



**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA TEXTILIA**  
 MODALIDAD DE REDESARROLLO  
 ALCALDÍA LOCAL DE PUENTE ARANDA

**DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE VERSION II**  
 enero de 2023



JULIO FIGUEROA MELUK  
 ARQUITECTO



# PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TEXTILIA

## DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE VERSION II

### CONTENIDO

#### 1. INTRODUCCION

- 1.1 Comparecencia
- 1.2 Dirección Notificación
- 1.3 Documento de Identificación
- 1.4 Representación

#### 2. DOCUMENTO TECNICO.

##### 2.1 Descripción Zona Objeto del Plan Parcial

- 2.1.1 Antecedentes Normativos Zona Objeto del Plan Parcial

##### 2.2 Memoria Descriptiva del Plan Parcial

- 2.2.1 Objetivo General
- 2.2.2 Objetivos Específicos

##### 2.3 Diagnóstico de la Situación Actual del Ámbito Geográfico del Plan Parcial

- 2.3.1 Sistemas Generales -Estructura Ecológica Principal
- 2.3.2 Sistemas Generales -Sistema de Movilidad: Vial y Transporte
- 2.3.3 Sistemas Generales – Servicios Públicos
- 2.3.4 Sistema de Espacio Publico
- 2.3.5 Sistema de Equipamientos
- 2.3.6 Topografía (Plano de Isopendientes)
- 2.3.7 Estratificación Socioeconómica
- 2.3.8 Usos del Suelo y Alturas
- 2.3.9 Diagnostico Socioeconómico
- 2.3.10 Conclusiones del Diagnostico

##### 2.4 Planteamiento Urbanístico Formulación

- 2.4.1 Localización General
- 2.4.2 Manejo y Articulación Urbana y Paisajística del Plan Parcial con los Elementos Funcionales y Naturales del Área de Influencia
- 2.4.3 Trazado y Características de la Infraestructura de Servicios Públicos
- 2.4.4 Trazado y Características de la Malla Vial Vehicular y Peatonal y su conexión con el entorno
- 2.4.5 Subdivisión Predial
- 2.4.6 Organización Espacial de las Unidades de Actuación Urbanística
- 2.4.7 Ubicación, Forma, Accesibilidad y área de las Cesiones para Parques y Equipamientos
- 2.4.8 Definición de Áreas Públicas y Privadas

- 2.4.9 Zonificación de Usos y Aprovechamientos
- 2.4.10 Localización de Áreas destinadas a VIS o VIP
- 2.4.11 Aspectos Volumétricos Generales
- 2.4.12 Plano General de la Propuesta Urbana o Planteamiento Urbanístico
- 2.4.13 Estudio de Transito
- 2.4.14 Concepto Ambiental
- 2.4.15 Diagnostico y Propuesta de la estrategia de Gestión Social, en el cual se identifiquen escenarios que contemplen la participación de los Propietarios de suelo dentro de los Proyectos
- 2.4.16 Diagnostico de la situación Jurídica de los Predios, propuesta de saneamiento de titulación y diseño de estrategias para su inclusión en la implementación del Plan Parcial de Renovación Urbana

## **2.5 Cuantificación**

- 2.5.1 Cuantificación General de la Edificabilidad Total según uso y destino
- 2.5.2 Cuantificación Financiera de la Intervención

## **2.6 Estrategia de Gestión y Financiación**

- 2.6.1 Estrategia de Gestión
- 2.6.2 Estrategia de Financiación

## **2.7 Identificación de Áreas Generadoras de Plusvalía**

## **2.8 Determinación Producto Inmobiliario Tipo**

## **2.9 Estimativos de Población y Calculo de Cesiones de Áreas Verdes Requeridas**

## **2.10 Zonas Verdes Propuestas Plan Parcial, según estándar de 4,00 M2 x Hab**

## **2.11 Proyecto de Delimitación de la Unidad de Gestión Urbanística**

## **2.12 Propuesta de Trazado de Redes de Servicios Públicos**

## **2.13 Propuesta de Reparto de Cargas y Beneficios**

- 2.13.1 Areas Iniciales
- 2.13.2 Obligaciones Urbanisticas por Edificabilidad
- 2.13.3 Áreas del Proyecto Urbanístico Propuesto
- 2.13.4 Pedios que conforman las Unidades de Actuacion Urbanistica
- 2.13.5 Cargas Urbanisticas
- 2.13.6 Productos Inmobiliarios Propuestos
- 2.13.7 Estructura de Costos del PPRU Textilia
- 2.13.8 Analisis de Mercado
- 2.13.9 Estimacion de Beneficios (Ventas Totales)
- 2.13.10 Balance -Viabilidad del Plan Parcial
- 2.13.11 Reparto de la Unidad de Gestion Urbanistca

### 3. CARTOGRAFIA

#### 3.1 Planos de Diagnostico -Cartografía 1:5000

- PD-01 Delimitación Área de Influencia
- PD-02 Sistemas Generales Estructura Ecológica Principal.
- PD-03 Sistemas Generales Movilidad y Transporte.
- PD-03A Sistemas Generales Movilidad y Transporte
- PD-04 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Alcantarillado Sanitario.
- PD-05 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Alcantarillado Pluvial.
- PD-06 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Acueducto.
- PD-07 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Energía.
- PD-08 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Gas Natural.
- PD-09 Sistema de Espacio Público.
- PD-10 Sistema de Equipamientos.
- PD-11 Topografía – Plano de Isopendientes.
- PD-12 Estratificación Socioeconómica.
- PD-13 Usos del Suelo
- PD-14 Alturas Predominantes

#### 3.2 Planos de la Formulación: Cartografía escala 1:2000

- PF- 01 Plano general de la Propuesta Urbana
- PF- 02 Plano de Espacio Público y Equipamientos I
- PF- 03 Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas
- PF- 04 Plano de Usos y Aprovechamientos.
- PF- 05 Plano de . Delimitación de las Unidades de Gestión Urbanística.
- PF- 06 Plano del trazado de la red de Alcantarillado Sanitario
- PF- 07 Plano del .trazado de la red de Alcantarillado Pluvial
- PF- 08 Plano del trazado de la red de. Acueducto.
- PF- 09 Plano del trazado de la red de Energia
- PF- 10 Plano del trazado de la red de Gas Natural
- PF- 11 Plano de Etapas de Desarrollo Previstas
- PF- 12 Plano Área Generadora Efecto Plusvalía
- PF- 13 Plantas Primer Nivel, Sótanos 1al 4, Cuadro Estacionamientos
- PF- 14 Plano Intervenciones Andenes

#### 3.3 Planos de la Formulación: Decreto de Adopción Plan Parcial, escala 1:1000 y 1:2000

- 1 de 2 Estructura Plan Parcial 1: Propuesta Urbana, Espacio Público, Equipamientos, Cuadros de Áreas, Perfiles Viales.
- 2 de 2 Estructura del Plan Parcial 2: Propuesta de Trazado de Servicios Públicos, Asignación de Cargas Urbanísticos, Unidades de Gestión Urbanística, Etapas de Desarrollo Previstas

### 4. PROPUESTA DEL PROYECTO DE DECRETO QUE ADOPTA EL PLAN PARCIAL

### 5. FACTIBILIDAD DE SERVICIOS PUBLICOS

- Factibilidad de Servicios Públicos emitida por la Empresa de Acueducto, Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, Oficio 30500-2016-1223 S-2016-226994 de fecha 13 de octubre de 2016, Solicitud Actualización Factibilidad Radicación E-2022-101550 fecha 22/11/2022; Factibilidad de Prestación de Servicios, Plan Parcial de Renovación Urbana TEXTILIA, Localidad de Puente Aranda.
- Certificado de Disponibilidad Definida de Servicio de Energía Eléctrica, emitido por Enel Codensa; Caso No 166504635 de fecha 01/junio/2021, Plan Parcial de Renovación Urbana Mz TEXTILIA.
- Disponibilidad de Servicios emitida por la ETB, mediante Oficio 2021-774-GRD-EOI CECO RI 621 de fecha 01 de junio de 2021, para el Plan Parcial de Renovación Urbana Textilia.
- Certificación de Disponibilidad de Prestación del Servicio de Gas Natural CD-001794-2021, de fecha de expedición 30.06.2021.
- Viabilidad de Red para Prestación de Servicio de Gas Natural ,10153620-6484-2021 de fecha de expedición 04/junio/2021 Plan Parcial de Renovación Urbana Textilia.
- Certificado de Factibilidad de Servicios de Recolección, Barrido y Limpieza , de Limpieza Metropolitana S.A. ESP, de fecha 28 de junio de 2021.

## 6. DOCUMENTOS ANEXOS

- Poder Especial, Amplio y Suficiente al Arquitecto **JULIO FIGUEROA MELUK**, por parte del Representante Legal de **TEXTILIA S.A.S.**, propietaria de los predios identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos 050C-00328157, 050C-00223572, 050C-01253039, 050C-01253040, 050C-00540451, 050C-00540450, 050C-00540447, 050C-00540448 y 050C-00540449, Lotes 1,2,4,5,,9,10,11 y 12 , de la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I. II y III Sector, equivalentes al 70,18%, del área de la Manzana, para actuar como Apoderado de **TEXTILIA S.A.S.**
- Poder Especial , Amplio y Suficiente al Arquitecto **JULIO FIGUEROA MELUK**, por parte del Representante Legal de **LEASING DE OCCIDENTE S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL** , propietaria del predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 050C-00540451, Lote 8 de la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I,II y III Sector, equivalente al 9,45% del área de la Manzana , para actuar como Apoderado de **LEASING DE OCCIDENTES.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL.**
- Poder Especial, Amplio y Suficiente al Arquitecto **JULIO FIGUEROA MELUK**, por parte del Apoderado de la Sociedad Extranjera sin domicilio en Colombia **SUTHERLAND 55 S.A.** Propietaria del predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 050C-00150495, Lote 6 de la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I y III Sector, equivalente al 9,45% del Área de la Manzana, para actuar como Apoderado de **SUTHERLAND 55 S.A.**

- Poder Especial, Amplio y Suficiente al Arquitecto **JULIO FIGUEROA MELUK**, por parte del Propietario de los predios identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos 050C-1233918 y 050C-1233919, Lote 7 Local 3 y Local 4, de la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I y III Sector, equivalentes al 0,68 % y 1,26% del Área de la Manzana, de acuerdo a la tabla No 2 Propiedad sobre el Área Total del Lote 7 de 123,72 M2 y 230,34 M2 de la Escritura No 4576 de fecha 16 de Octubre de 1992 de la Notaria 35 de Bogotá, Reglamento de Propiedad Horizontal, para actuar como Apoderado de **LUIS FERNANDO MONTES** .
- Poder Especial, Amplio y Suficiente al Arquitecto **JULIO FIGUEROA MELUK**, por parte del Representante Legal de **LARPO S.A.S.**, propietaria de los predios identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos 50C-1233920 y 50C-1233921, Lote No 7 Local 5 y Local 6 de la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I y III Sector, equivalentes al 1,33 % y 0,90% del Área de la Manzana ,de acuerdo a la Tabla No 2 Propiedad sobre el Área Total del Lote 7 de 242,78 M2 y 166,37 M2, de la Escritura No 4576 de fecha 16 de Octubre de 1992 de la Notaria 35 de Bogotá, Reglamento de Propiedad Horizontal , para actuar como Apoderado de **LARPO S.A.S.**
- Poder Poder Especial, Amplio y Suficiente al Arquitecto **JULIO FIGUEROA MELUK**, por parte de los propietarios del predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria Nos 50C-0604835 , Lote No 7 Local 1 de la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I y III Sector, equivalentes al 4,27 % del Área de la Manzana ,de acuerdo a la Tabla No 2 Propiedad sobre el Área Total del Lote 7 de 781,01 M2 , de la Escritura No 4576 de fecha 16 de Octubre de 1992 de la Notaria 35 de Bogotá, Reglamento de Propiedad Horizontal , para actuar como Apoderado de **MARIA CRISTINA ECHEVERRI DE SANINT, DIANA SANINT ECHEVERRI, FELIPE SANINT ECHEVERRI Y JUAN CARLOS SANINT ECHEVERRI..**
- Certificado de Existencia y Representacion Legal de **TEXTILIA S.A.S**
- Cedula de Ciudadania de Jonathan Zack Haime Bigio , Primer Suplente del Gerente de Textilia S.A.S
- Certificado de Existencia y Representación Legal de **LARPO S.A.S**
- Certificado de Existencia y Representación Legal de **JAIME OSORIO PUCCINI & CIA S en C.**
- Certificado de Existencia y Representación Legal de **LEASING DE OCCIDENTE S.A. COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL**
- Se actualizo el Estudio de Títulos del Predio identificado con Matricula Inmobiliaria No 50C-150495.
- Estudio de Titulos Predio identificado con Matricula Inmobiliaria No 50C-604937
- Fotocopia del Decreto 539 del 17 de Diciembre de 2015, “Por el cual se incorporan unas áreas al Tratamiento de Renovacion Urbana , localizadas en la UPZ No 111 Puente Aranda.

- Fotocopia Ofcio SDA 2015EE184063 Fecha 2015-09-24 Concepto Uso Residencial Predio comprendido entre las Calles 11 a 12 y las Carreras 60 a 62.
- Fotocopia Oficio SDA 2014EE176849 de fecha 2014-10-24 Solicitud Concepto de Viabilidad de Uso Residencial en predios localizados en Zona Industrial.
- Fotocopia Radicacion SDA 2022ER319665 de fecha 2022-12-13 a la Subdirección de Ecurbanismo y Gestion Ambiental Empresarial , el Concepto Actualizado de la compatibilidad del Uso de Vivienda en el Area de Actividad Industrial.
- Fotocopia Radicacion SDM 20216121457992 de fecha 2021-08-31 Radicacion Estudio de Transito Plan Parcial de Renovacion Urbana Textilia.
- Fotocopia oficio Unidad Administrativa Especial Aeronáutica Civil 4109-085-2019033782 del 22 de agosto de 2019
- Fotocopia de los Folios de Matricula Nos 50C-328157, 50C-223572, 50C-226043, 50C-1253039, 50C-1253040, 50C-150495, 50C-604835, 50C-1174807, 50C-1233918, 50C-1233919, 50C-1233920, 50C-1233921, 50C-540451, 50C-540450, 50C-540447, 50C-540448, 50C-540449, de la Oficina de Registro de Instrumentos Publicos de Bogotá Zona Centro.
- Estudio de Titulos Inmuebles Identificados cn los Folios de Matricula Inmobiliaria Nos 50C-328157, 50C-540450, 50C- 1253040, 50C-1253039, 50C-540447, 50C-540448, 50C-540449, 50C-540451, 50C-223572.
- Memoria Descriptiva del Diseño Conceptual de Redes de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial.
- Memoria de Calculo de Diseño de Red de Alcantarillado Sanitario y Pluvial
- Memoria de Calculo de Acueducto.
- Copia Planos 1/2 y 2/2, Planta General Redes Existentes según Record, Planta General Redes Propuestas Alcantarillado Sanitario.
- Copia Planos 1/2 y 2/2, Planta General Redes Existentes según Record, Planta General Redes Propuestas Alcantarillado Pluvial.
- Copia Planos 1/2 y 2/2, Planta General Redes Existentes según Record , Planta General Redes Propuestas Acueducto.
- Fotocopia Oficio Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá 3050001-S-2021-186327 de fecha 25 de junio de 2021, Concepto Tecnico Ajuste a Formulación Plan Parcial de Renovacion Urbana TEXTILIA, Localidad de Puente Aranda.
- Memorias de Calculo Proyecto de Redes Electricas
- Copia Plano Redes Existentes, Redes Proyectadas, Division Predio y Perfiles Viales , Redes Electricas.
- Estudio Socioeconomico PPRU TEXTILIA
- Concepto Ambiental
- Estudio de tránsito

## 7. LISTADO DE IMÁGENES

- Imagen Plano 1 Localización General del Área del Plan Parcial en Bogotá
- Imagen Plano 2 Localización General del Área del Plan Parcial en la Localidad de Puente Aranda.
- Imagen Plano 3 Localización de los Predios en la UPZ 111 Puente Aranda.
- Imagen Plano 4 Identificación de los Predios que conforman el Plan Parcial , Decreto Distrital 539 de 2015.
- Imagen Plano 5 del Plano PD-02 Estructura Ecológica Principal.
- Imagen Plano 6 del Plano PD-03 Estructura Vial.
- Imagen Plano 7 del Plano PD-03A Estructura de Movilidad
- Imagen Plano 8 del, Plano PD-04 Sistemas Generales de Servicios Públicos Red de Alcantarillado Sanitario
- Imagen Plano 9 del Plano PD-05 Sistemas Generales de Servicios Públicos Red de Alcantarillado Pluvial
- Imagen Plano 10 del Plano PD-06 Sistemas Generales de Servicios Públicos Red de Acueducto
- Imagen Plano 11 del Plano PD-07 Sistemas Generales de Servicios Públicos Red de Energía Eléctrica.
- Imagen Plano 12 del Plano PD-08 Sistemas Generales de Servicios Públicos Red de Gas Natural .
- Imagen Plano 13 del Plano PD-09- Sistema de Espacio Público
- Imagen Plano 14 del Plano PD-10 Sistema de Equipamientos.
- Imagen Plano 15 Topografía del Plano PD-11 -Isopendientes
- Imagen Plano 16. Plano topográfico y listado de coordenadas
- Imagen Plano 17 del Plano PD-12 Estratificación Socioeconómica
- Imagen Plano 18 del plano PD-13 Usos del Suelo
- Imagen Plano 19 del plano PD-14 Alturas de Edificaciones
- Imagen Plano 20 Localización General
- Imagen Plano 21 Articulación Urbana y Paisajística del Plan Parcial con los Elementos Funcionales y Naturales del Área de Influencia
- Imagen Plano 22 del Plano PF-06 Trazado de las Redes de Alcantarillado Sanitario
- Imagen Plano 23 del Plano PF-07 Trazado de las Redes de Alcantarillado Pluvial
- Imagen Plano 24 del Plano PF-08 Trazado de las Redes de Acueducto
- Imagen Plano 25 del Plano PF-09 Trazado de las Redes de Energía Eléctrica
- Imagen Plano 26 del Plano PF-10 Trazado de las Redes de Gas Natural
- Imagen Plano 27 del Plano PF-05 Delimitación de la Unidad de Gestión Urbanística
- Imagen Plano 28 del Plano PF-02 Cesiones para Parques y Equipamientos
- Imagen Plano 29 del Plano PF-01 Plano General de la Propuesta Urbana
- Imagen Plano 30 del Plano PF-04 Usos y Aprovechamientos
- Imagen Plano 31 del Plano PF-04 Localización de Áreas destinadas a VIS, No VIS y Comercio
- Imagen 32 Volumetría

- Imagen Plano 33 del Plano PF-04 Usos y Aprovechamientos
- Imagen 34 Conceptualizacion Arquitectonica
- Imagen 35 Conceptualizacion Arquitectonica
- Imagen 36 Conceptualizacion Arquitectonica
- Imagen Plano 37 del Plano PF-13 Planta de Estacionamientos Piso 1
- Imagen Plano 38 del Plano PF-13 Planta de Estacionamientos Sótano 1
- Imagen Plano 39 del Plano PF-13 Planta de Estacionamientos Sotano 2
- Imagen Plano 40 del Plano PF-13 Planta de Estacionamientos Sotano 3
- Imagen Plano 41 del Plano PF-13 Planta de Estacionamientos Sotano 4
- Imagen 42 Cuadro de Estacionamientos
- Imagen Plano 43 del Plano PF-05 Unidad de Gestion 1
- Imagen Plano 44 del Plano PF-05 Unidad de Gestion Urbanistica
- Imagen Plano 45 del Plano PF-06 Trazado de Redes de Alcantarillado Sanitario
- Imagen Plano 46 del Plano PF-07 Trazado de Redes de Alcantarillado Pluvial
- Imagen Plano 47 del Plano PF-08 Trazado de Redes de Acueducto
- Imagen Plano 48 del plano PF-09 Trazado de Redes de Energia Electrica
- Imagen Plano 49 del Plano PF-10 Trazado de Redes de Gas Natural.

