de usos sobre la ampliación de la Calle 3 y la Transversal 6ª se planteen aquellos que dinamicen el sector y permita la conectividad entre el casco urbano actual y el desarrollo de la zona de expansión.
  12. Que se genere un límite y un borde entre el suelo urbano y rural en el costado occidental del proyecto con el desarrollo de una solución vial que debe contemplar las condiciones plasmadas en la Ley 1228 de 2008.
  13. Se deberá contemplar las definiciones de la preservación del sistema hídrico en las Quebradas Santa Helena y Mi Padre Jesús.
  14. Las cargas y los beneficios imputables deberán ser evaluados en el proceso de formulación del plan parcial de acuerdo con sus objetivos y alcances, en concordancia los lineamientos expuestos en la presente resolución.

**ARTÍCULO 9. RECOMENDACIONES AMBIENTALES Y DE MITIGACIÓN DE AMENAZAS POR REMOCIÓN EN MASA E INUNDACIÓN:** El sector del plan parcial no cuenta con fenómenos de remoción en masa o inundación.

**ARTÍCULO 10. COMPONENTE DE ESPACIO PÚBLICO.** El proyecto de plan parcial que se formule con fundamento en las presentes determinantes, debe cumplir con los requerimientos para el espacio público previstos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial. Buscando la conectividad, continuidad y articulación con los espacios públicos del asentamiento urbano de Sopo en los términos del artículo 69, artículo 83 y concordantes del PBOT. Conformación del sistema de espacio público en desarrollos por urbanización 1. Porcentaje de cesión. Todo proyecto de urbanización deberá ceder de forma obligatoria y gratuita como mínimo el 25% del área neta urbanizable para conformar el Sistema de Espacio Público Urbano del Municipio. El 17% de esta cesión será utilizada para parques, plazas y plazoletas, mientras que el 8% restante se utilizará para la construcción de cualquier modalidad de equipamiento colectivo. Los equipamientos deberán atender la proyección de población del sector.

**ARTÍCULO 11. CONSIDERACIONES ADICIONALES DEL PLAN PARCIAL PARA EL MANEJO DE ESPACIO PÚBLICO.** El promotor del plan parcial deberá identificar los componentes de espacio público en su área de influencia y entorno inmediato, y presentar un plano en formato pliego con dichos componentes, con las áreas y localización de las zonas de uso público y privado propuestas. Las áreas destinadas para parques, plazas y plazoletas serán entregadas al municipio debidamente empedradas y/o arborizadas, con las infraestructuras e instalaciones para la recreación y con las superficies duras



construidas, de acuerdo con lo establecido en el Plan Parcial o en el proyecto de urbanización aprobado por la Subsecretaría de Planeación y Urbanismo, según el caso.

El mantenimiento de estas zonas estará a cargo del urbanizador hasta tanto no sean adecuadas y entregadas al municipio, fecha a partir de la cual el mantenimiento correrá a cargo de este último o de la entidad que delegue.

Debe garantizarse la continuidad del espacio público, premiando las condiciones a favor del peatón.

## **ARTÍCULO 12. DETERMINANTES VIALES Y DE TRANSPORTE.**

### **1. Subsistema vial:**

La propuesta de formulación del plan parcial, deberá articular la vialidad de la Avenida Transversal 6, respetando las disposiciones del orden nacional como la Ley 1228 de 2008 y debe generar la solución vial en el borde occidental que limita con la zona rural.

- Proyección calle 3
- Proyección Calle 3 Sur
- Proyección Calle 5 Sur
- Conexión Plan parcial Centro Recreación-deportivo la Trinidad
- Nodos Viales Alpina- Chuscal



Los perfiles viales propuestos por el promotor, deberán cumplir con las disposiciones del Anexo 3 del PBOT y ajustarse a las condiciones de demanda del proyecto. El sistema vial deberá cubrir los requerimientos que se generarán en su desarrollo futuro.

En cuanto a la malla vial del plan y su área de influencia se debe tener en cuenta lo siguiente:

#### **1.1 Estudio de tránsito para plan parcial**

En caso que se requiera suprimir o adicionar una vía y/o modificar el trazado de la malla vial prevista en planos aprobados y/o existentes, se debe sustentar la propuesta en el estudio de tránsito. Así mismo cuando se modifique o se quiera suprimir el trazado de una vía, también se deberá contar con el aval de las empresas de servicios públicos.

Plano red vial y secciones transversales.