## 8.FOTOGRAFIAS

- Fotografía 1 Aerofotografía del Predio Objeto del PPRU y su Area de Influencia
- Fotografía 2 Vista Aerea de los Predios Objeto del PPRU Costado NE
- Fotografía 3 Vista de los Predios objeto del PPRU sobre la Carrera 62
- Fotografía 4 Vista de los Predios objeto del PPRU sobre la Calle 11 desde la Carrera 62
- Fotografía 5 Vista de los Predios objeto del PPRU sobre la Calle 12, desde la Carrera 62
- Fotografía 6 Corredor Ecologico Vial Avenida de las Americas
- Fotografía 7 Corredor Ecológico Vial Av Congrso Eucaristico
- Fotografía 8 Avenida de las Americas Via V-0 Troncal Transmilenio
- Fotografía 9 Avenida del Congeso Eucaristico Via Tipo V-1
- Fotografía 10 Avenida Centenario Via Tipo V-1
- Fotografía 11 Carrera 62
- Fotografía 12 Carrera 60

## PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA MODALIDAD DE REDESARROLLO

### TEXTILIA DOCUMENTO TECNICO DE SOPORTE VERSION II

#### 1. INTRODUCCIÓN

##### 1.1. COMPARECENCIA

Los suscritos **JONATHAN ZACK HAIME BIGIO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la Cedula de Ciudadanía No 79.786.690 de Bogotá D.C., actuando en mi calidad de Representante Legal de **TEXTILIA S.A.S.**, NIT 860.027.136-0 entidad, Promotora del Plan Parcial de Renovación Urbana Textilia, localizado en las Calles 11 y 12 entre las Carreras 60 y 62, en la Unidad de Planeamiento Zonal No 111 Puente Aranda, cuya incorporación al tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo se realizó mediante el Decreto Distrital No 539 del 17 de Diciembre de 2015 y propietaria de los predios identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria 050C-00328157, 050C-00223572, 050C-01253039, 050C-01253040, 050C-, 050C-00540450, 050C-00540447, 050C-00540448 y 050C-00540449, Lotes 1,2,4,5,9,10,11 y 12, de la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I, II y III Sector, equivalentes al 70,18% del Área de la Manzana, XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la Cedula de Ciudadanía No yyyyyyyyyyyyyy de Bogotá D.C., actuando como Representante Legal de **LEASING DE OCCIDENTE S.A COMPAÑÍA DE FINANCIAMIENTO COMERCIAL** NIT 860.503.370-1, propietaria del predio identificado con el Folio de Martrricula Inmobiliaria 050C-00540451, Lote 8 de la Manzana 8 de la Urbanizacion Dorco I,II y III Sector, equivalente al 9,45% del área de la manzana, **EDUARDO R CARDENAS CABALLERO**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la Cedula de Ciudadanía No 19.210.431 de Bogotá D.C., actuando en calidad de Apoderado de la Sociedad Extranjera sin domicilio en Colombia denominada **SUTHERLAND55S.A.** propietaria del predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 050C-00150495, Lote 6 de la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I, II y III Sector, equivalente al 9,45% del Área de la Manzana, **MARIA CRISTINA ECHEVERRI DE SANINT**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la Cedula de Ciudadanía No 41.339.683 de Bogotá D.C., **DIANA SANINT ECHEVERRI**, mayor de edad, domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la Cedula de Ciudadanía No 52.255.769 de Bogotá D.C., **FELIPE SANINT ECHEVERRI**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá, identificado con la Cedula de Ciudadanía No 80.505.828 de Bogotá D.C., y **JUAN CARLOS SANINT ECHEVERRI**, mayor de edad, domiciliado en Bogotá D.C., identificado con la Cedula de Ciudadanía No 79.435.288 de Bogotá D.C., actuando en calidad de propietarios del predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria 050-604835, Lote 7 Local1 de la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I, II y III Sector, equivalente al 4,27 % del Área

de la Manzana, de acuerdo a la Tabla No 2 Propiedad sobre el área del Lote 7 de 781,01M2 de la escritura No 4576 de fecha 16 de Octubre de 1992 de la Notaria 35 de Bogotá , Reglamento de Propiedad Horizontal; **CARMEN ELISA SANDOVAL DE OSORIO** , mayor de edad, domiciliada en Barranquilla ., identificada con la Cedula de Ciudadanía No 22.361.215 de Barranquilla ., actuando en calidad de Gestor Principal - Representante Legal de **JAIME OSORIO PUCCINI & CIA S en C** NIT 890.111.745-4, entidad Propietaria del predio identificado con el Folio de Matricula Inmobiliaria No 050C-01174807 , Lote 7, Local 2 de la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I, II y III Sector; equivalente al 2,48% del Área de la Manzana, de acuerdo a la Tabla No 2 Propiedad sobre el Área del Lote 7 de 453,06 M2 de la Escritura No 4576 de fecha 16 de Octubre de 1992 de la Notaria 35 de Bogotá, Reglamento de Propiedad Horizontal, **LUIS FERNANDO MONTES** , mayor de edad, domiciliado en Bogotá D. C., identificado con la Cedula de Ciudadanía No 79.650.418 de Bogotá D.C., actuando en calidad de Propietario de los Predios identificados con los Folios de Matricula Inmobiliaria No 050C-1233918 y 50C-1233919, Lote No 7 Local 3 y Local 4, de la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I,II y III Sector, equivalentes al 0,68 % y 1,26% del Área de la Manzana, de acuerdo a la tabla No 2 Propiedad sobre el Área Total del Lote 7 de 123,72 M2 y 230,34 M2 de la Escritura No 4576 de fecha 16 de Octubre de 1992 de la Notaria 35 de Bogotá, Reglamento de Propiedad Horizontal, **LUZ HELENA LOAIZA** , mayor de edad , domiciliada en Bogotá D.C., identificada con la Cedula de Ciudadanía No 32.471.300 de Medellín, actuando en mi calidad de Representante Legal de **LARPO S.A.S**, NIT 890.903.652-7, entidad propietaria de los predios identificados con los Folios de Matricula Inmobiliarias No 50C-1233920 y 50C-1233921, Lote No 7 Local 5 y Local 6 de la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I,II y III Sector, equivalentes al 1,33 % y 0,90% del Área de la Manzana ,de acuerdo a la Tabla No 2 Propiedad sobre el Área Total del Lote 7 de 242,78 M2 y 166,37 M2, de la Escritura No 4576 de fecha 16 de Octubre de 1992 de la Notaria 35 de Bogotá, Reglamento de Propiedad Horizontal y **JULIO FIGUEROA MELUK** identificado con cédula de ciudadanía No 17.128.673 de Bogotá actuando en calidad de apoderado de los Propietarios del Plan Parcial anteriormente descritos, mediante Poder Especial, Amplio y Suficiente adjunto; atentamente nos permitimos manifestarle que presentamos el Documento Técnico de Soporte en el cual se encuentra la propuesta de Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “TEXTILIA”, ante la **SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**.

## 1.2. DIRECCIÓN DE NOTIFICACIÓN:

- 1.2.1. **EL SOLICITANTE:** Carrera 60 No 12-18, Teléfono 4473950
- 1.2.2. **EL APODERADO:** Calle 96 No 45A-40 IN 2 Apto 604 Bogotá D.C.

## 1.3 DOCUMENTO DE IDENTIFICACION

Representación Legal, Textilia S.A.S, expedida por la cámara de Comercio de Bogotá. Cedula del Ciudadanía del Representante Legal de TEXTILIA S.A.S, expedida por la Cámara de Comercio de Bogotá. (Ver Documentos Anexos)

## 2. DOCUMENTO TÉCNICO

### 2.1. DESCRIPCIÓN ZONA OBJETO DEL PLAN PARCIAL

• **Localización del Plan Parcial**

**Nivel Ciudad**

El Área de Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana TEXTILIA , se encuentra ubicado en suelo Urbano en la zona occidental de la Ciudad ; en la denominada Zona Industrial de Puente Aranda ( Ver Imagen Plano 1 del DTS Localización General del Área de Delimitación del Plan Parcial en Bogotá)

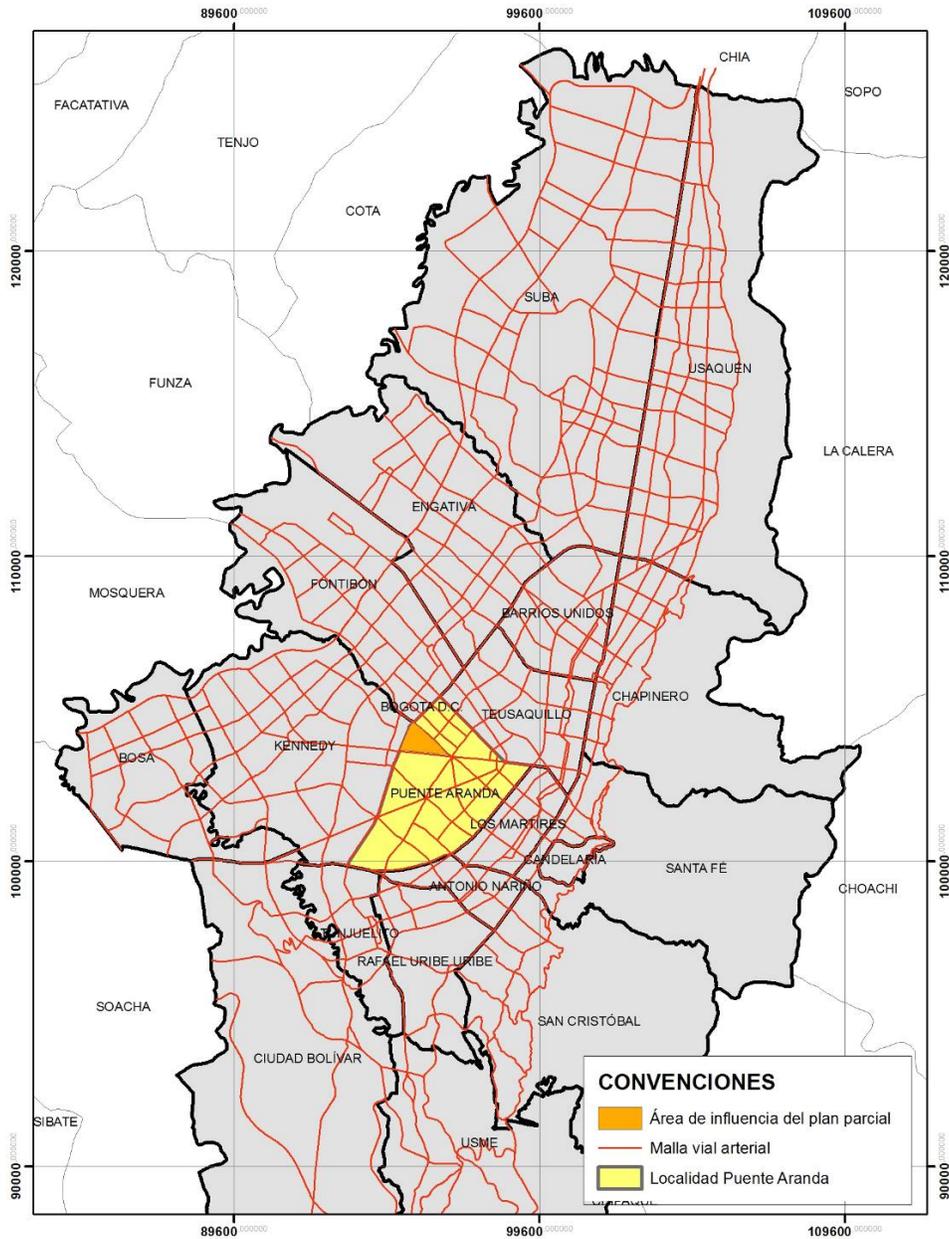


Imagen Plano 1 Localización General del Área de Delimitación del PPRU en Bogotá  
Fuente : Consultoría JFM

### Nivel Localidad

El Área de Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana TEXTILIA ,se encuentra ubicado en la Localidad No 16 de Puente Aranda ,UPL 31 Puente Aranda según Decreto 555 del 29 de diciembre de 2021.( Ver Imagen Plano 2 del DTS Área de Delimitación del Plan Parcial en la Localidad No 16 de Puente Aranda )

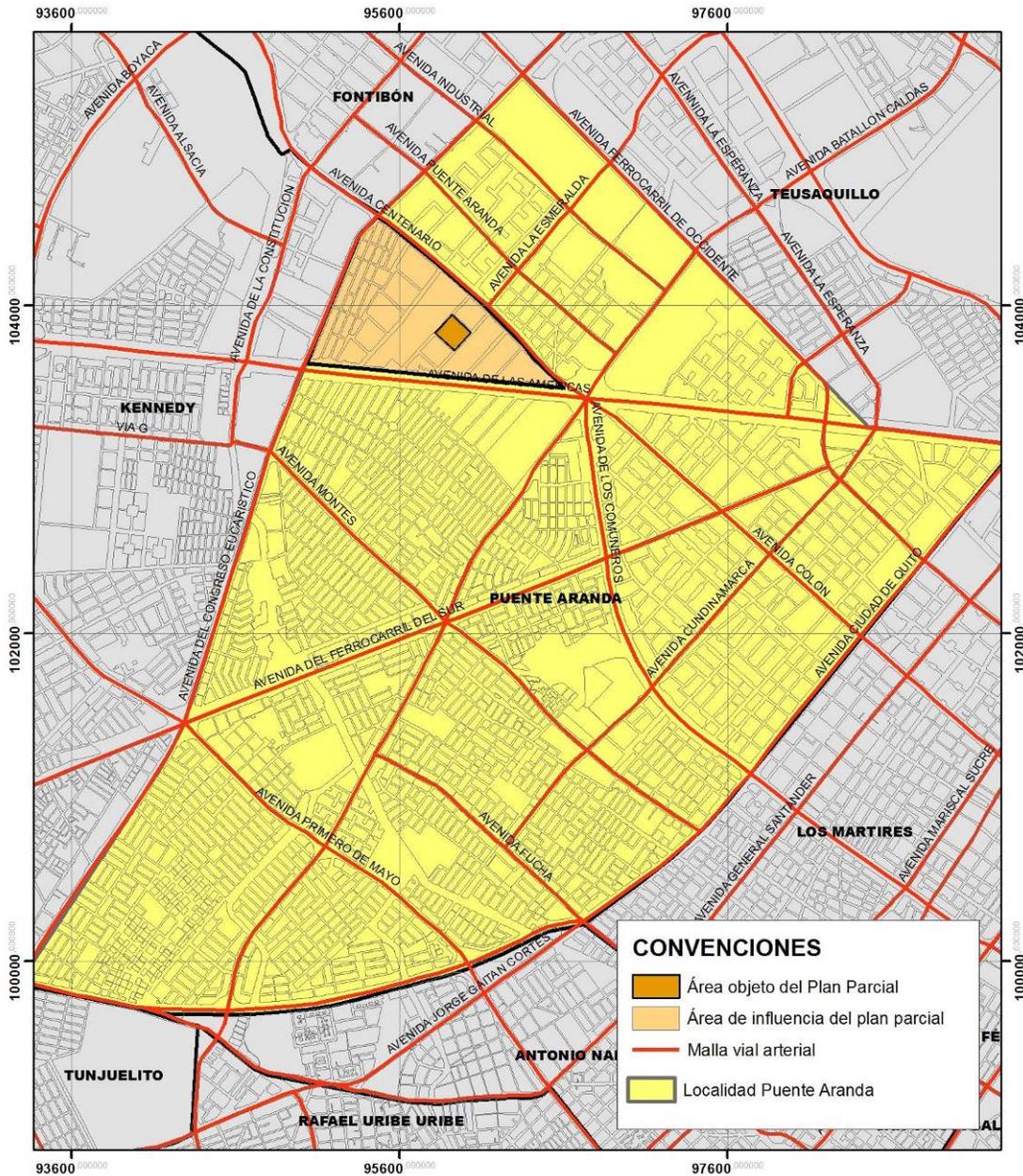


Imagen Plano 2 Localizacion General del Area de Delimitación del PPRU en la Localidad de Puente Aranda  
Fuente : Consultoria JFM



### Intersección de las Vías

El Área de Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana TEXTILIA , se encuentra ubicado en las Calles 11 y 12 con Carreras 60 y 62 Ver Imagen Plano 4 del DTS Área de Delimitación del Plan Parcial (Fuente Consultoría JFM)

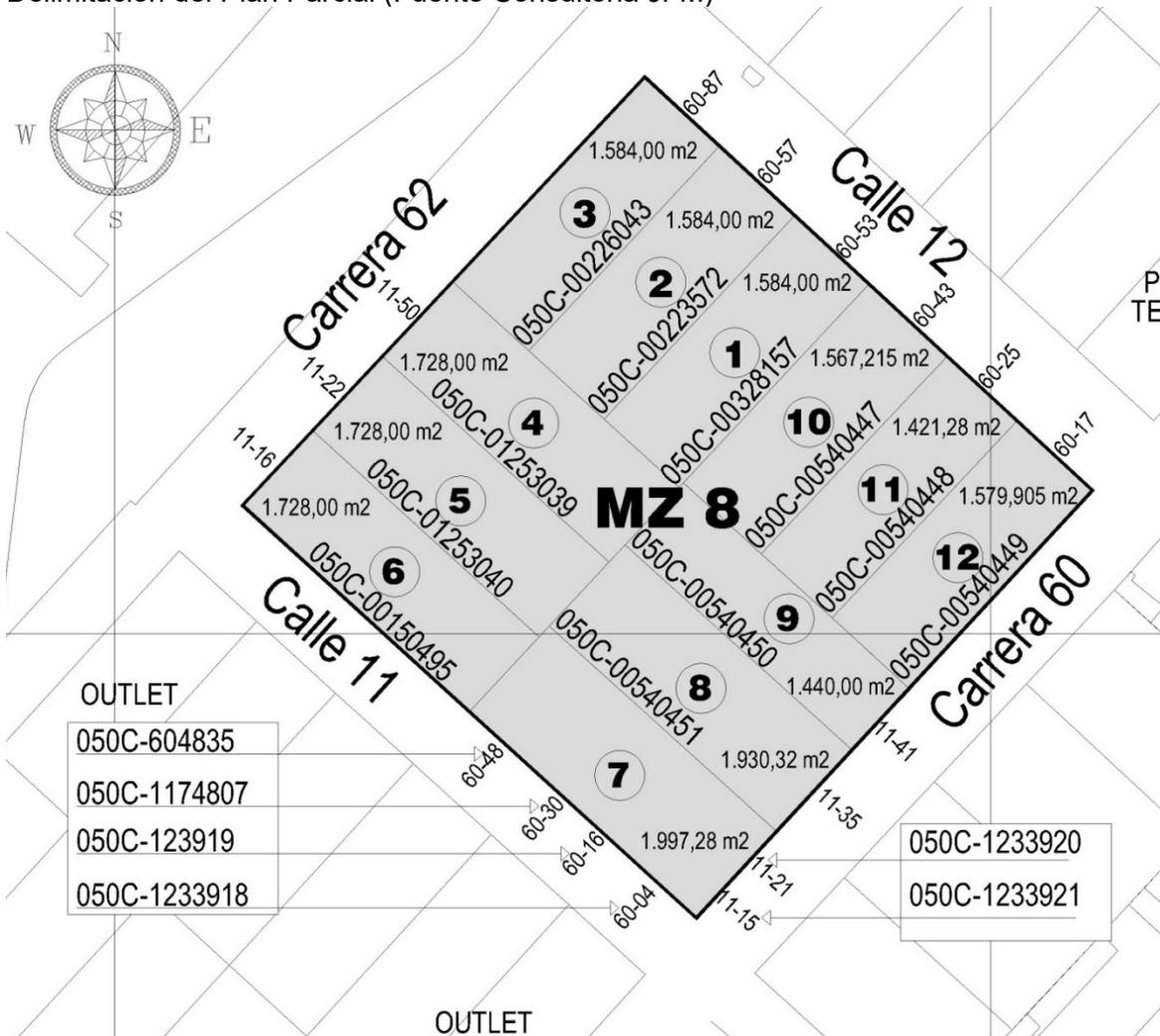


Imagen Plano 4. Intersección de las Vías Calles 11 y 12 con Carreras 60 y 62 ,  
Fuente: SDP, Consultoría JFM.

### • Área de Delimitación del Plan Parcial TEXTILIA

Dentro del Área de Delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana TEXTILIA, se incluyeron todos los predios que fueron objeto de incorporación por medio del Decreto Distrital 539 de 2015; pero el predio ubicado en la Calle 12 No 60-97 (Actual) con Folio de Matricula Inmobiliaria No 50C-226043 , con Chip AAA0074LTHK , se excluyó de la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana , habida cuenta que mediante Radicado Expediente 11001-1-19-3674 de fecha 30 de octubre de 2019 el señor W+CIA S.A.S presento ante la Curaduría Urbana No 1, solicitud de Licencia de Construcción para este predio en las modalidades de Obra Nueva y Demolición Total con las siguientes

características básicas : Usos : Comercio Escala Zonal- Servicios Profesionales , Técnicos Especializados Escala Zonal Altura : 6 Pisos +1 Sótano.

Mediante Oficio No 22-1-02792 de fecha 15 de diciembre de 2022, de la cual anexo copia en este Oficio de Respuesta a las Observaciones a la Formulación del Plan Parcial y en Documentos Anexos del DTS" la Curadora Urbana No 1 de Bogotá D.C. Arquitecta Ruth Cubillos Salamanca " Certifica "Que este Despacho , concedió mediante Acto Administrativo No 11001-1-20-2043 del 21 de agosto de 2020 Licencia de Construcción en las modalidades de obra nueva y demolición total , para el predio identificado con Matricula Inmobiliaria No 50C-226043 , ubicado en la Calle 12 No 60-97 (Actual ) , con Chip AAA0074LTHK, dicho acto cobro fuerza de ejecutoria el 30 de septiembre de 2020.

Que posteriormente , este Despacho otorgó prorrogó al termino de vigencia de la Licencia de Construcción citada anteriormente , mediante Acto Administrativo 11001-1-22-2757 del 26 de agosto de 2022. La presente prorrogó rige a partir del 30 de septiembre de 2022 y su vigencia se extiende hasta el 30 de septiembre de 2023.

En consecuencia , este Despacho, expide fiel copia del original de los Actos Administrativos No 11001-1-20-2043 del 21 de agosto de 2020 y 11001-1-22-2757 del 16 de agosto de 2022, de los cuales anexo copias en el Oficio de Respuesta a las Observaciones a la Formulación del Plan Parcial y en Documentos Anexos del DTS.

Los Actos Administrativos debidamente certificados de la Licencia de Construcción y su Prorrogó vigente hasta el 30 de septiembre del 2023, ratifican la posición del Propietario del Predio en mención de no participar en la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana TEXTILIA, razón por la cual la propuesta de Formulación del Instrumento se mantiene , sin tener en cuenta dicho predio.

La zona objeto del Plan Parcial de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo **TEXTILIA**, está conformada por doce (12) Lotes ; Ver Cuadro No 1 Identificación del Numero de Lote en la Manzana , Folio de Matricula Inmobiliaria, Chip, Dirección y Área de cada lote que conforman el ámbito del PPRU TEXTILIA. (Fuente Consultoría JFM), Imagen Plano 4 Identificación de los Predios que conforman el Plan Parcial , Decreto Distrital 539 de 2015 (Fuente SDP-Consultoría JFM)

Dirección	Manzana y Lote según plano 525/4-1, /4-3 Urbanización DORCO	Area Lotes Plano 525/4-1	Area Lotes Plano 525/4-3	CHIP	Folio Matricula Inmobiliaria	Código Catastral
Calle 12 No. 60-53	Manzana 8 Lotes 1	1.584,00 M2	1.584,00 M2	AAA0074 LTKC	050C-00328157	006212 40 05
Calle 12 No. 60-57	Manzana 8 Lote 2	1.584,00 M2	1.584,00 M2	AAA0074 LTJZ	050C-00223572	006212 40 04
Calle 12 No. 60-87	Manzana 8 Lote 3	1.584,00 M2	1.584,00 M2	AAA0074 LTHK	050C-00226043	
Carrera 62 No. 11-50	Manzana 8 Lote 4	1.728,00 M2	1.728,00 M2	AAA0074 LTTD	050C-01253039	006212 40 13
Carrera 62 No. 11-22	Manzana 8 Lote 5	1.728,00 M2	1.728,00 M2	AAA0074 LTSY	050C-01253040	006212 40 12
Carrera 62 No. 11-16	Manzana 8 Lote 6	1.728,00 M2	1.728,00 M2	AAA0074 LTRJ	050C-00150495	006212 40 11
	Manzana 8 Lote 7	1.728,00 M2	1.997,28 M2			
Calle 11 No. 60-48	Manzana 8 Lote 7 LC 1		781,01 M2	AAA0074 LTUH	050C-604835	006212 40 21 PH LC1
Calle 11 No. 60-30	Manzana 8 Lote 7 LC 2		453,06 M2	AAA0074 LTWW	050C-1174807	006212 40 21 PH LC2
Calle 11 No. 60-04	Manzana 8 Lote 7 LC 3		123,72 M2	AAA0174ERPA	050C-1233918	006212 40 21 PH LC3
Calle 11 No. 60-16	Manzana 8 Lote 7 LC 4		230,34 M2	AAA0174ERRJ	050C-1233919	006212 40 21 PH LC4
Carrera 60 No. 11-21	Manzana 8 Lote 7 LC 5		242,78 M2	AAA0174ERSY	050C-1233920	006212 40 21 PH LC5
Carrera 60 No. 11-15	Manzana 8 Lote 7 LC 6		166,37 M2	AAA0174ERTD	050C-1233921	006212 40 21 PH LC6
Carrera 60 No. 11-35	Manzana 8 Lote 8	1.728,00 M2	1.930,32 M2	AAA0074LTPA	050C-00540451	006212 40 10
Carrera 60 No. 11-41	Manzana 8 Lote 9	1.728,00 M2	1.440,00 M2	AAA0074LTOM	050C-00540450	006212 40 09
Calle 12 No.60-43	Manzana 8 Lote 10	1.584,00 M2	1.567,215 M2	AAA0074LTLF	050C-00540447	006212 40 06
Calle 12 No.60-25	Manzana 8 Lote 11	1.584,00 M2	1.421,28 M2	AAA0074LTMR	050C-00540448	006212 40 07
Calle 12 No.60-17	Manzana 8 Lote 12	1.584,00 M2	1.579,905 M2	AAA0074LTNX	050C-00540449	006212 40 08
<b>TOTALES</b>		<b>19.872,00 M2</b>	<b>19.872,00 M2</b>			

Cuadro No 1 Identificación del Número de Lote en la Manzana , Folio de Matricula Inmobiliaria ,Chip, Dirección y Área de cada lote; que conforman el ámbito del PPRU TEXTILIA ( Fuente Consultoría JFM)

### 2.1.1 ANTECEDENTES NORMATIVOS ZONA OBJETO DEL PLAN PARCIAL

Los predios localizados en el Sector Normativo No 1, Subsector III de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 111 Puente Aranda, se encuentran en un Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, según lo establece el Decreto Distrital 317 de 2011, reglamentario de las Unidades de Planeamiento Zonal UPZ No 108 Zona Industrial y UPZ No 111 Puente Aranda, ubicadas en la Localidad de Puente Aranda en el cual no se permite el uso residencial.

Dentro del Sector Normativo No 1 Subsector III de la UPZ 111-Puente Aranda, se localizan los predios que corresponden a la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I, II y III Sector entre las Calles 11 y 12, entre Carreras 60 y 62, Reglamentada mediante el Decreto 296 del 27 de Marzo de 1968, según Plano de Loteo 525/4-1 y Plano de Reloteo 525/4-3, Aprobados por el Departamento Administrativo de Planificación Distrital, hoy Secretaria Distrital de Planeación, dentro de los cuales se encuentran las instalaciones de la fábrica Textilía y otros propietarios. Ver Imagen Plano 3 Localización del Área del Plan Parcial en la UPZ No 111 Puente Aranda. Fuente: Consultoría JFM.

Que el Artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004, referente a “Zonas objeto de inclusión posterior en el Tratamiento de Renovación Urbana” prevé la incorporación posterior al tratamiento de Renovación Urbana de los predios localizados en zonas industriales con tendencia al cambio de uso , en concordancia con lo establecido en el numeral 2.7 del Artículo 15 de la ley 388 de 1997, que prevé:“( ) se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de Renovación Urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio por efecto de las decisiones de planeamiento , la construcción, transformación , eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan( malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso . La inclusión de las zonas en el tratamiento de Renovación Urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor(.....).”

El Parágrafo del Artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004 agrega “ (...) Las Zonas industriales que se incluyan en el Tratamiento de Renovación Urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo (...)”

Mediante radicado 1-2015-46340 del 26 de agosto de 2015, se solicitó a la Secretaria Distrital de Planeación, la incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana de los siguientes predios:

Dirección	Lote y manzana según plano S25/4-1 urbanización DORCO	CHIP	Folio Matrícula Inmobiliaria	Código catastral
Calle 12 No. 60 – 53	Manzana 8 lote 1	AAA0074LTKC	050C-00328157	006212 40 05
Calle 12 No. 60 – 57	Manzana 8 lote 2	AAA0074 LTJZ	050C-00223572	006212 40 04
Carrera 62 No. 11 -50	Manzana 8 lote 4	AAA0074 LTTD	050C-01253039	006212 40 13
Carrera 62 No. 11 -22	Manzana 8 lote 5	AAA0074 LTSY	050C-01253040	006212 40 12
Carrera 62 No. 11 -16	Manzana 8 lote 6	AAA0074 LTRJ	050C-00150495	006212 40 11
Carrera 60 No. 11 -35	Manzana 8 lote 8	AAA0074 LTPA	050C-00540451	006212 40 10
Carrera 60 No. 11 -41	Manzana 8 lote 9	AAA0074 LTOM	050C-00540450	006212 40 09
Calle 12 No. 60 – 43	Manzana 8 lote 10	AAA0074 LTLF	050C-00540447	006212 40 06
Calle 12 No. 60 – 25	Manzana 8 lote 11	AAA0074 LTMR	050C-00540448	006212 40 07
Calle 12 No. 60 – 17	Manzana 8 lote 12	AAA0074 LTNF	050C-00540449	006212 40 08

Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaria Distrital de Planeación evaluó en el Sector Normativo No 1 de la UPZ No 111-Puente Aranda , el estado actual del ámbito geográfico que conforma la Manzana donde se localiza el predio de **TEXTILIA** y encontró que existe un potencial estratégico par el desarrollo residencial que de continuidad a Ciudad Salitre, así como de otros usos, en razón a sus condiciones urbanísticas , de movilidad, acceso al transporte público, de los índices de construcción y cercanía a los centros de empleo.

Que de conformidad con el Artículo 376 del Decreto Distrital 190 de 2004, las zonas sujetas al Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo deberán adelantar el procedimiento de adopción de Plan Parcial, que determinara el régimen de usos y las condiciones de edificabilidad aplicables al ámbito geográfico correspondiente.

Que de acuerdo con lo señalado en la nota 1 del Cuadro Anexo No 1 del Decreto Distrital 190 de 2004, referente a Cuadro general Indicativo de Usos Permitidos y Localización según Área de Actividad, el uso de Vivienda en las áreas de actividad Industrial, Zona Industrial, se permite como uso restringido “según condiciones que establezca la Secretaria Distrital de Planeación, de conformidad con requisitos ambientales de la Secretaria Distrital de Ambiente”.

La Secretaria Distrital de Planeación realizo la correspondiente consulta a la Secretaria Distrital de Ambiente, mediante Radicado 2-2015-45451 del 14/09/2015, la cual se pronunció de manera favorable, mediante Oficio 2014EE176849 (SDP 1-2015-52655 del 30 de septiembre de 2015). Ver Oficios SDA 2015EE184063 de fecha 2015-09-24, y SDA 2014EE176849 de fecha 2014-10-24, en Documentos Anexos, del DTS.

La Secretaria Distrital de Planeación, previo el análisis urbanístico considero viable la incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo, para los predios localizados entre las Calles 11 Y 12, entre las Carreras 60 y 62, dentro de los cuales se encuentran las instalaciones de Textilia.

Mediante Decreto Distrital 539 de 17 de diciembre de 2015, “Por el cual se incorporan unas áreas al Tratamiento de Renovación Urbana, localizadas en la UPZ No 111-Puente Aranda”, se incorporó el área localizada entre las Calles 11 y 12 entre las Carreras 60 y 62,

en la UPZ No 111-Puente Aranda. Ver Decreto Distrital No 539, en Documentos Anexos del DTS.

El Decreto Distrital 539 de fecha 17 de diciembre de 2015, fue ratificado por el Parágrafo 3 del Artículo 2 del Decreto Distrital 079 del 22 de febrero de 2016 “Por el cual se derogan los decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015 y se dictan otras disposiciones”, el cual dice **Artículo 2 ( Parágrafo 3 transición “EL Decreto Distrital 539 de 2015, no sufre modificación alguna en virtud de lo dispuesto en el presente artículo). Para la ejecución del Decreto Distrital 539 de 2015, se continuarán aplicando las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014 y sus modificaciones, salvo que los titulares del Plan Parcial decidan acogerse a otra normatividad urbanística”.**

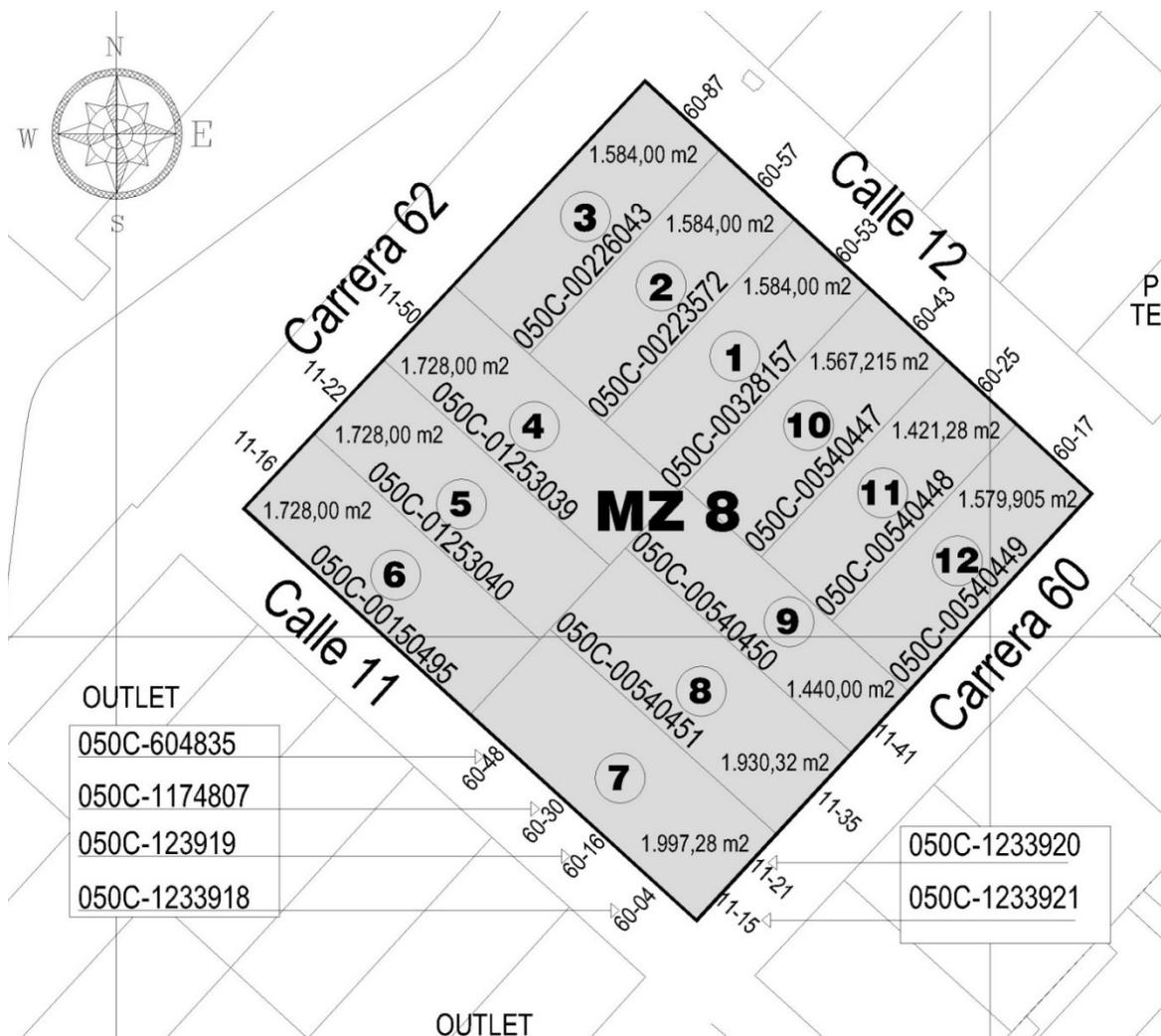


Imagen Plano 4A. Identificación de predios que conforman el Plan Parcial, Decreto Distrital 539 de 2015  
Fuente: SDP, Consultoría JFM.

Identificación de los Predios del Área incorporada al Tratamiento de Renovación Urbana, mediante el decreto 539 del 17 de diciembre de 2015.

Dirección	Manzana y Lote según plano 525/4-1, /4-3 Urbanización DORCO	Area Lotes Plano 525/4-1	Area Lotes Plano 525/4-3	CHIP	Folio Matricula Inmobiliaria	Codigo Catastral
Calle 12 No. 60-53	Manzana 8 Lotes 1	1.584,00 M2	1.584,00 M2	AAA0074 LTKC	050C-00328157	006212 40 05
Calle 12 No. 60-57	Manzana 8 Lote 2	1.584,00 M2	1.584,00 M2	AAA0074 LTJZ	050C-00223572	006212 40 04
Calle 12 No. 60-87	Manzana 8 Lote 3	1.584,00 M2	1.584,00 M2	AAA0074 LTHK	050C-00226043	
Carrera 62 No. 11-50	Manzana 8 Lote 4	1.728,00 M2	1.728,00 M2	AAA0074 LTDD	050C-01253039	006212 40 13
Carrera 62 No. 11-22	Manzana 8 Lote 5	1.728,00 M2	1.728,00 M2	AAA0074 LTSY	050C-01253040	006212 40 12
Carrera 62 No. 11-16	Manzana 8 Lote 6	1.728,00 M2	1.728,00 M2	AAA0074 LTRJ	050C-00150495	006212 40 11
	Manzana 8 Lote 7	1.728,00 M2	1.997,28 M2			
Calle 11 No. 60-48	Manzana 8 Lote 7 LC 1		781,01 M2	AAA0074 LTUH	050C-604835	006212 40 21 PH LC1
Calle 11 No. 60-30	Manzana 8 Lote 7 LC 2		453,06 M2	AAA0074 LTWW	050C-1174807	006212 40 21 PH LC2
Calle 11 No. 60-04	Manzana 8 Lote 7 LC 3		123,72 M2	AAA0174ERPA	050C-1233918	006212 40 21 PH LC3
Calle 11 No. 60-16	Manzana 8 Lote 7 LC 4		230,34 M2	AAA0174ERRJ	050C-1233919	006212 40 21 PH LC4
Carrera 60 No. 11-21	Manzana 8 Lote 7 LC 5		242,78 M2	AAA0174ERSY	050C-1233920	006212 40 21 PH LC5
Carrera 60 No. 11-15	Manzana 8 Lote 7 LC 6		166,37 M2	AAA0174ERTD	050C-1233921	006212 40 21 PH LC6
Carrera 60 No. 11-35	Manzana 8 Lote 8	1.728,00 M2	1.930,32 M2	AAA0074LTPA	050C-00540451	006212 40 10
Carrera 60 No. 11-41	Manzana 8 Lote 9	1.728,00 M2	1.440,00 M2	AAA0074LTOM	050C-00540450	006212 40 09
Calle 12 No.60-43	Manzana 8 Lote 10	1.584,00 M2	1.567,215 M2	AAA0074LTLF	050C-00540447	006212 40 06
Calle 12 No.60-25	Manzana 8 Lote 11	1.584,00 M2	1.421,28 M2	AAA0074LTMR	050C-00540448	006212 40 07
Calle 12 No.60-17	Manzana 8 Lote 12	1.584,00 M2	1.579,905 M2	AAA0074LTNX	050C-00540449	006212 40 08
<b>TOTALES</b>		<b>19.872,00 M2</b>	<b>19.872,00 M2</b>			



Fotografía 1. Aerofotografía del Predio objeto del Plan Parcial y su Area de Influencia  
Fuente: Google Earth - 2018



Fotografía 2. Vista aérea de los Predios objeto del PPRU costado NE  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 3. Vista de los Predios objeto del PPRU sobre la Carrera 62  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 4. Vista de los Predios objeto del PPRU sobre la Calle 11 desde la Carrera 62  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 5. Vista de los Predios objeto del PPRU sobre la Calle 12 desde la Carrera 62  
Fuente: Consultoría JFM.

Los límites del Área sujeta al Plan Parcial, que sería objeto del Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo, se describen a continuación

LÍMITE	DESARROLLO / URBANIZACIÓN	PLANO NO.	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
NW	Carrera 62	525/4-1, 525/4-3	Urbanización Dorco I,II y III Sector  Manzana Catastral Código Sector 006212040/Barrio Catastral Salazar Gomez	Construido
SE	Carrera 60	525/4- 525/4-3	Urbanización Dorco I,II y III Sector  Manzana Catastral Código Sector 006212040/Barrio Catastral Salazar Gómez	Construido
NE	Calle 12	525/4-1  525/4-3	Urbanización Dorco I,II y III Sector  Manzana Catastral Código Sector 006212040/Barrio Catastral Salazar Gómez	Construido
SW	Calle 11	525/4-1 525/4-3	Urbanización Dorco I,II y III Sector  Manzana Catastral Código Sector 006212040/Barrio Catastral Salazar Gomez	Construido

Según Decreto 2181 de 2006, art 5, subrogado del Decreto 4300 de 2007, art 2, modificado por Decreto 1478 de 2013, art 1; el Artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio, quedara así:

**Artículo 2.2.4.1.1.3. 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 a los parámetros que al respecto determine el Plan de Ordenamiento Territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional, cuando este último así lo prevea.

Amparados en el Artículo 1 del Decreto Nacional 1478 del 12 de Julio de 2013, y Artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015; para efectos de la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo, **TEXTILIA**, localizado en la Unidad de Planeamiento Zonal No 111 Puente Aranda, no se solicitaron Determinantes, para la Formulación.

## **2.2 MEMORIA DESCRIPTIVA DEL PLAN PARCIAL**

### **2.2.1 OBJETIVO GENERAL**

El Plan Parcial de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo **TEXTILIA**, tiene como objetivo general :

- Proporcionar las bases de ordenamiento físico necesarias para orientar las acciones requeridas para desarrollar urbanísticamente el predio objeto del Plan Parcial.
- Buscar mediante la ubicación de espacios libres y construidos , un desarrollo ambiental y espacialmente equilibrado.
- Lograr un desarrollo con altos índices de calidad de vida ; con la implementación del uso de vivienda y comercio para los futuros usuarios.
- Integrar el Area objeto del Plan Parcial debido a su excelente ubicación, con los sistemas generales urbanos que definen el ordenamiento del territorio de conformidad con el POT.

### **2.2.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS:**

Los objetivos específicos del Plan Parcial de Renovación Urbana son:

- Generar suelo para vivienda VIS y No VIS y continuar el uso comercial a escala zonal , dado el potencial estratégico que posee el predio para el desarrollo de estos usos; por sus condiciones urbanísticas, de movilidad, transporte y cercanía a los centros de empleo, de conformidad con la Política y Metas de la Administración Distrital de generar la mezcla de usos en Áreas de Renovación Urbana.
- Generación de espacio público y áreas de equipamiento comunal que responda a la normatividad vigente para el Plan y a los objetivos y metas de los Planes Maestros y necesidades de la población.
- Generación de un impacto en el sector, a través de la Renovación Urbana, con la implementación de un proyecto inmobiliario que propenda por la generación de espacio público de calidad y oferta privada de excelentes condiciones.

- Potencializar la zona y el sector para el desarrollo de grandes proyectos urbanos que diversifiquen usos y generen permanencia en la zona.

### **2.3 DIAGNOSTICO DE LA SITUACION ACTUAL DEL AMBITO GEOGRAFICO DEL PLAN PARCIAL.**

Este Capítulo contiene el Diagnóstico del Área de Influencia del Plan Parcial con relación a los Sistemas Generales establecidos en la Propuesta de Formulación del Plan Parcial.

#### **2.3.1 SISTEMAS GENERALES - ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL**

La Estructura Ecológica Principal y los Elementos que la constituyen cumplen un papel importante en el Área de Influencia del Plan Parcial, ya que propenden y son el soporte ordenador del equilibrio ordenador ambiental del área dado su valor ecológico y paisajístico. Dentro del Area de Planificación del PPRU TEXTILIA, no se encuentran elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Los componentes de la Estructura Ecológica Principal, señalizados en el Plano No 12 “Estructura Ecológica Principal” y Plano No 14 “Sistema de Espacio Público” del Plan de Ordenamiento Territorial y las Zonas incluidas en la UPZ No 111 Puente Aranda, constituyen suelo de Protección, según el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004.

#### **Corredores Ecológicos Viales**

Lo conforman los Controles Ambientales de la Avenida de las Américas Vía Tipo V-0, Avenida del Congreso Eucarístico Vía Tipo V-1y la Avenida Centenario Vía Tipo V-1. Estos corredores están conformados por las Alamedas de los bordes de las vías de la Malla Arterial y su separador, como parte del manejo ambiental del mismo, los cuales, a su vez, son los elementos conectantes con otros Elementos de la Estructura Ecológica Principal. Fuente POT Decreto Distrital 190 de 2004, UPZ No 111 Puente Aranda. Ver Imagen Plano 5 del Plano PD-02 Diagnostico Sistemas Generales Estructura Ecológica Principal., Fotografía 6 Corredor Ecológico Vial Av de las Americas, Fotografía 7 Corredor Ecológico Vial Av del Congreso Eucaristico (Fuente : Consultoria JFM)

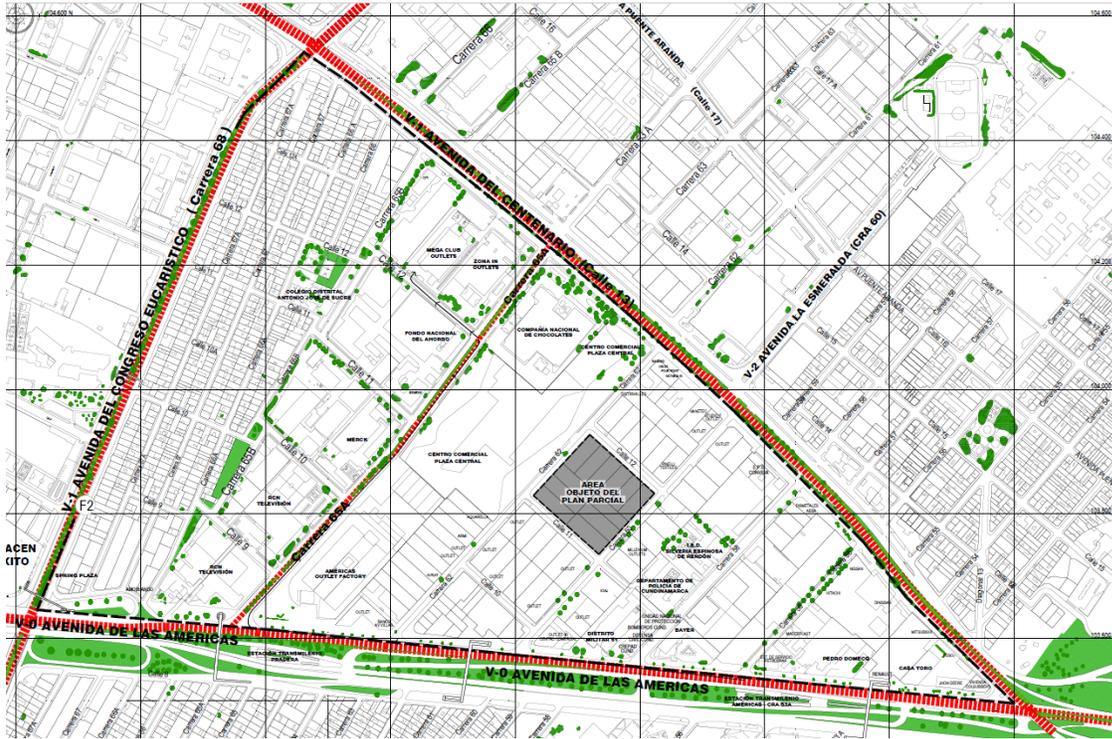


Imagen Plano 5 del Plano PD.02 . Estructura Ecológica Principal  
Fuente: Base de datos D.A.P.D. - Consultoría JFM.



Fotografía .6: Corredor Ecológico Vial Avenida. de las Américas  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía .7: Corredor Ecológico Vial Avenida. del Congreso Eucarístico  
Fuente: Consultoría JFM.