Debe cumplir con el anexo 3 del PBOT. El plano de propuesta de red vial y perfiles viales, exigido en el artículo 7º del Decreto Nacional 2181 de 2006 deberá indicar claramente las secciones viales que se propongan y estar debidamente referenciado al sistema de coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi, toda vez que conforme al artículo



7º del Decreto Nacional 4300 de 2007 (*Por el cual se dictan algunas disposiciones sobre planes parciales y se subrogan unos artículos del Decreto 2181 de 2006*) los planos topográficos y normativos deben incorporarse a la cartografía oficial y de acuerdo con los mismos se resuelven las solicitudes de licencias.

En los planos que hagan parte de la propuesta de formulación, se deben delimitar las áreas de cesión para espacio público entre las cuales se incluyen las zonas viales, siendo necesario diferenciar con exactitud, paramento, secciones transversales de la malla vial, zonas vehiculares, peatonales, y franjas de aislamiento, así como las zonas de uso público de cesión de las privadas.

En la propuesta de circulación de vehículos, deberá prevalecer el peatón.

**ARTÍCULO 13 EQUIPAMIENTOS.** Los usos dotacionales y el manejo de las zonas destinadas a equipamiento comunal público deberán sujetarse a las exigencias del PBOT en su artículo 83 y concordantes y considerar las proyecciones de ocupación habitacional y poblacional del plan parcial.

**ARTÍCULO 14. VIABILIDAD DE SERVICIOS PÚBLICOS DOMICILIARIOS:** Para la formulación del plan parcial se deberá tener en cuenta de manera integral el plan maestro de acueducto.

El plan parcial deberá resolver las condiciones de prestación exigidas a los urbanizadores de los siguientes servicios de manera integral, de acuerdo con el artículo 72 del PBOT. La expedición y aprobación de licencias estará sujeta a la solución y disponibilidad efectiva de los servicios aquí señalados:

1. Acueducto Urbano.
2. Alcantarillado Urbano.
3. Energía eléctrica y alumbrado público urbano.
4. Telefonía Urbana.
5. Manejo Integral de Residuos Sólidos urbanos.
6. Gas Domiciliario urbano.

**ARTÍCULO 15. APROVECHAMIENTO URBANÍSTICO.** Es el número de metros cuadrados de edificación para un determinado uso. Se obtiene proporcionalmente a partir de la participación en las cargas urbanísticas.

El aprovechamiento urbanístico para el plan parcial deberá asegurar la financiación de las cargas locales, a partir del aprovechamiento básico, y las cesiones públicas adicionales de suelo para componentes de cargas generales para el cumplimiento del modelo de ordenamiento territorial de la ciudad, asociadas al aprovechamiento adicional. El reparto equitativo de cargas y beneficios se realizará a partir de las cargas asumidas proporcionalmente al aprovechamiento urbanístico resultante.

Las áreas libres de suelo atribuibles al plan parcial deberán incrementarse en la medida en que aumente el aprovechamiento generado por el índice de construcción propuesto en el sistema de reparto.

El cálculo de índices deberá contemplar las definiciones del artículo 79 del PBOT.

En el evento de desarrollos por loteo o subdivisión en el plan parcial, deberán atender las disposiciones del artículo 85 y concordantes del PBOT.

**ARTÍCULO 16. CARGAS URBANÍSTICAS.** Corresponden al conjunto de obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios, que determinan el régimen de propiedad del suelo, y consisten en las cesiones o aportes de suelo para elementos de los sistemas locales y generales, la construcción y dotación de algunos de estos elementos necesarios



4

para el correcto funcionamiento del área delimitada para el plan parcial, y su zona de influencia; teniendo en cuenta los usos urbanos propuestos dentro de dicha delimitación.

1. Cargas urbanísticas generales. Están asociadas a las cesiones de suelo y los costos de construcción de las infraestructuras correspondientes a la malla vial arterial, las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, los elementos de la estructura ecológica principal, los parques y equipamientos públicos de nivel metropolitano requeridos. Además, a las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural.

En el evento de asumir cargas generales que impliquen, cesiones adicionales de suelo y/o metros cuadrados de construcción, y la dotación de nuevos equipamientos que se consideren necesarios según los usos propuestos, se podrá acceder a mayor edificabilidad.