### 2.3.2 SISTEMAS GENERALES-SISTEMA DE MOVILIDAD

#### Sistema Vial

Las vías de la Malla Vial Arterial que se encuentran en el Área de Influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana “Textilia”, son:

- Avenida de las Américas Vía Tipo V-0
- Avenida Centenario Vía Tipo V-1
- Avenida del Congreso Eucarístico Vía Tipo V-1

Estas vías actúan como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana y regional de la ciudad y de conexión con el resto del país. Actúan como elementos articuladores del predio del Plan Parcial con la Ciudad. Ver Imagen Plano 6 del Plano PD-03 Diagnostico – Sistemas Generales Movilidad Vial y Transporte, Fuente : Plano 17 Sistema de Movilidad del POT Decreto 190 de 2004, UPZ 111 Puente Aranda.y Fotografías 8 Avenida de las Americas V-0, Fotografía 9 Avenida del Congreso Eucarístico V-1 Fotografía 10 Avenida Centenario V-1 Fuente :Consultoria JFM Trabajo de Campo.

De acuerdo al inventario de la Malla Vial Intermedia y Local, dentro del Área de Influencia del Plan Parcial, las vías que generan continuidad y conectividad entre la Avenida Centenario Via Tipo V-1 y la Avenida de Las Americas Via Tipo V-0, son en sentido SW-NE

las Kr 67A, Kr 67, Kr 66A, Kr 65B, Kr 65<sup>a</sup>, Kr 62, Kr 60 y Kr 58 ,en sentido SE-NW entre la Carrera 65A y Avenida del Congreso Eucarístico Via Tipo V-1, las CI 9, CI 10, CI 11, CI 11 y CI 12 y entre las Carreras 60 y 62 las CI 10, CI 11 y CI12.

Esta Malla Intermedia y Local está constituida por una serie de tramos viales que permean la retícula que conforma las mallas arterial principal y complementaria, sirviendo como alternativa de circulación a estas. Permiten el acceso y la fluidez de la ciudad a escala zonal.

Con relación al Sistema de Transporte que se encuentran en el Área de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana “TEXTILIA”, la Avenida de Las Americas Vía Tipo V-0 , como Sistema de Transporte Masivo Transmilenio, con las Estaciones Pradera y Americas y la Avenida del Congreso Eucarístico Via Tipo V-1 como Sistema de Transporte Masivo Transmilenio en ejecución .Sobre Las Avenidas de Las Americas Via Tipo V-0, Avenida Centenario Via Tipo V-1 y la Avenida del Congreso Eucarístico Via Tipo V-1, se desplazan las rutas del SITP dentro del Área de Influencia del Plan Parcial. Así mismo dentro de la Malla Intermedia y Local se desplazan rutas del SITP.

Existe dentro del Área de Influencia del Plan Parcial una Ciclorruta, que va por el costado Sur de la Avenida de las Americas Vía Tipo V-0. Ver Imagen Plano 7 Plano PD-03A Diagnostico -Movilidad Vial y Transporte Fuente: Plano 17 Sistema de Movilidad del PÓT Decreto 190 de 2004, UPZ 111 Puente Aranda , Fotografías 11 Carrera 62 y 12 Carrera 60 Consultoria JFM Trabajo de Campo.

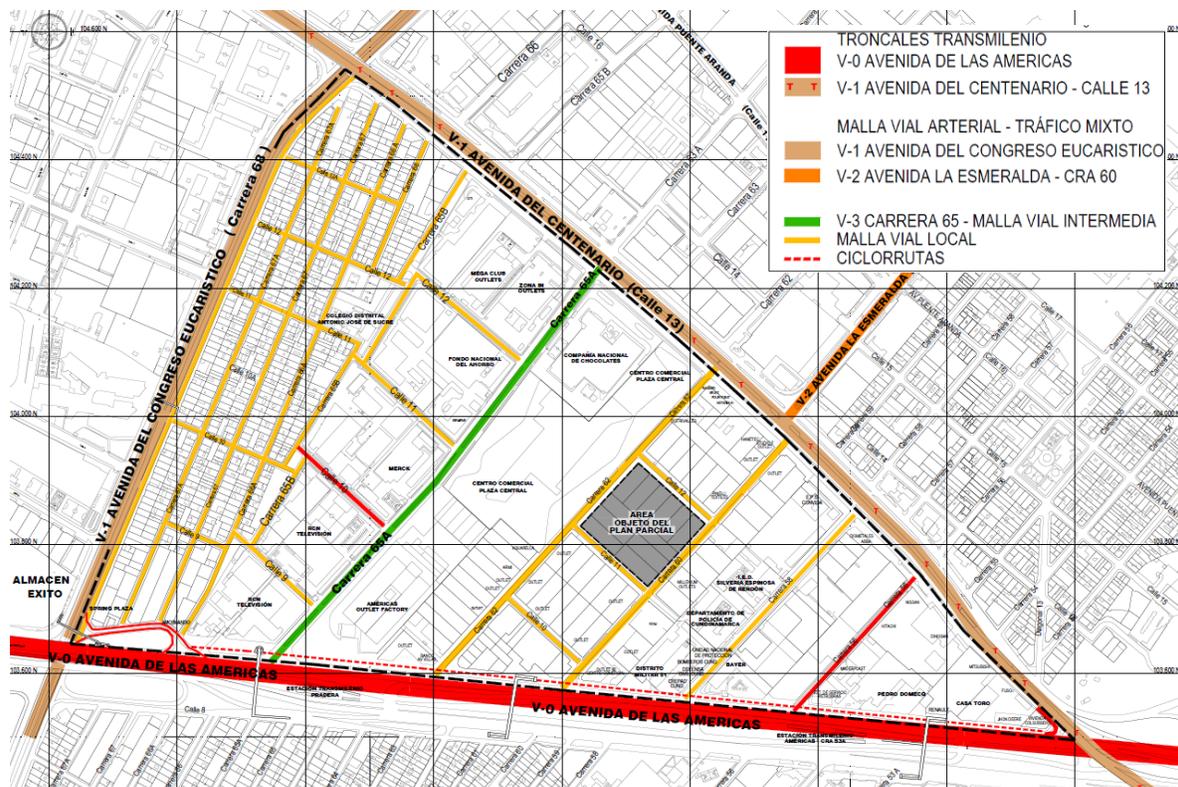


Imagen Plano 6. del Plano PD-03 Movilidad Vial y Transporte  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 8: Avenida de las Américas V-0 (troncal Transmilenio)  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 9: Avenida del Congreso Eucarístico V-1  
Fuente: Consultoría JFM.

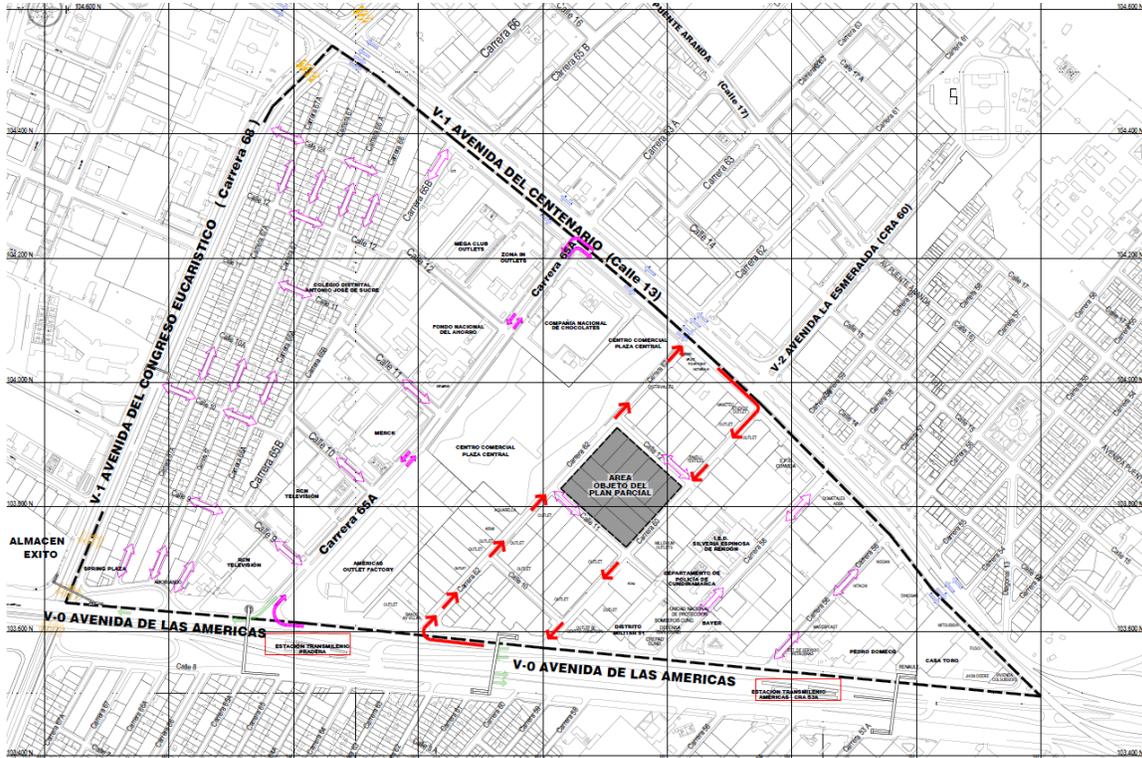


Imagen Plano 7.del Plano PD-03A Movilidad Vial y Transporte  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 10: Avenida Centenario (Calle 13)  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 11: Carrera 62  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 12: Carrera 60  
Fuente: Consultoría JFM.

### 2.3.3 SISTEMAS GENERALES- SERVICIOS PÚBLICOS

De acuerdo a la Factibilidad de Servicios ,de la Empresa de Acueducto, Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, , el Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica emitido

por Enel Codensa, la Disponibilidad de Servicios emitida por la ETB, la Viabilidad de Red para Prestación del Servicio de Gas Natural emitida por Vanti, la Certificación de Disponibilidad de prestación del Servicio de Gas Natuiral emitida por Vanti y el Certificado de Factibilidad de Servicios de Recolección de Residuos Solidos, Barrido y Limpieza , de LIME Limpieza Metropolitana S.A E.S.P, el Área de Planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo TEXTILIA, cuenta con Factibilidad y Disponibilidad de Servicios Públicos.

- **Sistema de Acueducto y Saneamiento Básico – Empresa de Acueducto, Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá.** De conformidad con la Factibilidad de Servicios, emitida por la Empresa de Acueducto, Agua, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, con el Oficio No 30500-2016-1223 S-2016-226994 del 13 de Octubre de 2016, el cual establece la Factibilidad de Prestacion de Servicios, para el Plan Parcial de Renovación. Urbana TEXTILIA , Localidad de Puente Aranda / Zona 3. Por tanto, el Área objeto del Plan Parcial tiene factibilidad de Servicios de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Pluvial, en las condiciones establecidas en dicha comunicación. Ver Oficio No 30500-2016-1223 S-2016-226994 del 13 de octubre de 2016, en Factibilidad de Servicios Públicos del DTS y Planos PD-04, PD-05 y PD-06 Diagnostico -Sistema de Servicios Públicos, Redes de Alcantarillado Sanitario, Pluvial y Redes de Acueducto Fuente: Factibilidad de Servicios Públicos EAB, Consultoría JFM.

- **Alcantarillado**

El urbanizador y/o constructor deberá solicitar Certificación de Viabilidad y Disponibilidad Inmediata de Servicios Públicos conforme a lo indicado en la resolución 755 del 10 de septiembre de 2014 “Reglamento de Urbanizadores y Constructores de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá”. Los sistemas de alcantarillado sanitario y pluvial deberán proyectarse separados, bajo los criterios de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS), al interior del Plan Parcial de Renovación Urbana Textilia.

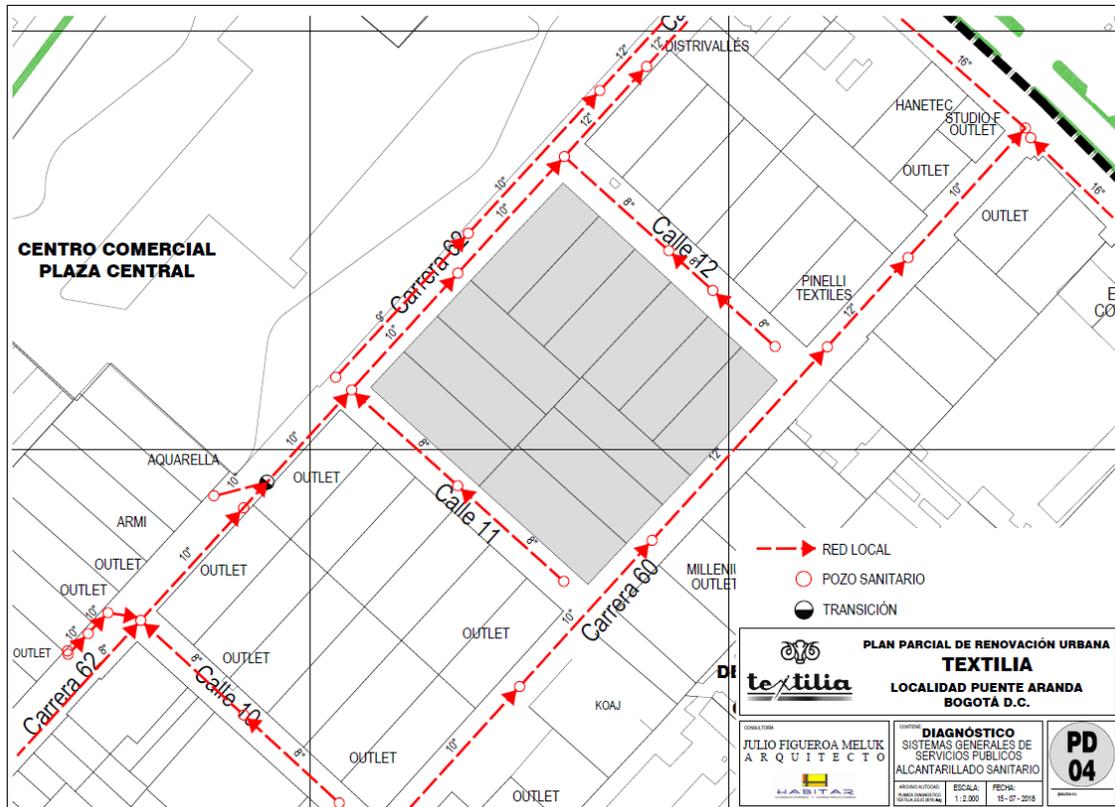
De acuerdo a las densidades de población y usos del suelo definidos por la Secretaria Distrital de Planeación, deberán realizar la respectiva evaluación de la capacidad hidráulica y estructural de los colectores a los que se realizarán entregas, determinando si presentan déficit, planteando las soluciones de refuerzo y /o renovación que sean necesarias, las cuales deberán contar con aceptación de la Zona 3 del Acueducto de Bogotá. Es importante señalar que los refuerzos podrán requerirse hasta sitios localizados por fuera de los límites del plan parcial. En el proyecto deberán figurar las notas correspondientes a los resultados de la inspección y condiciones de funcionamiento de los sistemas existentes.

### **Alcantarillado Sanitario**

De acuerdo con la base de datos del sistema de Información Geográfica de la Empresa de Acueducto de Bogotá y al conocimiento del sistema de alcantarillado del sector, el proyecto está situado en el área de drenaje de la UGA 330 Fucha Derecho la cual drena sus aguas servidas al Interceptor Derecho del Río Fucha, esta red cuenta con capacidad

suficiente para recibir las aguas sanitarias y no requieren ampliación o refuerzo alguno, sin embargo se debe realizar la evaluación hidráulica de las redes menores del sector para verificar su capacidad, siguiendo las indicaciones entregadas por la Dirección de Acueducto y Alcantarillado Zona 3. (Concepto de recomendaciones: Dirección Red Troncal de Alcantarillado, Oficio 25510-2016-01316 del 02 de agosto de 2016).

Adicionalmente se requiere que el Urbanizador y/o Constructor tenga en cuenta los siguientes lineamientos técnicos:



- Imagen Plano 8: del Plano PD-04 Sistemas Generales de Servicios Públicos – Redes de Alcantarillado Sanitario  
Fuente: Consultoría JFM.

- Se debe renovar y evaluar la capacidad hidráulica de las redes hidráulicas teniendo en cuenta las densidades proyectadas del sector, sobre la Calle 11 y la Calle 12, entre Carrera 60 y Carrera 62, debe garantizar su conexión a la red de la Carrera 62.
- Se debe proyectar la renovación de las redes existentes de la Carrera 60 desde el pozo inicial ubicado a la altura de la intersección de la Calle 10 con Carrera 60 hasta la Calle 13 (Avenida Centenario) de diámetro de 10" y Ø12" que actualmente se encuentran construidas en Gres.
- Deberá para todos los casos realizar la inspección de las redes existentes en los segmentos viales, antes del inicio de la obra y al terminar la misma, con la finalidad de comprobar que estas no fueron afectadas con la ejecución de las obras.
- De acuerdo con los criterios de población y usos del suelo, se debe realizar la respectiva evaluación de capacidad hidráulica y estructural de los colectores a los

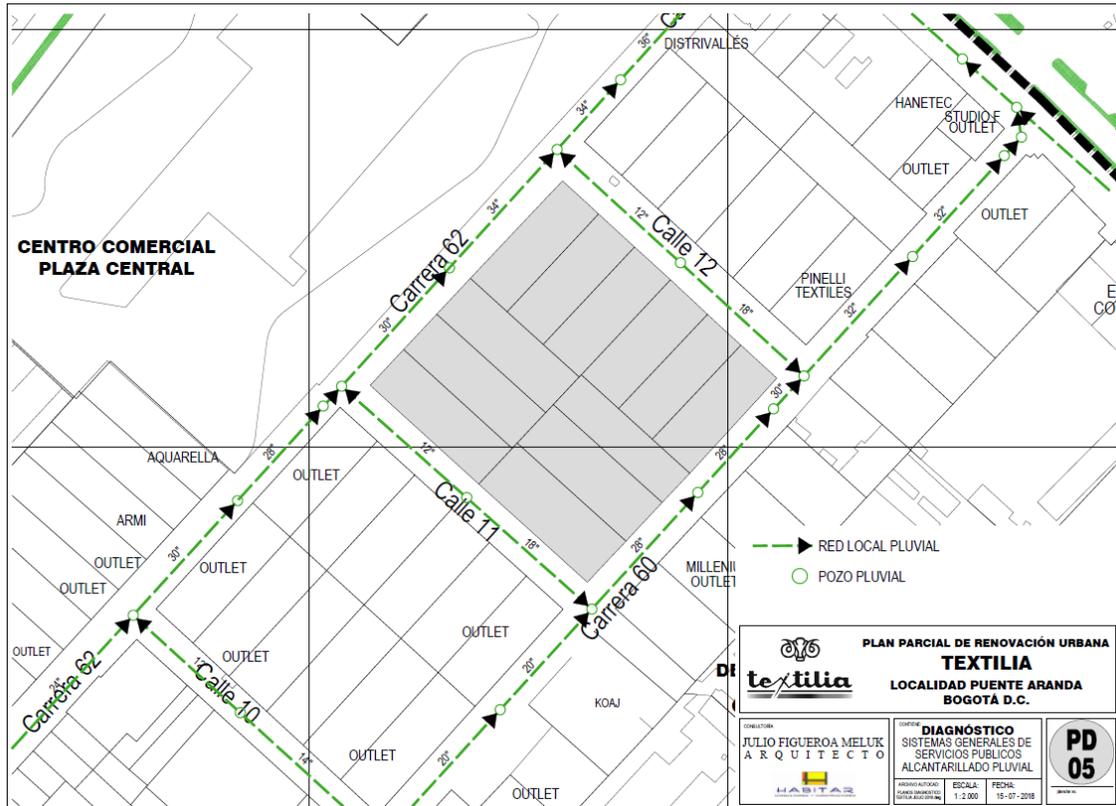
que se realizaran entregas con el fin de determinar soluciones de refuerzo o renovación que sean necesarias en la zona de aferencia del Plan Parcial. Las alternativas propuestas deberán contar con aceptación de la Dirección de Acueducto y Alcantarillado Zona 3.

- Es importante señalar que los refuerzos podrán requerirse hasta en sitios localizados por fuera de los límites del Plan Parcial de Renovación Urbana.
- Teniendo en cuenta las condiciones de redensificación y/o renovación urbana del Plan Parcial en donde es posible la demolición de las construcciones existentes planeando un nuevo urbanismo, se debe contemplar la proyección de nuevas redes locales de alcantarillado en el sector del proyecto.
- Se debe realizar la renovación y/o rehabilitación de las redes locales internas debido a su edad, material (La gran mayoría están construidas en Gres), estado estructural y diámetro insuficiente de acuerdo a la evaluación hidráulica realizada.
- Se deberán diseñar y construir redes por donde se tenga proyectadas vías y reservas viales.
- Se deberá revisar y proyectar la capacidad de las redes de alcantarillado para las densidades máximas futuras.

(Concepto de recomendaciones: Dirección Servicio Acueducto y Alcantarillado Zona 3, Oficio 3331003-2016-1210 de 8 de septiembre de 2016).

### **Alcantarillado Pluvial**

De acuerdo con la base de datos del sistema de Información Geográfica de la Empresa de Acueducto de Bogotá y al conocimiento del sistema de alcantarillado del sector, el proyecto está situado en el área de drenaje de la UGA 330 Canal Fucha la cual drena sus aguas pluviales al Colector Zona Industrial Calle 13, esta red cuenta con capacidad suficiente para recibir las aguas lluvias y no requieren ampliación o refuerzo alguno, sin embargo se debe realizar la evaluación hidráulica de las redes menores del sector para verificar su capacidad, siguiendo las indicaciones entregadas por la Dirección de Acueducto y Alcantarillado Zona 3.



- Imagen Plano 9: del Plano PD-05 Sistemas Generales de Servicios Públicos – Redes de Alcantarillado Pluvial  
Fuente: Consultoría JFM.

Se deberá diseñar sistemas de drenaje que contemplen estructuras de amortiguación y retención para reducir los picos máximos de los caudales de salidas con el objetivo de mitigar el impacto generado por la impermeabilización de las áreas del proyecto, de manera que se asegure que el pico de escorrentía no se incremente, es decir, que los diseños se desarrollen bajo los criterios de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) al interior del proyecto, de acuerdo a lo definido en el decreto 566 de 2014 sobre la política pública de Ecorurbanismo y Construcción Sostenible de Bogotá.

(Concepto de recomendaciones: Dirección Red Troncal de Alcantarillado, Oficio 25510-2016-01316 del 02 de agosto de 2016).

Adicionalmente se requiere que el Urbanizador y/o constructor tenga en cuenta los siguientes lineamientos técnicos:

- Se deberá revisar las condiciones hidráulicas y estructurales de las redes existentes por la Carrera 60 desde el pozo inicial ubicado a la altura de la intersección de la Calle 10 con Carrera 60 hasta la Calle 13 (Avenida Centenario) de diámetros Ø20", Ø28", Ø30" y Ø 32" y en caso de no tener la capacidad hidráulica deberán proyectar su renovación, de igual forma si las condiciones estructurales lo ameritan.
- Se debe realizar la respectiva evaluación de la capacidad hidráulica y estructural

de los colectores a los que se realizaran entregas con el fin de determinar las soluciones de refuerzo y/o renovación que sean necesarias en la zona de aferencia del Plan Parcial de Renovación Urbana. Cabe aclarar que las alternativas propuestas deberán contar con aceptación de la Zona 3 del Acueducto de Bogotá.

- Al interior del Plan Parcial se recomienda que los diseños se desarrollen bajo los criterios de Sistemas Urbanos de Drenaje Sostenible (SUDS) mediante la retención de aguas lluvias, de tal manera que dichos volúmenes y/o caudales cumplan con la normatividad vigente, considerando la diferencia entre un coeficiente de escorrentía de 0.25 y el que finalmente tenga el predio después del desarrollo. Dichos volúmenes y/o caudales serán objeto de revisión y aprobación por parte de la EAB-ESP.
- Garantizar el coeficiente de escorrentía. Cuando por efectos de urbanismo se modifique el coeficiente de escorrentía, como consecuencia de un cambio en el tipo de superficie y/o incremento del área impermeable, el urbanizador y/o constructor deberá adoptar las medidas necesarias para limitar los caudales máximos a los valores definidos por la Empresa antes del desarrollo (Coeficiente de escorrentía 0.25 para terrenos con pendiente menor al 2%, 0.35 para terrenos con pendiente entre el 2% y el 7% y 0.4 para terrenos con pendiente superior al 7%) y/o antes de realizar las obras de renovación urbana.
- Entre las medidas para mitigar el efecto del aumento de la escorrentía superficial, que pueden ser adoptadas por el urbanizador, se encuentran los relacionados con: la adecuación de zonas verdes, la disposición de superficies permeables, la construcción de tanques de recolección o almacenamiento temporal para la posterior utilización del agua lluvia en riego, lavado de patios y fachada, o simplemente para realizar la entrega controlada a la red de drenaje en hora valle, es decir, posterior a la ocurrencia de la creciente, entre otros.
- El diseño, construcción y operación de los SUDS será responsabilidad del urbanizador y de los futuros propietarios del proyecto, por lo tanto, se deberá incorporar esta infraestructura a la propiedad horizontal del proyecto para que los costos de mantenimiento y operación sean responsabilidad de los propietarios a través de la administración.

(Concepto de recomendaciones: Dirección Servicio Acueducto y Alcantarillado Zona 3, Oficio 3331003-2016-1210 de 8 de septiembre de 2016).

El alcance de los análisis y estudios que deben realizar será definido por el Acueducto en la etapa de solicitud de Certificación de Viabilidad y Disponibilidad Inmediata de Servicios Públicos. La localización, distribución, longitud, diámetros de las nuevas redes de alcantarillado, se definirá en función de las características de la microcuenca de drenaje, tales como el coeficiente de escorrentía, porcentaje de zonas duras y verdes y los caudales máximos de diseño, que se obtengan con las metodologías de diseño vigentes al momento de elaborar los estudios y diseños de redes correspondientes al proyecto urbanístico.

Para el cálculo de los colectores y elementos del sistema pluvial y/o combinado, se tendrá en cuenta la intensidad calculada mediante la siguiente ecuación, para la cual se utilizan las coordenadas del nodo más próximo que son:

$N = 103.828$  y  $E = 95922$

Ecuación a emplear:

$$I = C1 (d+X0)^{C2}$$

$$I = 4336.51436 (d+28.8)^{-1.10612} ; \text{ para } 3 \text{ años}$$
$$I = 5575.53361 (d+30.3)^{-1.12813} ; \text{ para } 5 \text{ años}$$
$$I = 5877.81601 (d+28.6)^{-1.11431} ; \text{ para } 10 \text{ años}$$
$$I = 6308.57157 (d+27.2)^{-1.1003} ; \text{ para } 25 \text{ años}$$
$$I = 7098.05669 (d+27.5)^{-1.10227} ; \text{ para } 50 \text{ años}$$
$$I = 7547.15575 (d+26.9)^{-1.09799} ; \text{ para } 100 \text{ años}$$

Dónde:

I = Intensidad en mm/hora

d = Duración en minutos

Es importante tener en cuenta que los resultados de la ecuación están dados en mm/hora; para obtener la intensidad en l/ha/s, se debe multiplicar por un factor de conversión de 2.77.

(Fuente: Resultados del contrato 2-02-26100-607-2003, Estudio y Revisión de las curvas IDF para la Sabana de Bogotá – INGETEC S. A.).

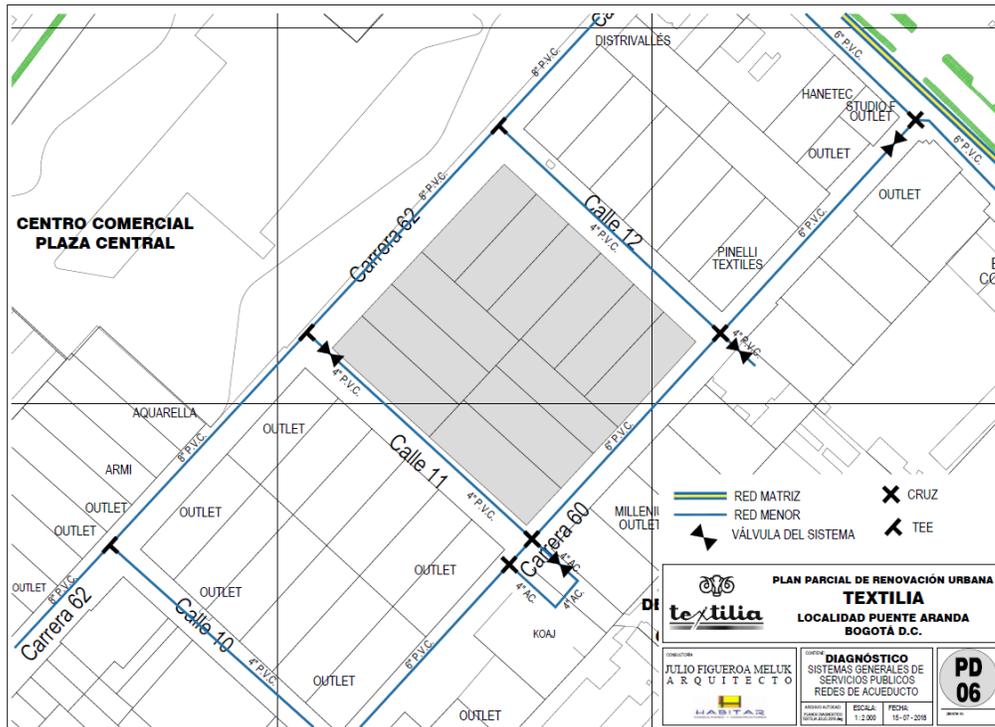
Los coeficientes de escorrentía que definan, deberán estar de acuerdo con los usos del suelo y con las especificaciones de la Norma NS-085.

### Acueducto

En el Plan Parcial de Renovación Urbana Textilía, en el área total de 10 predios se construirán 1200 viviendas, con lo que se tiene población proyectada de 5236 habitantes. Suponiendo una dotación bruta de 110 LHD, se estima que el predio demandará un caudal medio diario de 6.66 L/s y para el área comercial se supone una población de 8 habitantes por cada 50 m<sup>2</sup> para una población de 2668 habitantes por dotación bruta de 70 L/s, para una demanda media comercial aproximada de 2.2 L/s, para lo cual se estima un caudal medio total de 8.83 L/s.

El PPRU se encuentra ubicado entre la Carrera 62 y la Carrera 60, y entre la Calle 11 y 12, sobre la cota 2554 msnm, en la localidad de Puente Aranda de la Zona 3 y hace parte del sector hidráulico S3-11 y en particular del área de servicio de la Línea Matriz "CL13 – KR53 A KR68" de Ø16" que pasa por la Avenida Calle 13.

- Al revisar la infraestructura matriz mencionada anteriormente y el consumo actual estimado para el área de servicio, se concluye que la red existente puede suministrar el caudal requerido para el proyecto, Se recomienda que previo al otorgamiento de la Disponibilidad de Servicio del predio, la Dirección de Acueducto y Alcantarillado Zona 3 revise la capacidad de las redes menores existentes en el sector de interés, con el fin de determinar si son suficientes para asegurar el suministro de agua a este plan parcial sin afectar la sectorización Hidráulica y el sistema de macromedición..



- Imagen Plano 10 del Plano PD-06 Sistemas Generales de Servicios Públicos – Redes de Acueducto
- Fuente: Consultoría JFM.

(Concepto de recomendaciones: Dirección Red Matriz Acueducto, Oficio: 25400-2016-1524 del 24 de julio de 2016).

Adicionalmente se requiere que el Urbanizador y/o Constructor tenga en cuenta los siguientes lineamientos técnicos:

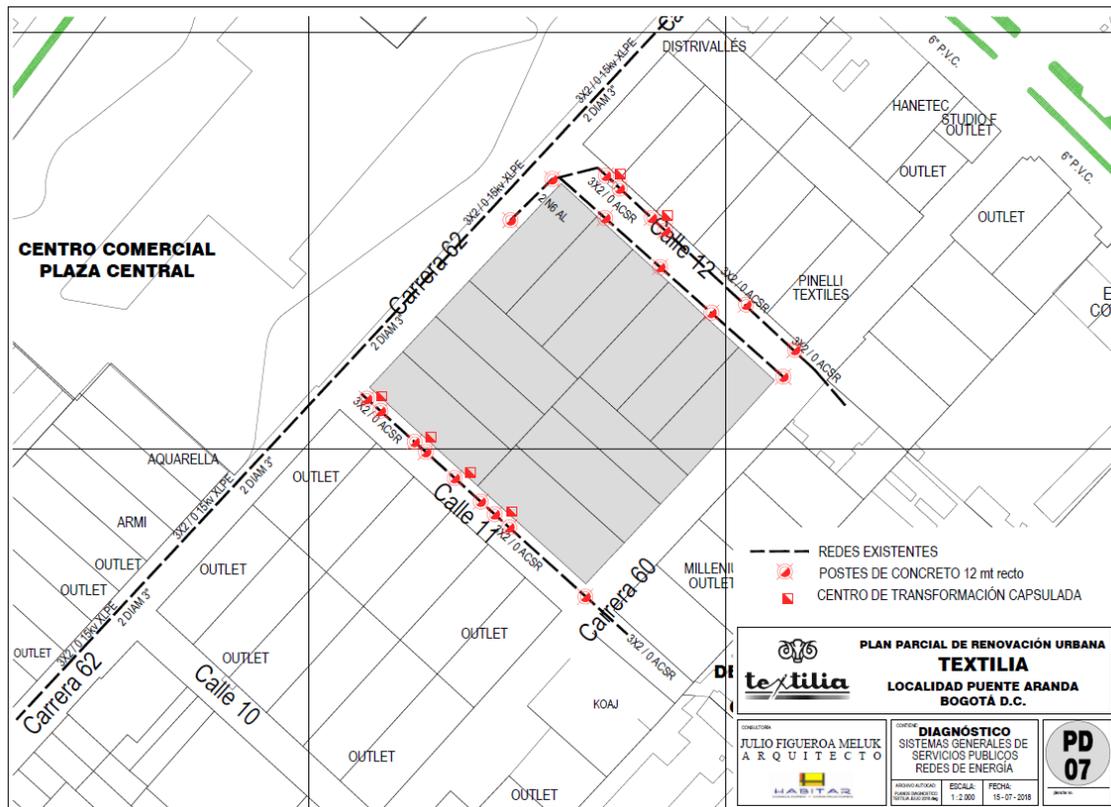
- El plan parcial está ubicado dentro del sector hidráulico 311 y el distrito hidráulico 3110420.
- Se deberá diseñar y construir la prolongación de la red de diámetro de Ø8" PVC por el costado Oriental de la Carrera 62 desde la Calle 10 hasta la Calle 13 (Avenida Centenario), garantizando la ejecución de los empates correspondientes a la altura de la Calle 11 con Carrera 62 con la línea de Ø4" en PVC, Calle 12 con Carrera 62 con línea de Ø4" PVC costado Suroriental de la Avenida Calle 13 con Carrera 62 con la línea de Ø6" en PVC.
- Se deberá redimensionar y realizar la actualización tecnológica de la ERP (Estación Reguladora de Presión) y el macromedidor de la Avenida Calle 9 (Avenida de Las Américas) con Carrera 58, con un diámetro de Ø2" a diámetro de Ø6", teniendo en cuenta que dicha estructura será afectada con el desarrollo del proyecto.
- Se debe diseñar y construir redes por donde se tengan proyectadas vías y reservas viales.

- El diámetro de la acometida no podrá exceder la mitad del diámetro de las redes existentes por el frente del predio, en caso de que ésta condición no se cumpla y el diámetro sea mayor, se deberá proyectar la renovación y el redimensionamiento de la red aumentando el diámetro de tal forma que se cumpla con la exigencia antes mencionada, para lo cual deberá coordinar con la EAB-ESP los lineamientos o condicionamientos correspondientes.

(Concepto de recomendaciones: Dirección Servicio Acueducto y Alcantarillado Zona 3, Oficio 3331003-2016-1210 de 8 de septiembre de 2016).

Se deberán renovar las redes menores que no cuenten con capacidad, previa modelación hidráulica y las que se encuentre en material distinto a PVC. Se debe tener en cuenta que para realizar reparaciones locales, el Acueducto puede haber utilizado tramos de tubería en PVC, lo que no implica que la totalidad de la red este construida en este material. Se requiere redimensionar las estructuras de control del sector del Plan Parcial, que se vean afectadas por el desarrollo del proyecto.

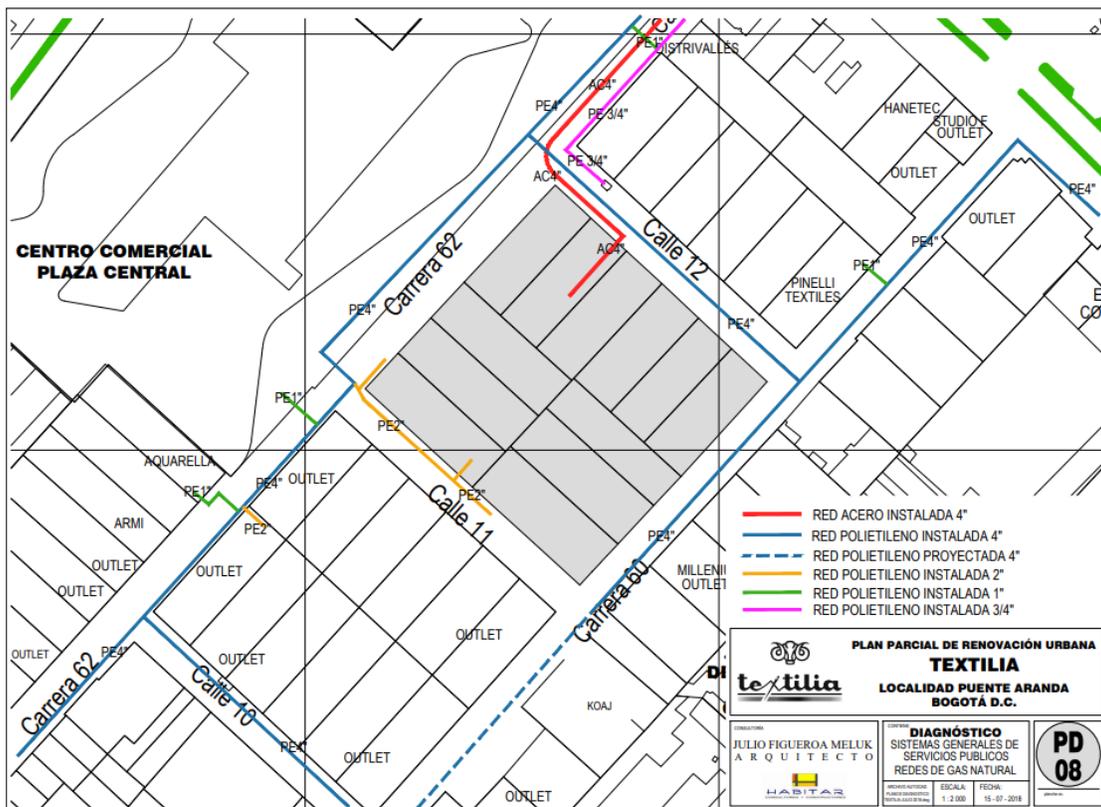
- **Sistema de Redes de Energía Eléctrica – Enel Codensa** De acuerdo al Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Caso No 166504635 del 1 de junio de 2021, emitido por Codensa mediante Oficio de fecha 02 de junio de 2021, para el Plan Parcial de Renovación Urbana MZ TEXTILIA, la Empresa Codensa informa que esta en condiciones de suministrar el servicio de energía eléctrica una vez se haya dado cumplimiento a las condiciones técnicas y comerciales que apliquen en el momento de la solicitud formal de energización del predio de la dirección Calles 11 y 12 entre Carreras 60 y 62. Ver Certificado de Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica en Factibilidad de Servicios Públicos del DTS y Plano PD-07 Diagnostico -Sistema de Servicios Públicos Redes de Energía. Fuente: Disponibilidad de Servicio de Energía Eléctrica Codensa, Consultoría NLC Ingeniería Ltda, Consultoría JFM,



- Imagen Plano 11 del Plano PD-07 Sistemas Generales de Servicios Públicos – Redes de Energía
  - Fuente: Consultoría JFM.
  
- **Sistema de Redes de Telecomunicaciones – ETB.** De conformidad con la Disponibilidad de Servicios (Factibilidad para extender o ampliar redes de ETB y sus condiciones específicas para la prestación efectiva) emitida por la ETB, mediante Oficio 2021-774-GRD-EOI CECO RI 621 de fecha 01 de junio de 2021. ETB como líder en la prestación de servicios de Telecomunicaciones cuenta con la capacidad tecnológica para ofrecer los servicios de Voz, Internet , TV orientados al segmento masivo y soluciones de datos y conectividad entre otros para el segmento corporativo . Ver Disponibilidad de Servicios en Factibilidad de Servicios Públicos del DTS. Fuente: Disponibilidad de Servicios ETB, Consultoría JFM
  
- **Sistema de Redes de Gas Natural – Viabilidad de Red para prestación del servicio de Gas Natural:** De conformidad con Viabilidad de Red para prestación del Servicio de Gas Natural de VANTI S.A. ESP Oficio 10153620-6484-2021 de fecha 04 de junio de 2021; Vanti S.A. ESP, cuenta con una infraestructura cercana de red construida de 2” , 4” en polietileno además de red construida de 4” en acero , como se observa en plano adjunto. Por lo tanto , la Viabilidad de Redes para la prestación del servicio para este polígono esta vigente , teniendo en cuenta la ubicación geográfica , así mismo es

necesario evaluar con el urbanismo del proyecto , la infraestructura faltante o necesaria para el cubrimiento del servicio.

**Certificado de Disponibilidad de Prestación del Servicio de Gas Natural CD-001794-2021.** Vanti S.A. ESP Mediante Certificado de fecha expedición 30.06.2021, atendiendo lo establecido en el Decreto 1077 de 2015 de Minvivienda en lo relacionado con el estudio , tramite y expedición de las Licencias Urbanísticas, certifica que es posible el acceso a las redes de distribución del servicio de gas natural, para el Proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana TEXTILIA. Ver Disponibilidad de Servicio en Factibilidad de Servicios Públicos del DTS y Plano PD-08 Diagnostico Sistema de Servicio de Redes de Gas Natural Fuente:Viabilidad de Red para prestación del Servicio de Gas Natural Vanti S.A. ESP;- Certificado de Disponibilidad de Prestación del Servicio de Gas Natural ,Vanti S.A. ESP, Consultoría JFM,



- Imagen Plano 12 del Plano PD-08 Sistemas Generales de Servicios Públicos – Redes de Gas Natural
  - Fuente: Consultoría JFM.

- **Sistema de Recolección, Barrido y Limpieza – Limpieza Metropolitana S.A. ESP.** De conformidad con el Oficio de fecha 28 de junio de 2021 de LIME Limpieza Metropolitana S.A. ESP Certificado de Factibilidad de Servicio, se Certifica que el sector donde se ubica el Predio objeto del Plan Parcial CI 11 y 12 entre Kr 60 y 62

en la Localidad de Puente Aranda, se presta el servicio de recolección de residuos sólidos no aprovechables con una frecuencia de siete (7) veces en la semana en horario diurno y nocturno y cuya disposición final de los residuos se realiza en el sitio autorizado por el Distrito. Ver Oficio en Factibilidad de Servicios del DTS. Fuente: Oficio LIME Limpieza Metropolitana S.A. ESP, Consultoría JFM.

### 2.3.4 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

La Estructura de Espacios Públicos en el área de Influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana, está conformada básicamente por los Espacios Peatonales, Parques Viales, Separadores, Controles Ambientales, Ciclorrutas, Plazas, Plazoletas y las Vías circundantes al área. Ver Imagen Plano 13 del Plano PD-09 Diagnóstico - Sistema de Espacio Público Fuente: UPZ 108 y UPZ 111 Decreto Distrital 317 de 2011, Trabajo de Campo Consultoría JFM.

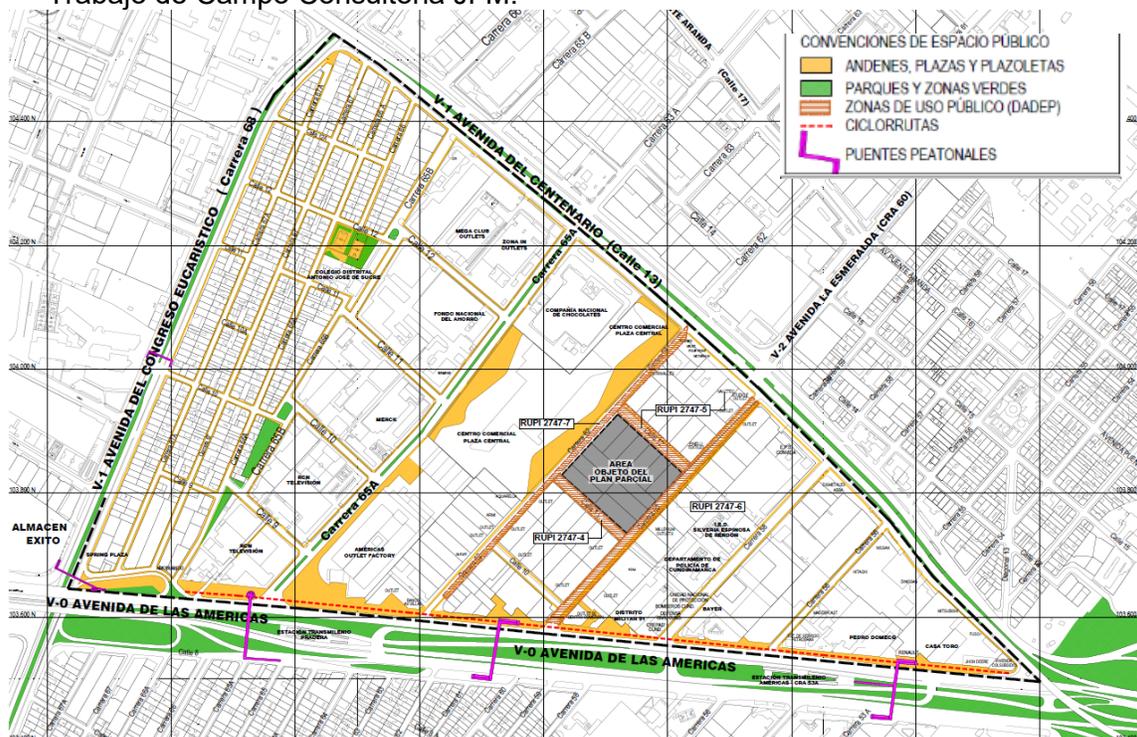


Imagen Plano 13 del Plano PD-09. Sistema de Espacio Público  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 12: Espacio público sobre Avenida de las Américas  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 13: Espacio público generado por el Centro Comercial Plaza Central  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 14: Espacio Público sobre la carrera 60  
Fuente: Consultoría JFM.