2. Cargas urbanísticas locales. Estarán asociadas a las cesiones y obras urbanísticas, en el sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público; a las cesiones de suelo, adecuación y dotación de espacio público, según los lineamientos de la presente resolución de determinantes; y, a la cesión de suelo y adecuación de las redes secundarias de servicios públicos, locales y domiciliarias de acuerdo con los conceptos emitidos por las Empresas de Servicios Públicos mediante los respectivos oficios que hacen parte de la presente resolución.

Los costos asociados a los estudios técnicos que sustenten la propuesta del plan parcial, los costos que se relacionan con programas y proyectos de gestión social cuando impliquen reasentamiento de propietarios y ocupantes de inmuebles que hagan parte del ámbito del plan parcial. Los honorarios generados por la gestión del plan parcial, deben ser debidamente sustentados, en la propuesta técnica y el reparto de cargas y beneficios.

**PARÁGRAFO.** La propuesta de plan parcial debe ir acompañada por el plan de ejecución de las cargas, a la luz, del reparto equitativo de cargas y beneficios.

**PARAGRAFO SEGUNDO.** Debe contemplar el plan parcial la propuesta para la provisión de suelo para el desarrollo de programas de vivienda de interés social y/o prioritario.

**ARTÍCULO 17. PROPUESTA DE GESTIÓN:** Se deberán establecer las estrategias de gestión y formulación de los proyectos y actividades que faciliten y le den viabilidad a la ejecución de las operaciones urbanas generadas dentro del plan parcial.

La propuesta de gestión deberá contener las gestiones legales, sociales y económicas que se sugieren para la gestión dirigida a lograr el ordenamiento propuesto, garantizando la aplicación de los instrumentos de gestión previstos en la ley, con base en el principio constitucional de la función pública de la propiedad y que permita transformar el sector a nivel físico, ambiental, económico y social, dinamizando y racionalizando la actividad constructora, los proyectos inmobiliarios, la economía local y el capital social del sector. Dicho programa será asumido como parte de las obligaciones para el promotor en el proceso de formulación del plan parcial en cumplimiento de un acuerdo de cooperación y solidaridad entre los actores públicos, privados y comunitarios.

**ARTÍCULO 18. GESTIÓN ECONÓMICA Y FINANCIERA:** Deberán establecerse las acciones, los escenarios y los instrumentos que se desarrollarán para el financiamiento de las operaciones urbanas en el plan parcial.

**ARTÍCULO 19 GESTIÓN LEGAL:** Deberán analizarse las condiciones de propiedad de los predios localizados en el área delimitada para el plan parcial, con el fin de establecer



las acciones y los instrumentos legales para alcanzar los objetivos de ordenamiento del plan parcial.

**ARTÍCULO 20. REMISIÓN A OTRAS NORMAS:** Los aspectos no regulados en la presente resolución se regirán por las normas contenidas en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial y el Plan Maestro de Acueducto.

**ARTÍCULO 21 PROCEDIMIENTO:** El procedimiento para el trámite administrativo de formulación y adopción del plan parcial será el establecido en el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto 4300 de 2007 y el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, o las normas que los modifiquen, adicionen o complementen

**ARTÍCULO 22. VIGENCIA:** De conformidad con lo establecido en el párrafo 2 del artículo 6 del Decreto nacional 2181 de 2006, las determinantes definidas en la presente resolución tendrán una vigencia de doce (12) meses, término durante el cual deberá presentarse la formulación respectiva.

**ARTICULO 23. RECURSOS:** De conformidad con lo previsto en el párrafo primero del artículo 6 del Decreto Nacional 2181 de 2006, contra la presente resolución proceden los recursos contemplados en el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo

Dado en el Municipio de Sopó a los 6 días del mes de octubre de 2014

**NOTIFIQUESE**



**JUAN GUILLERMO VELANDIA RODRIGUEZ**  
Secretario de Planeación Territorial y Urbanismo



**NOTIFICACION PERSONAL**

Resolución No. 255 Fecha 06/10/2014

Nombre de los propietarios (a) o persona autorizadas (a) **OMAR GONZALO CASALLAS RUIZ** Con C.C de Ciudadanía No. 80.399.586 expedida en Chia

Firma del Notificado:  Fecha de notificación: 09/10/2014

Firma de quien Notifica:   
Nombres de quien notifica: SONIA PATRICIA SANCHEZ PEDRAZA

**OBSERVACION:** Se notifica el señor OMAR GONZALO CASALLAS RUIZ identificado con cédula de ciudadanía No. 80.399.586 expedida en Chia, con poder amplio y especial otorgado por el señor HORACIO ENRIQUE BLANCO representante legal de Fénix Construcciones S. A.