De acuerdo al análisis efectuado en el Área de Influencia del Plan Parcial, la clasificación del Sistema de Espacio Publico , es la siguiente:

- **Espacios Peatonales:** Corresponden a la red de andenes de las vías vehiculares tanto de la Malla Arterial ,como de la Malla Intermedia y Local.Ver Fotografía 14 Espacio Publico sobre la Carrera 60 Fuente (Consultoria JFM)
- **Separadores y Controles Ambientales:** Comprenden los Separadores y Controles Ambientales de las Avenidas de Las Americas Vía Tipo V-0, Avenida Centenario Vía tipo V-1 y Avenida del Congreso Eucarístico Vía Tipo V-1.
- **Ciclorrutas :** Existe dentro del Área de Influencia del Plan Parcial una Red de Ciclorruta, que va por el costado Norte de la Avenida de Las Americas Vía Tipo V-0 .Ver Fotografía 12 Espacio Publico y Cicloruta sobre Avenida de las Americas Fuente : (Consultoria JFM)
- **Plazas y Plazoletas:** Localizadas sobre el costado Norte del Eje de la Avenida de Las Americas entre la Avenida Centenario y Avenida del Congreso Eucarístico como se aprecia en la Imagen Plano 13 del Plano PD-09 su ubicación les permite actuar como espacios receptores de los flujos de los puentes peatonales del Sistema de Transporte Masivo, en las Estaciones Pradera y Americas. Asi mismo existe todo el espacio publico generado por el Centro Comercial Plaza Central.Ver Fotografía 13 Fuente (Consultoria JFM)

- **Parques y Zonas Verdes** : La Estructura de Parques y Zonas Verdes en el Area de Influencia del Plan Parcial esta constituida por Parques de Escala Vecinal y de Bolsillo, como el del Barrio Salazar Gomez en la Calle 12 , entre Carreras 65B y 66A y una Zona Verde en la Carrera 65B entre Calles 9 y 10.
- **Vías Circundantes al Area de Planificación:** Calles 11, Calle 12, Carrera 60 y Carrera 62 , las cuales tienen los siguientes RUPI 2747-4, 2747-5, 2747-6 y 2747-7

En la UPZ No 111 Puente Aranda, se presenta un indicador de 11,9 M2/Hab, porque la Estructura de Espacios Públicos, tales como Parques, Zonas Verdes, Plazas y Plazoletas, en relación a la población generan un indicador alto.

### 2.3.5 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS

La Estructura de Equipamientos Urbanos en el Área de Influencia del Plan Parcial, esta conformado por: Ver Imagen Plano 14 del Plano PD-10 Sistema de Equipamientos Fuente : (Consultoria JFM)

Dotacionales Educativos como el Colegio Distrital Antonio Jose de Sucre, el IED Silveria Espinosa de Rendon; Dotacional de Culto sobre la Calle 11 con Kr 67A,

Dotacional de Salud EPS Convida.

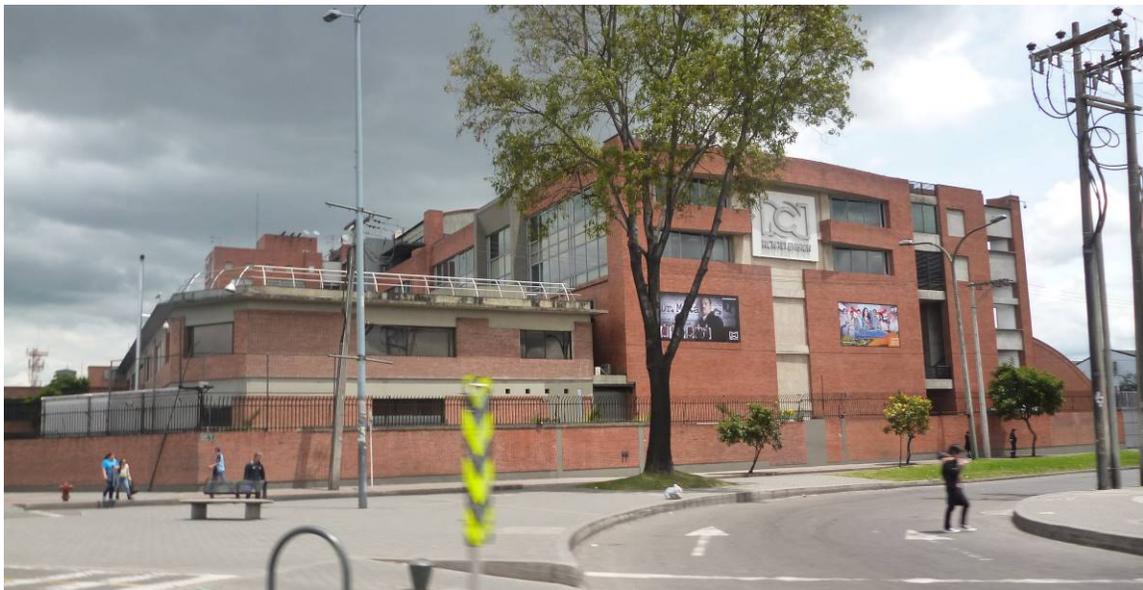
Servicios Urbanos Basicos

Seguridad Ciudadana Defensa y Justicia : Departamento de Policia Cundinamarca, UNP, Bomberos Cundinamarca, Distrito Militar No 51.Ver Fotografía 16 Fuente (Consultoria JFM)

Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento : Sede Canal RCN.Ver Fotografía 15 Fuente : (Consultoria JFM)



Imagen Plano 14.del Plano PD-10 Sistema de Equipamientos  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 15. Servicios de Comunicación Masivos y Entretenimiento : Sede Canal RCN.  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 16. Seguridad Ciudadana Defensa y Justicia  
Fuente: Consultoría JFM.

La UPZ 111 Puente Aranda y la Localidad No 16 de Puente Aranda , presenta un déficit total de suelo en m<sup>2</sup> o unidades , para Equipamiento Comunal Publico a nivel Vecinal, Zonal y Urbano para 2017, reflejado en la Tabla adjunta la cual se anexa, para los sectores de Salud y Recreativos Deportivos hay déficit de Equipamientos en todas las escalas. En el sector de Integración Social hay déficit de equipamientos de escala vecinal y zonal; en el sector de Cultura hay un déficit de equipamientos de escala zonal; mientras que en el sector de Educación hay un déficit de equipamientos de escala vecinal. de acuerdo al estudio realizado por la Direccion de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaria Distrital de Planeacion, para la UPZ 111 . Ver Imagen Plano 14 del Plano PD-10 Diagnostico - Sistema de Equipamientos Fuente: Decreto Distrital 317 de 2011 UPZ 111, Trabajo de Campo Consultoria JFM .

SECTOR		DEFICIT EQUIPAMIENTOS YECINALES m <sup>2</sup>	DEFICIT EQUIPAMIENTOS ZONALES m <sup>2</sup>	DEFICIT EQUIPAMIENTOS URBANOS m <sup>2</sup>	TOTAL DEFICIT SUELO 2017 YECI ZONA Y URBA m <sup>2</sup>
Educación	ED suelo	-69.148	17.452	3.457	-48.239
	ED# equip	-8	15	1	8
Salud	SAL suelo	3.132	-2.505	-	626
	SAL# equip	-3	-1	-	-4
Integración Social	INT suelo	-15.097	-4.009	-	-19.106
	INS# equip	-15	-1	-	-16
Cultura	CUL suelo	7.073	-2.505	-	4.568
	CUL# equip	4	-1	-	3
Recreativos Deportivos	RD suelo	-8.017	19.157	-	11.140
	RD# equip	-13	-2	-	-15
Seguridad	SG suelo	-	-2.484	-	-2.484
	SG# equip	-	-1	-	-1
Abastecimiento	AB suelo	-	-1.002	-	-1.002
	AB# equip	-	-1	2	1
Adm pública	AD suelo	-	-179	4.029	3.850
	AD# equip	-	1	2	3
Recintos FERIALES	RF suelo	-	-	-	-
	RF# equip	-	3	-	3
TOTAL	suelo	-82.057	23.924	7.485	-50.647
	# equip	-36	15	5	-16

### DÉFICIT 2017

Tabla de déficit en equipamientos en la localidad Puente Aranda  
Fuente: Concepto técnico sobre la formulación del PPRU "Textilia" Fecha: 2019-03-15  
Dirección de Planes Maestros y Complementarios - SDP

### 2.3.6 TOPOGRAFIA (PLANO DE ISOPENDIENTES)

La topografía en términos generales es plana , tal como se aprecia en el Plano PD-11 Diagnostico-Topografía (Plano de Isopendientes) Fuente:Ideca , Cartografía Consultoria JFM.

No existe Actualización de Plano Topografico, los predios que conforman la delimitación del Plan Parcial de Renovación Urbana TEXTILIA, corresponden a la Manzana 8 de la Urbanización Dorco I, II y III Sector entre las Calles 11 y 12, entre Carreras 60 y 62, según Plano 525/4-1 y Plano de Reloteo 525/4-3, Aprobados por el Departamento Administrativo de Planificación Distrital, hoy Secretaria Distrital de Planeación.

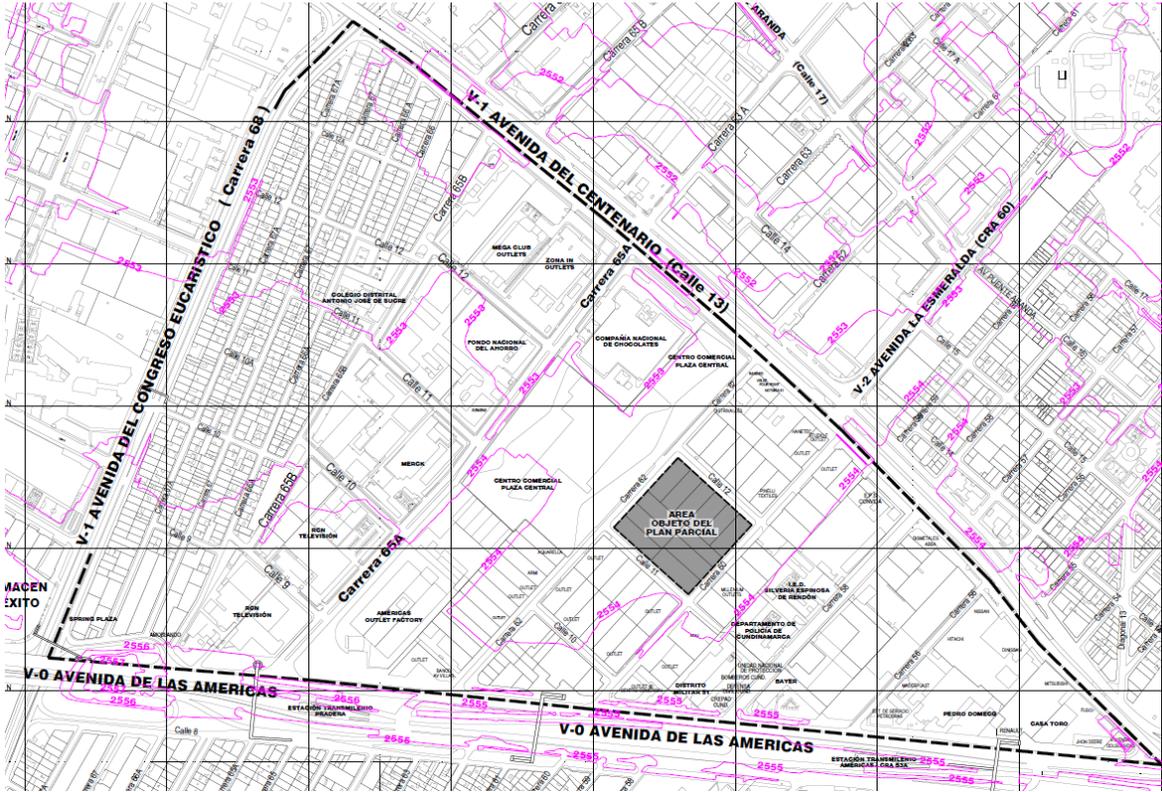
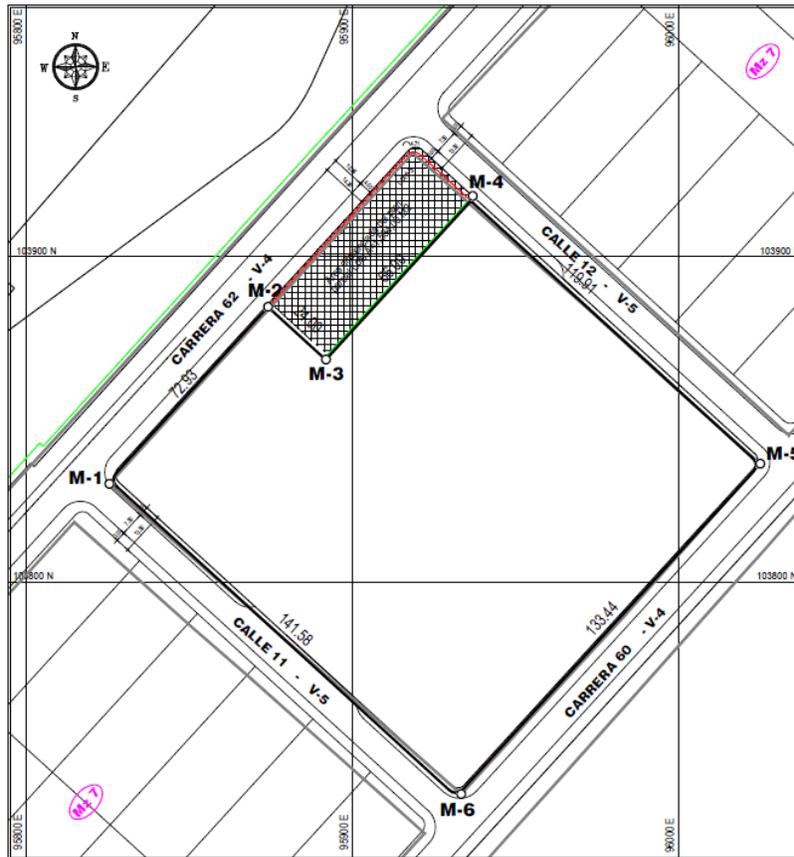


Imagen Plano 15 del Plano PD-11. Topografía (Isopendientes)  
Fuente: Consultoría JFM – Planos base IDECA.



LISTADO DE COORDENADAS VERTICES PRINCIPALES				
PREDIO DE MAYOR EXTENSION				
VERTICE	COORDENADAS PLANAS CARTESIANAS		DISTANCIA	
	NORTE	ESTE		M
M1	103831,731	95825,849	M1 A M2	72,930
M2	103886,057	95874,513	M2 A M3	24,000
M3	103869,875	95892,236	M3 A M4	66,000
M4	103918,615	95936,738	M4 A M5	119,910
M5	103837,952	96025,468	M5 A M6	133,440
M6	103736,562	95933,783	M6 A M1	141,580

Imagen Plano 16. Plano Topográfico y listado de coordenadas  
Fuente: Consultoría JFM.

### 2.3.7 ESTRATIFICACION SOCIOECONOMICA

En el Area de Influencia del Plan Parcial de Renovacion Urbana TEXTILIA , se presenta un 20% de desarrollo de estrato 3 , correspondiente al Barrio Salazar Gomez y un 80% del área sin definición de estrato , correspondiente a los desarrollos industriales y

comerciales.Ver Imagen Plano 17 del Plano PD-12 Diagnostico Estratificacion Socioeconomica Fuente:Ideca , Cartografia Consultoria JFM

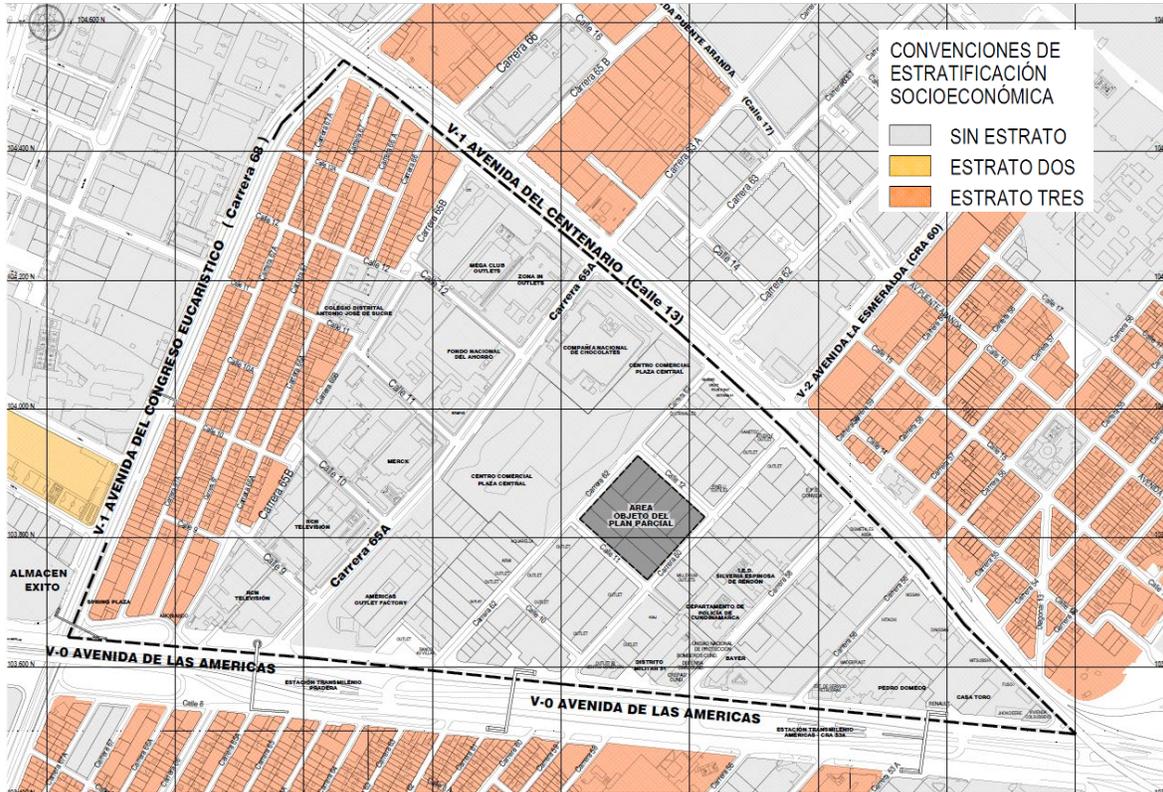


Imagen Plano 17 del Plano PD-12 . Estratificación Socioeconómica  
Fuente: Consultoría JFM – Planos base IDECA.

### 2.3.8 USOS DEL SUELO Y ALTURAS

**Usos del Suelo :** En el Area de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana TEXTILIA, se presenta la siguiente clasificación de Usos del Suelo ,en donde los usos predominantes son el de Comercio y Servicios y el uso Industrial.Ver Imagen Plano 18 del Plano PD-13 Diagnostico Usos del Suelo Fuente : UPZ 111, Trabajo de Campo, Cartografía; Consultoria JFM

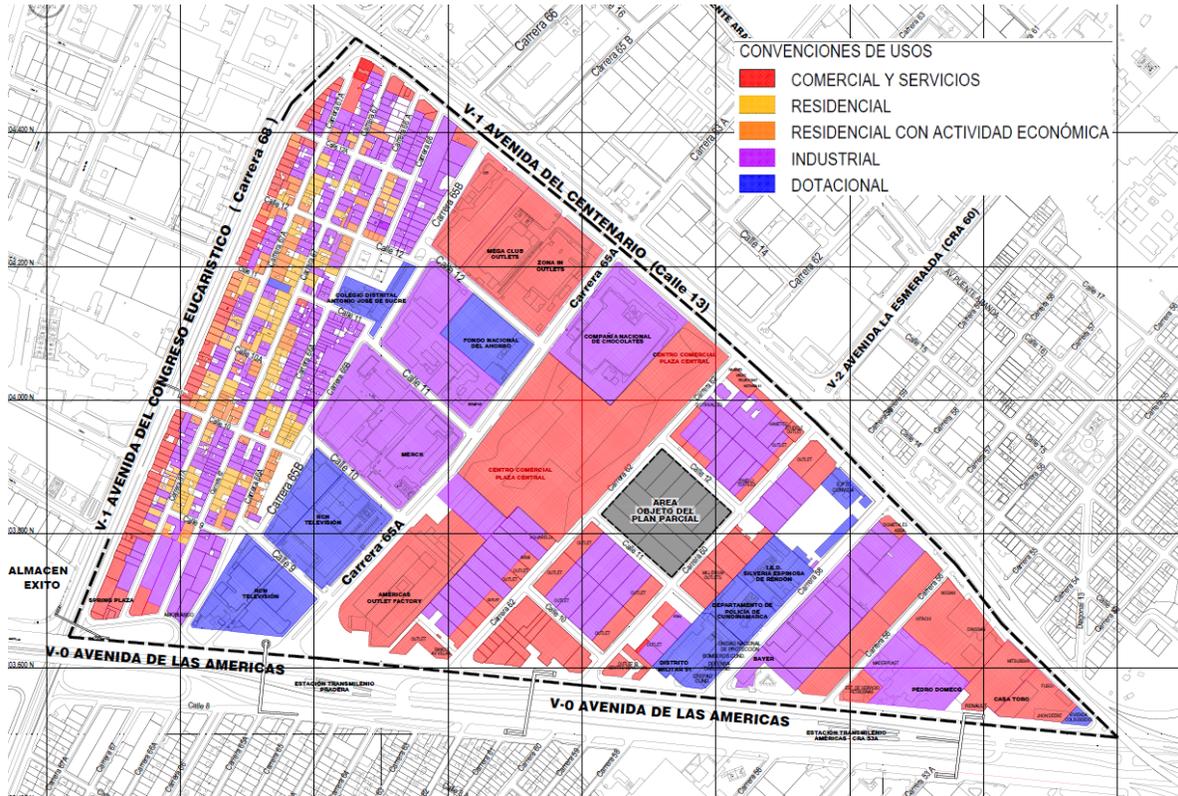


Imagen Plano 18 del Plano PD-13 . Usos del suelo  
Fuente: Consultoría JFM – Planos base IDECA.



Fotografía 17. Centro Comercial Plaza Central  
Fuente: Consultoría JFM.



Fotografía 18. Sector Comercial Outlets – Carrera 60  
Fuente: Consultoría JFM.

USOS DEL SUELO	
USOS	%
Comercio y Servicios	42%
Industrial	40%
Dotacional	10%
Residencial con Actividad Economica	3%
Residencial	5%
<b>Total</b>	<b>100%</b>

**Altura de las Edificaciones:** La altura predominante en el Area de Influencia del Plano Parcial de Renovacion Urbana TEXTILIA , son de dos (2) y Tres (3) pisos con un porcentaje del 80% . Ver Imagen Plano 19 del Plano PD-14 Diagnostico - Alturas Predominantes  
Fuente: UPZ 111, Trabajo de Campo, Cartografia Consultoria JFM.

ALTURA DE LAS EDIFICACIONES	
ALTURAS	%
Un (1) Piso	5%
Dos (2) Pisos	40%
Tres (3) Pisos	40%
Cuatro (4) Pisos o Mas	15%
<b>Total</b>	<b>100%</b>



Imagen Plano 19 del Plano PD-14 . Altura de Edificaciones  
Fuente: Consultoría JFM – Planos base IDECA.

### 2.3.9 DIAGNOSTICO SOCIOECONOMICO

El Área de Influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana Textilia , la cual está ubicada en la UPZ 111 Puente Aranda, se caracterizan por estar localizada en una posición estratégica dentro de la estructura urbana de la ciudad y de la región Bogotá-Cundinamarca, en el cual se ha venido experimentando una tendencia de transformación del uso Industrial al de Comercio y Servicios al encontrarse ubicada en un triangulo intermedio de la ciudad, en donde confluyen tres sistemas viales de gran jerarquía, permitiendo la conectividad funcional con otras áreas de la ciudad por medio de corredores troncales de la malla vial arterial, como son la Avenida de las Américas, la Avenida Centenario, y la Avenida del Congreso Eucarístico, las cuales hacen parte del soporte del Sistema Integrado de Transporte Masivo-SITM propuesto para la ciudad. La Avenida de las Americas es un corredor de Transmilenio con la ubicación sobre dicho triangulo de dos (2) estaciones , La Pradera y Estacion Americas con 53A , dinamizando este hecho los flujos peatonales desde y hacia el sector objeto del Area del Plan Parcial; asi como los flujos peatonales generados desde y hacia la Avenida Centenario y Avenida del Congreso Eucaristico corredores de movilidad de la ciudad ; dinamizando el sector , en el cual el uso industrial tiende a desaparecer por la tendencia expuesta anteriormente por una parte y los costos de la tierra para el sector industrial , con una oferta de localización de la industria en

municipios aledaños con incentivos tributarios , ha sido parte del fenómeno del cambio de uso en la zona, fomentando una articulación directa con las centralidades de Salitre -Zona Industrial y Américas y una conexión expedita con el resto de la ciudad.

Respecto a las características Socioeconómicas del área a intervenir como del Área de Influencia del Plan Parcial, se desarrollarán de la siguiente manera, para complementar el numeral 2.3.9. Ver Estudio Socioeconomico en Documentos Anexos

### **1.1 Identificación de las características Poblacionales Sociales y económicas de los Habitantes del área de Intervención y su Zona de Influencia.**

- Identificación de la Estructura Administrativa de la Localidad, de la UPZ y Barrial.
- Análisis Urbanístico de los Predios: Se revisarán las características prediales de las Manzanas del área de Influencia directa y de actuación, se elaborará una ficha social analizando los Propietarios por predios Unidades y Usos.
- Caracterización de la organización de la comunidad y el liderazgo. (JAL, JAC, y Asociación de Vecinos).

### **1.2 Identificación de las Categorías Sociales, Hogares, Actividades Económicas Formales e Informales y Población Vulnerable**

- Descripción de la Categoría Social por Unidad.
- Identificación del Grado de Formalidad de las Actividades Económicas del Sector.
- Caracterización de las Actividades Informales
- Identificación de Problemáticas Sociales.

### **1.3 Identificación del Perfil Social y Posibles Impactos con la Población Residente Vecina y Flotante del Área de Intervención.**

- a. Elaboración de la encuesta que permita identificar: Aproximadamente 300 encuestas.
  - Clasificación social de la Población por Actividad Económica
  - Identificación de Impactos.
  - Medición Estadística y Análisis del Resultado.
- b. Reuniones de Presentación de la Propuesta y Recolección de Información

### **1.4 Clasificación de Impactos**

- a. Elaboración de Matriz de Impactos
- b. Definición de Impactos Directos y Acumulativos.

### **2.3.10 CONCLUSIONES DEL DIAGNOSTICO**

Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaria Distrital de Planeación evaluó en el Sector Normativo No 1 de la UPZ No 111-Puente Aranda , el estado actual del ámbito geográfico que conforma la Manzana donde se localiza el predio de **TEXTILIA** y encontró que existe un potencial estratégico para el desarrollo residencial que de continuidad a Ciudad Salitre, así como de otros usos, en razón a sus condiciones urbanísticas , de movilidad, acceso al transporte público, de los índices de construcción y cercanía a los centros de empleo.

Mediante Decreto Distrital 539 de 17 de diciembre de 2015, “Por el cual se incorporan unas áreas al Tratamiento de Renovación Urbana, localizadas en la UPZ No 111-Puente Aranda”, se incorporó el área localizada entre las Calles 11 y 12 entre las Carreras 60 y 62, en la UPZ No 111-Puente Aranda. .

La tendencia de transformación que ha venido experimentando el uso Industrial, al de Comercio y Servicios , en el Area de Influencia del Plan Parcial de Renovacion Urbana TEXTILIA, localizada en una posición estratégica dentro de la estructura urbana de la ciudad y de la región Bogota – Cundinamarca , al encontrarse ubicada en un triangulo donde confluyen tres sistemas viales de gran jerarquía, permitiendo la conectividad funcional con otras areas de la ciudad, los costos de la tierra para el sector industrial , con oferta de localización de la industria en municipios aledaños con incentivos tributarios, la cercanía a los centros de empleo y servicios, la infraestructura de servicios públicos del Area de Influencia del Plan Parcial y del área objeto del Plan Parcial, la política de la Administración Distrital de impulsar la Renovacion Urbana , generando la mezcla de usos , con el objeto de dinamizar ciertos sectores de la ciudad ,que generen permanencia en la zona.

Estas condiciones permiten potenciar un desarrollo de vivienda de VIS , No VIS y comercio en pleno centro geometrico de antigua Zona Industrial de Puete Aranda, generando nuevo espacio publico el cual coadyuvara a incrementar el indicador en el Area de Influencia del Plan Parcial generando un parque de calidad que responda a las necesidades de la población y un área de equipamiento comunal publico que ayude a mitigar en parte el déficit existente en sectores de Salud, Recreativos Deportivos, Integración Social, Cultura y Educacion ; de acuerdo a la normatividad con la cual se aprobó el cambio de tratamiento a Renovacion Urbana .

Con relación a los Equipamientos lo que pretenden las Políticas y Estrategias de Ordenamiento Territorial de la UPZ 111 Puente Aranda , es la de articular funcionalmente la oferta de Equipamientos Publicos y Privados con los diferentes componentes de la estrategia espacial y adecuarla a la localización de la demanda con base en criterios de cobertura , accesibilidad y distribución equitativa en el territorio , armonizandio dichas Políticas y Estrategias , con los planteamientos de la incorporación al Tratamiento de Renovacion Urbana de predios como la Manzana de Textilia.

En el Area de Influencia del Plan Parcial de Renovacion Urbana TEXTILIA , se presenta un 20% de desarrollo de estrato 3 , correspondiente al Barrio Salazar Gomez y un 80% del área sin definición de estrato , correspondiente a los desarrollos industriales.

En el Area de influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana TEXTILIA, se presenta la siguiente clasificación de Usos del Suelo ,en donde los usos predominantes son el de Comercio y Servicios y el uso Industrial,con un 82% del total del área .

La altura predominante en el Area de Influencia del Plan Parcial de Renovacion Urbana TEXTILIA , son de dos (2) y Tres (3) pisos con un porcentaje del 80%.

## **2.4 PLANTEAMIENTO URBANISTICO FORMULACION**

### **2.4.1 LOCALIZACION GENERAL**

El Area del Ambito del Plan Parcial de Renovacion Urbana , en la Modalidad de Redesarrollo **TEXTILIA**, lo configura un área de planificación definida por el polígono de la Manzana 8 de la Urbanizacion Dorco I, II y III Sector , localizada en las Calles 11 y 12 entre las Carreras 60 y 62 conformada por 12 lotes.Para efectos de la Formulacion del Plan Parcial,el polígono esta conformado por 11 Lotes, que se constituyen en 17 Inmuebles,con un área objeto de reparto de 18.288,00 M2 debido a que el Propietario del Lote No 3, solicito a la Curaduría Urbana No 1 Mediante Radicacion 11001-1-19-3674 de fecha 30 de octubre de 2019 Licencia de Construccion en la Modalidad de Obra Nueva y Demolición Total,la cual fue concedida mediante Acto Administrativo No 11001-1-20-2043 del 21 de agosto de 2020 y posteriormente la Curaduría Urbana No 1 otorgó Prorroga al termino de vigencia de la Licencia de Construccion mediante Acto administrativo 11001-1-22-2757 de fecha 16 de agosto de 2022, con termino de vigencia hasta el 30 de septiembre de 2023, el cual manifestó su decisión de no participar en la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana.

Dicho predio se manejara dentro de la Formulación como un Predio por fuera del Ámbito de la Formulación del PPRU. Con respecto al Lote No 7 está conformado por seis (6) Locales, cuya área y % de participación fueron tomados de la Tabla No 2 Propiedad sobre el área total del Lote No 7 de 1997,28 M2 de la Escritura de Propiedad Horizontal PH 4576 del 16 de Octubre de 1992 de la Notaria 35 de Bogotá D.C. Ver Imagen Plano 20 Localizacion General Area de Planificación del PPRU. Fuente : Consultoria JFM

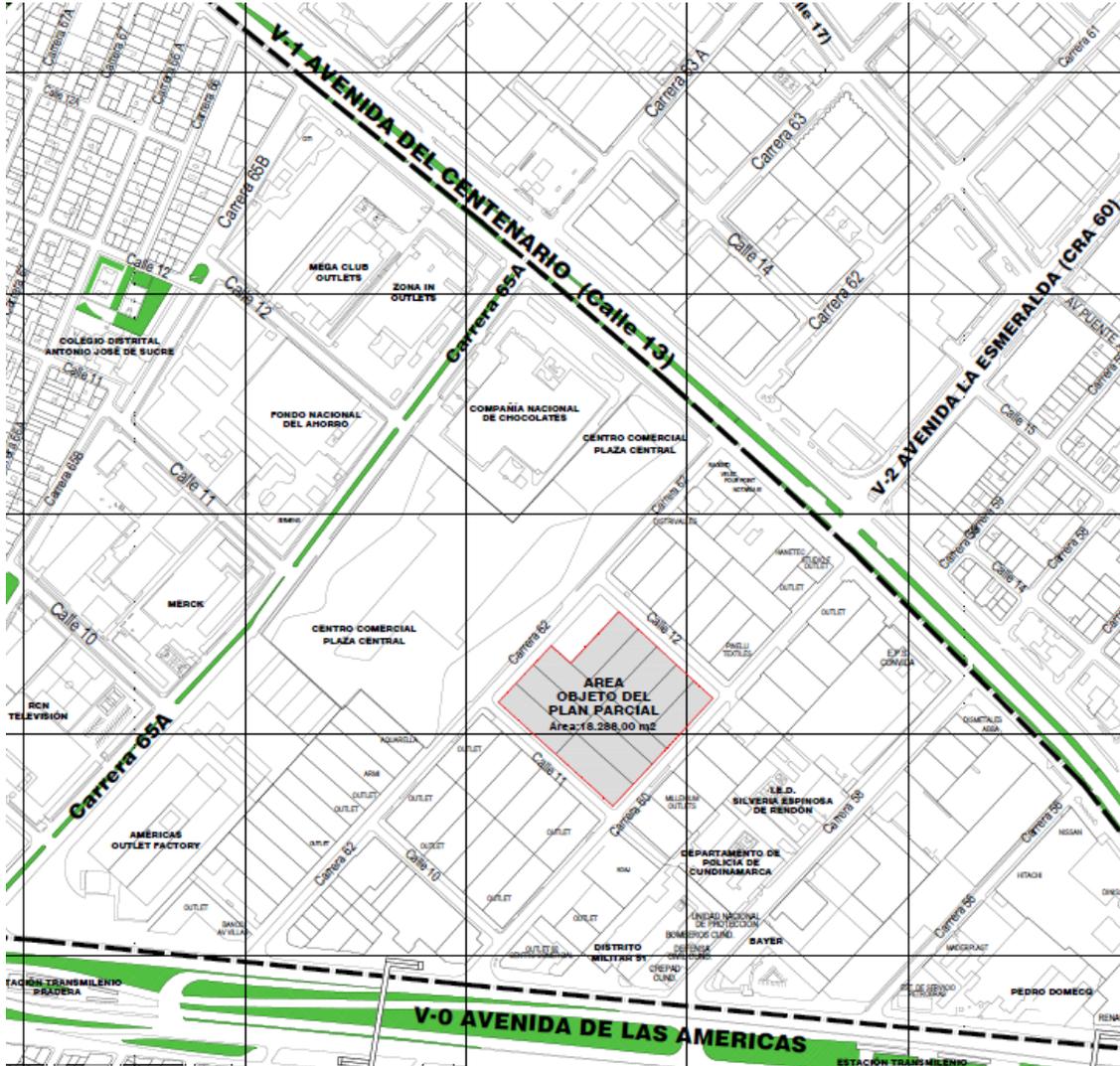


Imagen Plano 20. Localización General Area de Planificación del PPRU  
Fuente: Consultoría JFM.

## 2.4.2 MANEJO Y ARTICULACION URBANA Y PAISAJISTICA DEL PLAN PARCIAL CON LOS ELEMENTOS FUNCIONALES Y NATURALES DEL AREA DE INFLUENCIA

El manejo y articulación urbana y paisajística del Área de Planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana TEXTILIA, con los elementos funcionales y naturales del Área de Influencia, se estructura en las siguientes determinantes: Ver Imagen Plano 21 Articulación Urbana y Paisajística del Área de Planificación con los Elementos Funcionales y Naturales del Área de Influencia Fuente: Consultoría JFM

- Con la Estructura Ecológica Principal, a través de los Corredores Ecológicos Viales de la Avenida de las Américas Via Tipo V-0, Avenida Centenario Via Tipo V-1 y la Avenida del Congreso Eucarístico Via V-1.

- Con el Sistema de Movilidad ; la Malla Vial Arterial que se encuentra en el Area de Influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana “TEXTILIA “, a través de la Avenida de Las Americas Via Tipo V-0, la Avenida Centenario Via Tipo V-1 y la Avenida del Congreso Eucarístico Via Tipo V-1. Estas vías de la Malla Vial Arterial , actúan como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país. Actúan como elementos articuladores del Predio del Plan Parcial con la Ciudad.
- Con el sistema de Transporte que se encuentra en el Area de Influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana “TEXTILIA”, a través de la Avenida de Las Americas Vía Tipo V-0 , como Sistema de Transporte Masivo Transmilenio, con las Estaciones Pradera y Americas y la Avenida del Congreso Eucarístico Via Tipo V-1 en ejecución .Sobre Las Avenidas de Las Americas Via Tipo V-0, la Avenida Centenario Via Tipo V-1 y la Avenida del Congreso Eucarístico Via Tipo V-1, se desplazan las rutas del SITP .Así mismo dentro de la Malla Intermedia y Local se desplazan igualmente estas rutas del SITP.
- Con el Sistema de Ciclorrutas, existe dentro del Área de Influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana una Ciclorruta, que va por el costado Norte de la Avenida de las Americas Vía Tipo V-0,la cual permitiría el acceso de los biciusuarios a través de las Carreras 60 y 62 al Area objeto del Plan Parcial. .



Imagen Plano 21. Articulación Urbana y Paisajística del Area de Planificación con los Elementos Funcionales y Naturales del Area de Influencia  
Fuente: Consultoría JFM.

### 2.4.3 TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PUBLICOS.

De acuerdo a la Factibilidad de Servicios de la empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá, Oficio 30500-2016-1223, S-2016-226994 del 13 de Octubre de 2016 y Solicitud de Actualización de dicha Factibilidad Radicado E-2022-101550 del 22/11/2022 el Certificado de Disponibilidad Definida de Servicio de Energía Eléctrica Caso No 166504635 de fecha 02 de junio de 2021 emitido por Enel-Codensa, la Disponibilidad de Servicios (para extender o ampliar las redes de ETB y sus condiciones específicas para la prestación efectiva) emitida por la ETB 2021-774-GRD-EOI CECO RI 621 de fecha 01 de junio de 2021, la Viabilidad de Red para prestación del Servicio de Gas Natural emitida por Vanti 10153620-6484-2021 de fecha 04 de junio de 2021, la Certificación de Disponibilidad de prestación del servicio de Gas Natural CD-001794-2021 emitida por Vanti con fecha de

expedición 30/06/2021 y el Certificado de Factibilidad de Servicios de Recolección , Barrido y Limpieza ,emitido por LIME Limpieza Metropolitana S.A. E.S.P ; la propuesta del trazado y características de la infraestructura de Servicios Publicos se encuentra en el Plano 2/2 Estructura del Plan Parcial Trazdo de Redes de Servicios Publicos Ver Imágenes Planos 22, 23, 24,25 y 26; Planos de la Formulación PF-06, PF-07,PF-08,PF-09 y PF-10.Consultoria :Hidraulica y Urbanismo LTDA; NLC Ingenieria Ltda

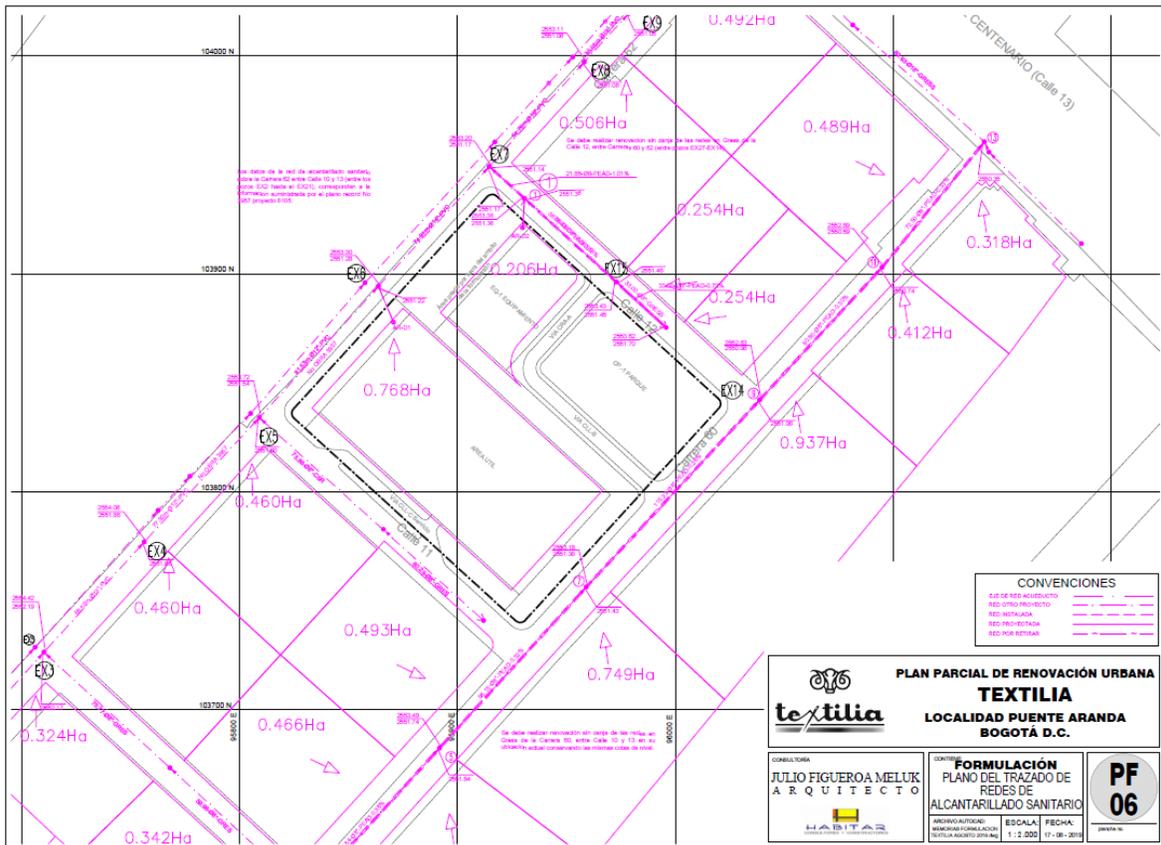


Imagen Plano 22.Plano PF-06 Trazado de Redes de Alcantarillado Sanitario  
Fuente: Consultoría Hidraulica y Urbanismo LTDA.

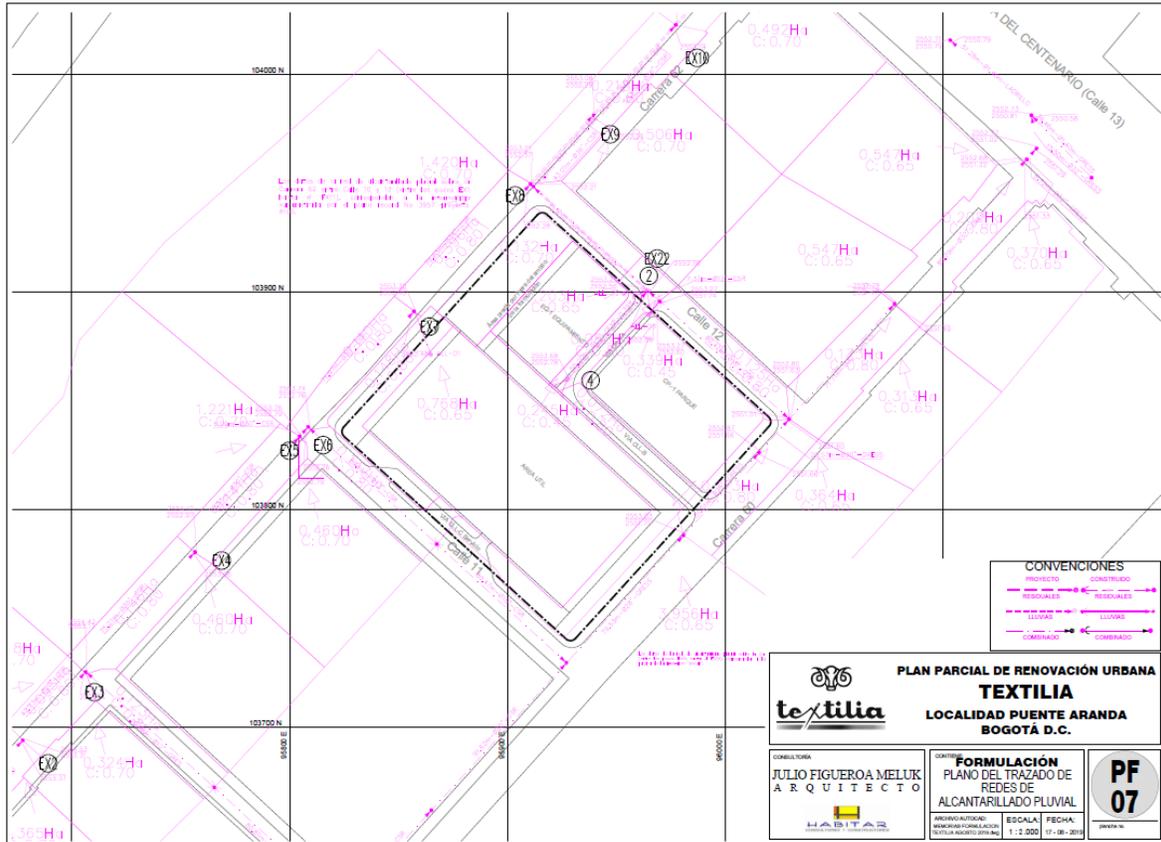


Imagen Plano 23. Plano PF-07 Trazado de Redes de Alcantarillado Pluvial  
Fuente: Consultoría Hidraulica y Urbanismo LTDA.

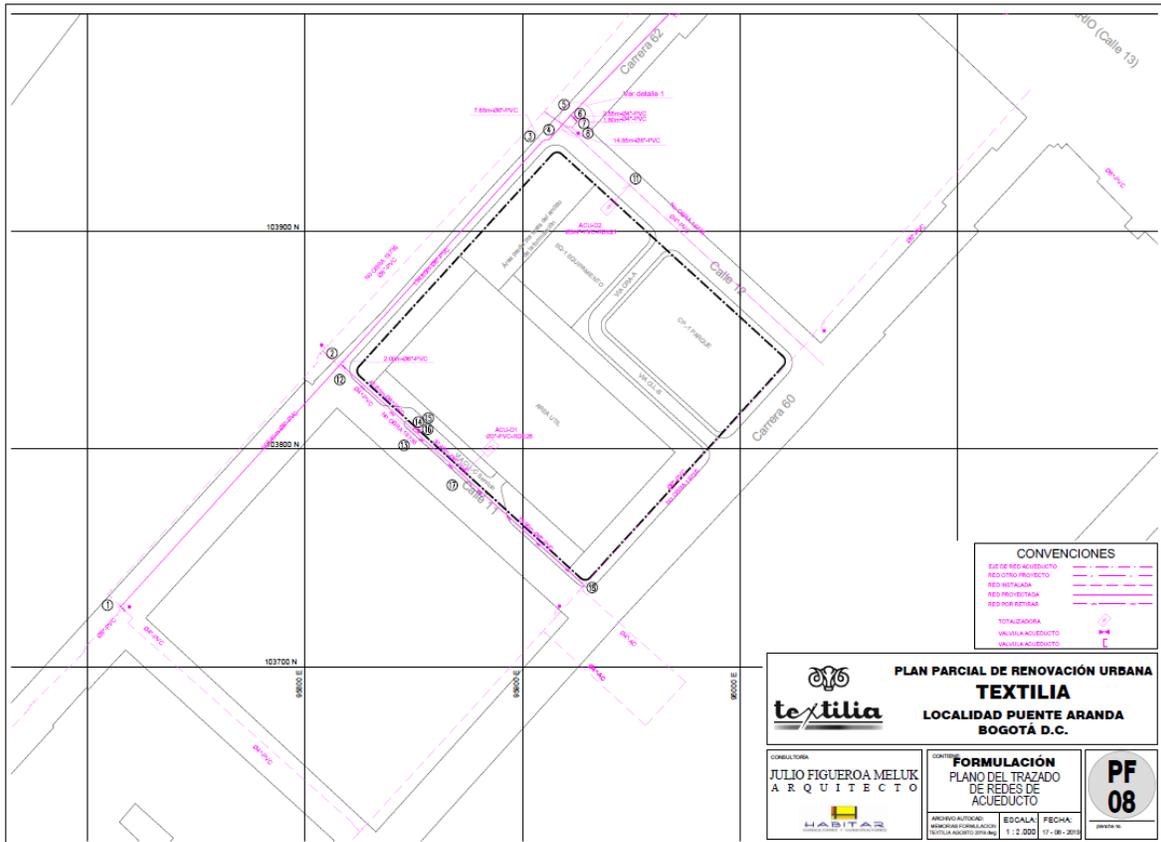


Imagen Plano 24 Plano PF-08. Trazado de Redes de Acueducto  
Fuente: Consultoría Hidráulica y Urbanismo LTDA.

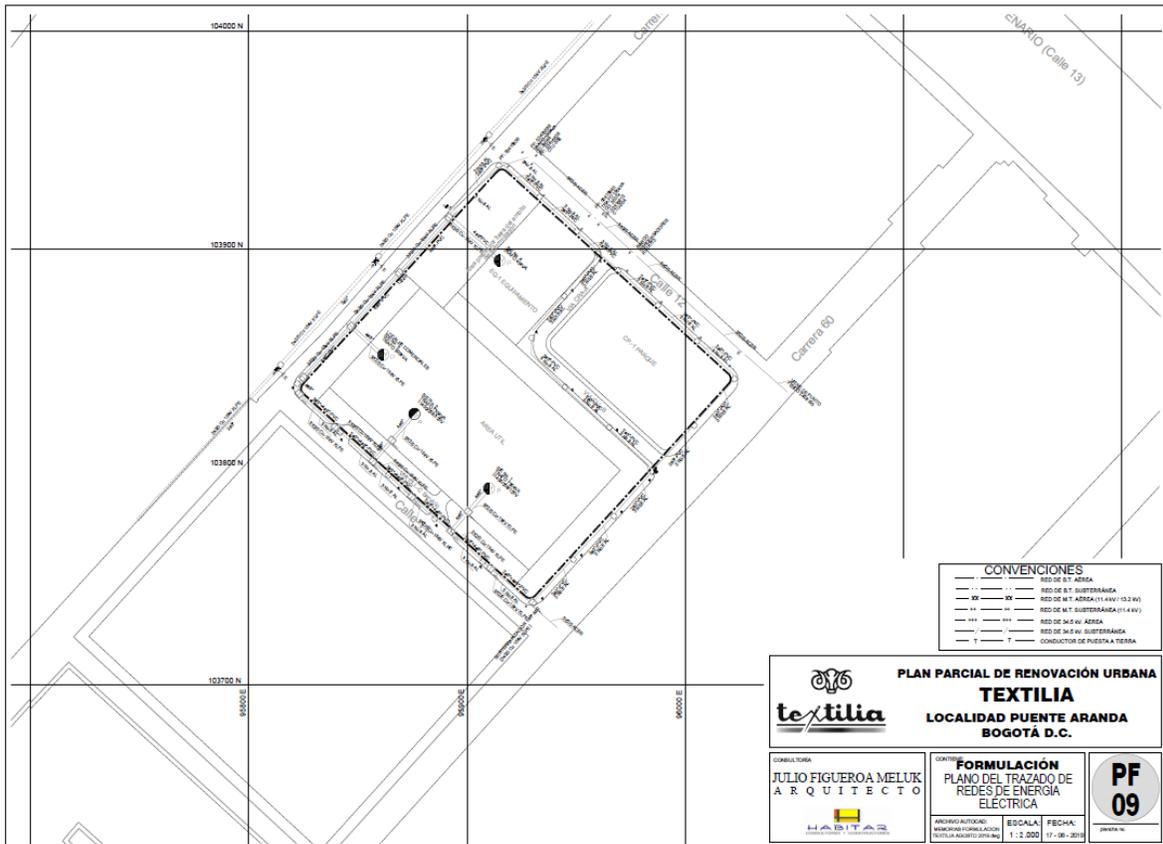


Imagen Plano 25.Plano PF-09 Trazado de Redes de Energía Eléctrica  
Fuente: Consultoría NLC Ingeniería Ltda

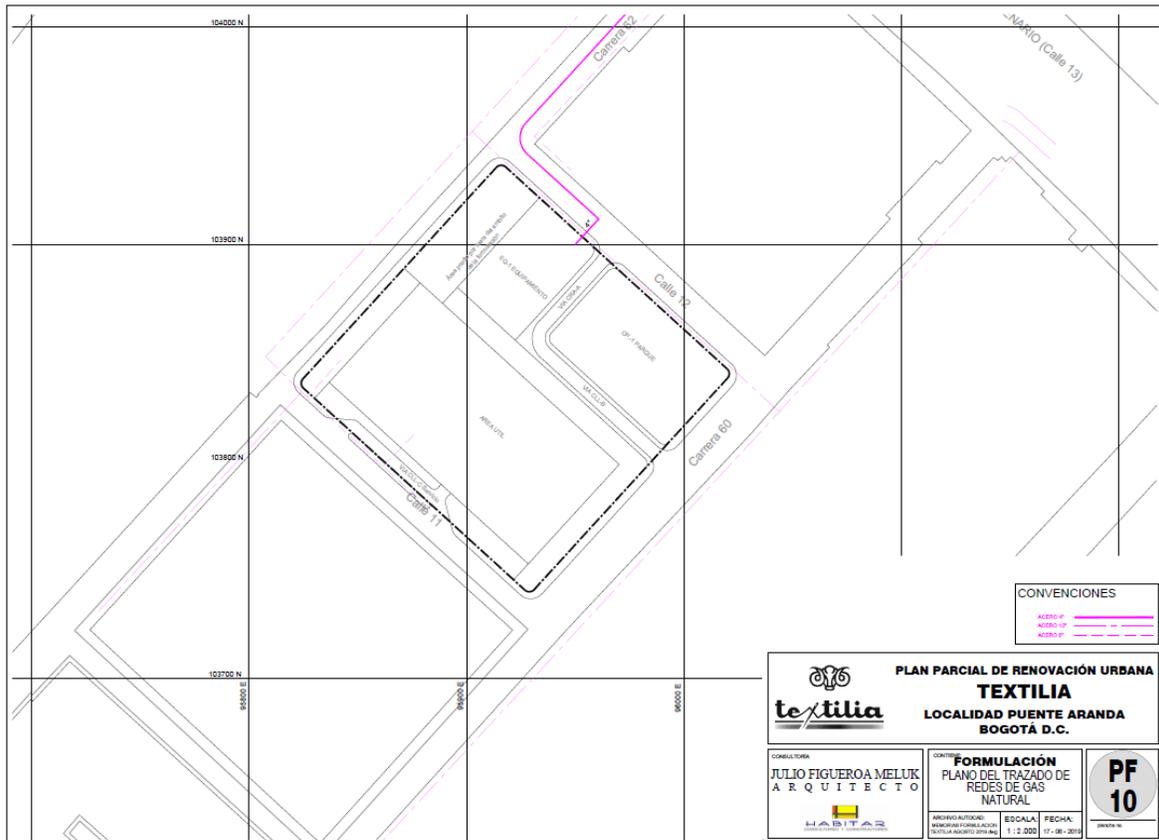


Imagen Plano 26.Plano PF-10 Trazado de Redes de Gas Natural  
Fuente: Consultoría Gas Natural VANTI -JFM.

Memoria Descriptiva del Diseño Conceptual de Redes de Acueducto, Alcantarillado Sanitario y Alcantarillado Pluvial, Memoria de Calculo de Diseño de Red de Alcantarillado Sanitario y Pluvial, Memoria de Calculo de Acueducto; Planos 1/2, Planta Generales Redes Existentes según Record Alcantarillado Sanitario, Plano 2/2 Planta General Redes Propuestas Alcantarillado Sanitario – Plano 1/2 , Planta General Redes Existentes según Record Alcantarillado Pluvial, Plano 2/2 Planta General Redes Propuestas Alcantarillado Pluvial – Plano 1/2 Planta General de Redes Existentes según Record Acueducto, Plano 2/2 Planta General Redes Propuestas Acueducto.Ver Documentos Anexos Fuente: Consultoria Hidraulica y Urbanismo LTDA.

Memoria de Calculo Diseño Conceptual de Redes Electricas – Plano 1/1 Planta de Diseño Concpntual de Redes Electricas. Ver Documentos Anexos Fuente: Coconsultoria NLC Ingenieria Ltda.

#### 2.4.4 TRAZADO Y CARACTERISTICAS DE LA MALLA VEHICULAR Y PEATONAL Y SU CONEXIÓN CON EL ENTORNO

La localización del Area de Planificación del Plan Parcial entre las Carreras 60 y 62 con Calles 11 y 12 vias de la Malla Local, las cuales actúan como articuladoras con el entorno y la ciudad sobre todo las Carreras 60 y 62 a través de la Avenida de las Americas Via Tipo

V-0 y la Avenida Centenario Via Tipo V-1, creando una permeabilidad directa tanto vehicular como peatonal al Area de Planificación del Plan Parcial; dada la circunstancia de que la Avenida de las Americas es parte del Sistema de Transporte Masivo Transmilenio con dos (2) estaciones sobre el Area de Influencia del Plan como son las estaciones Pradera y Americas Calle 53 y sobre la Avenida Centenario se desplazan las rutas del SITP, creando una movilidad peatonal hacia y desde el Area de Influencia del Plan por el atractivo de la Zona Comercial de Outlet de las Americas y por ende al Area de Planificación

Con el objeto de reforzar la circulación peatonal y darle al peaton un espacio de mejor calidad , la propuesta prevee unos sobreechamientos de andenes paralelos a las Carreras 60 y 62 , Calle 11 , y sobre el paramento existente entre el area útil del proyecto y la via que rodea el Parque de Cesion Publica y el Equipamiento Comunal Publico, como un aporte del Plan Parcial al espacio publico del entorno.

Como requerimiento de la Secretaria de Movilidad en el Oficio SDM SI 235938 de fecha 25-10-2019, en el tramite del Estudio de Transito del radicado No 1-2018-62677 del 24 de Octubre de 2018, donde solicito la rehabilitación de los andenes de las carreras 60 y 62 desde la Avenida Centenario hasta la Avenida de las Americas , el Plan Parcial plantea dicha intervención de 11.656,79 M2 como una carga local por fuera del ámbito de Planificación del Plan , la cual coadyuva al mejoramiento del espacio publico y la conexión peatonal con el entorno. Ver Plano PF -14 Intervenciones en Andenes , Consultoria JFM

#### **2.4.5 SUBDIVISION PREDIAL**

La propuesta del Proyecto es el planteamiento en el Area de Planificación de un área predial de 8.176,19 M2 ,de forma rectangular en la cual se desarrollaran los usos residencial y comercio a escala zonal Ver Plano 1/2 Estructura del Plan Parcial-Propuesta Urbana , Cuadro de Areas , Deslinde. Fuente :Consultoria JFM.

#### **2.4.6 ORGANIZACION ESPACIAL DE LAS UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA**

En el Area de Planificación del Plan Parcial de Renovacion Urbana en la Modalidad de Redesarrollo, no existen Unidades de Actuacion Urbanistica; por cuanto los Propietarios que hacen parte de la Formulacion del Plan , englobaran los predios y existira un solo Folio de Matricula Inmbiliaria , por tanto para su desarrollo hay una gestion asociada, en el englobe. El Predio objeto de la Operación Urbanistica se constituye en una (1) Unidad de Gestion Urbanistica y será objeto de una única Licencia de Urbanizacion.Ver Plano 2/2 Estructura del Plan Parcial – Trazado de Redes de Servicios Publicos, Unidad de Gestion Urbanistica, Etapas de Desarrollo, Asignacion de Cargas Urbanisticas. Plano PF-05 Plano del Proyecto de Delimitacion de las Unidades de Gestion Urbanistica Fuente : Consultoria JFM.

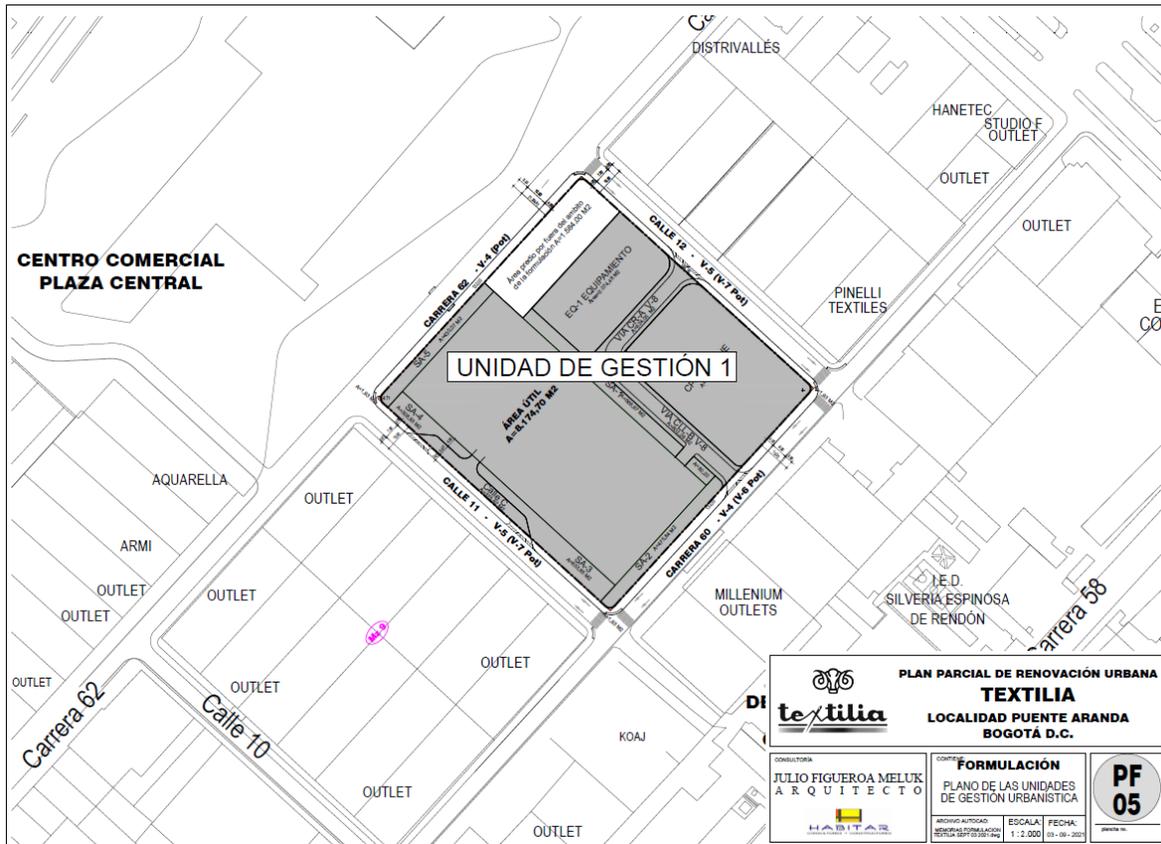


Imagen Plano 27 Plano PF-05 . Delimitación de la Unidades de Gestión Urbanística  
Fuente: Consultoría JFM.

### 2.4.7 UBICACIÓN , FORMA ACCESIBILIDAD Y AREA DE LA CESION PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS

Según el Numeral 2b del Artículo 20 del Decreto 562 del 12 de Diciembre de 2014 “ Cuando el área remanente a ceder sea mayor a 2000 M2 debera designarse el 30%del total para la construcción de parques y el 20% para la provision de equipamiento comunal publico. El 50% restante podrá destinarse a la conformación de parques, vías de la malla vial intermedia y local , espacios peatonales y/o suelo para equipamiento comunal publico segun las proporciones que requiera el proyecto.

Para efectos de la ubicación , forma y accesibilidad y área de la cesion para Parques y Equipamientos , se tuvo en cuenta el Artículo 21 Caracteristicas Generales de las Areas de Cesion del Decreto 562 del 12 de Diciembre de 2014.

La Propuesta del Planteamiento de las Cesiones Publicas se enmarcan dentro del siguiente contexto : Como respuesta del planteamiento del Proyecto se implanto sobre la esquina de la Carrera 60 con Calle 12 una zona de espacio público, constituida por un -Parque de 3.735,11 M2, el cual esta rodeado por una vía local con tratamiento de una vía pacificada requerida por la normatividad del Decreto 562 , vía que articula la Zona de Equipamiento

Comunal Publico de 2.074,48 M2 , la cual a su vez actuara como acceso y salida de la zona de estacionamientos del Comercio Zonal desde la Calle 12 hacia la Carrera 60 o hacia la Calle 11, para tomar la Carrera 62. Ver Plano 1/2 Estructra del Plan Parcial - Propuesta Urbana , Cuadro de Areas , Deslinde., Plano Formulación PF 02 Plano de Espacio Publico y Equipamientos, Fuente :Consultoria JFM.

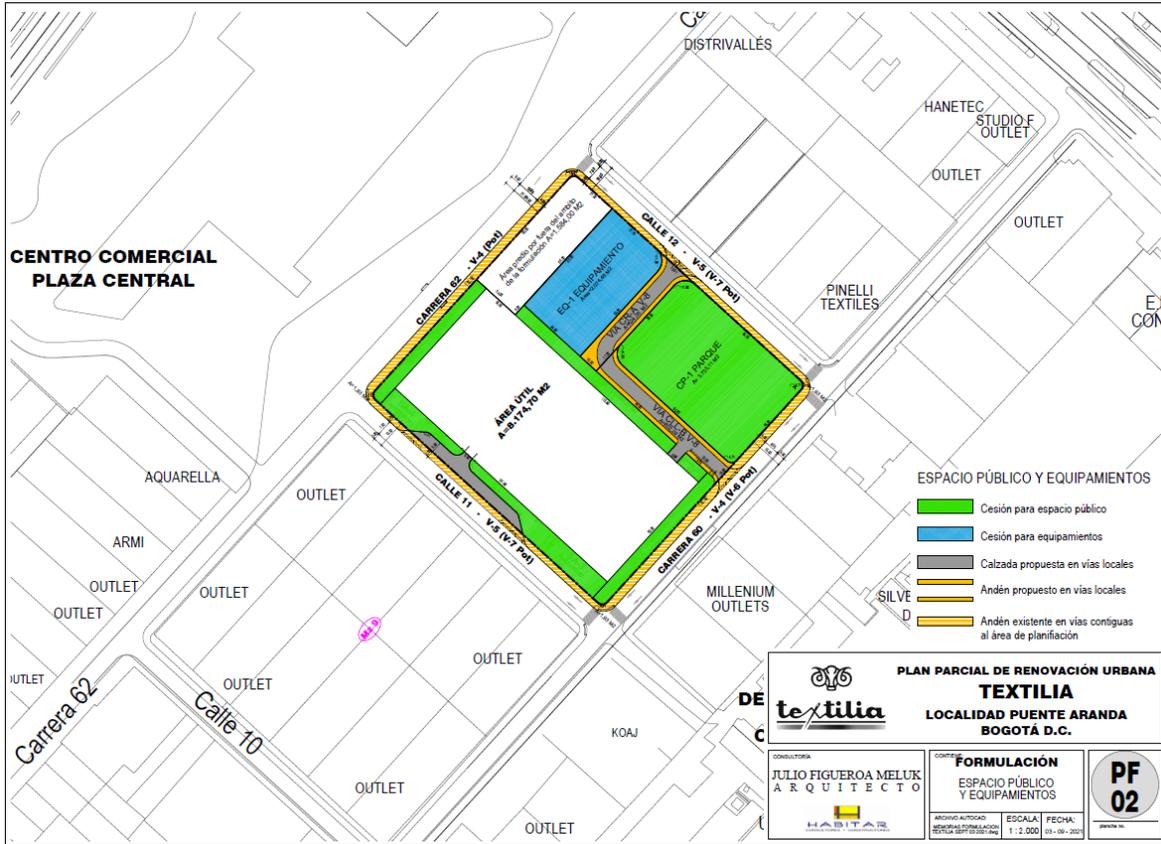


Imagen Plano 28 Plano PF-02. Cesiones para Parques y Equipamientos  
Fuente: Consultoría JFM.

## 2.4.8 DEFINICION DE AREAS PUBLICAS Y PRIVADAS

La definicion de las Areas Publicas y Privadas del Plan Parcial de Renovacion Urbana TEXTILIA, se encuentran en el Plano 1/2 Estructra del Plan Parcial - Propuesta Urbana , Cuadro de Areas , Deslinda., Plano Formulación PF-01 Plano General de la Propuesta Urbana, Fuente :Consultoria JFM.

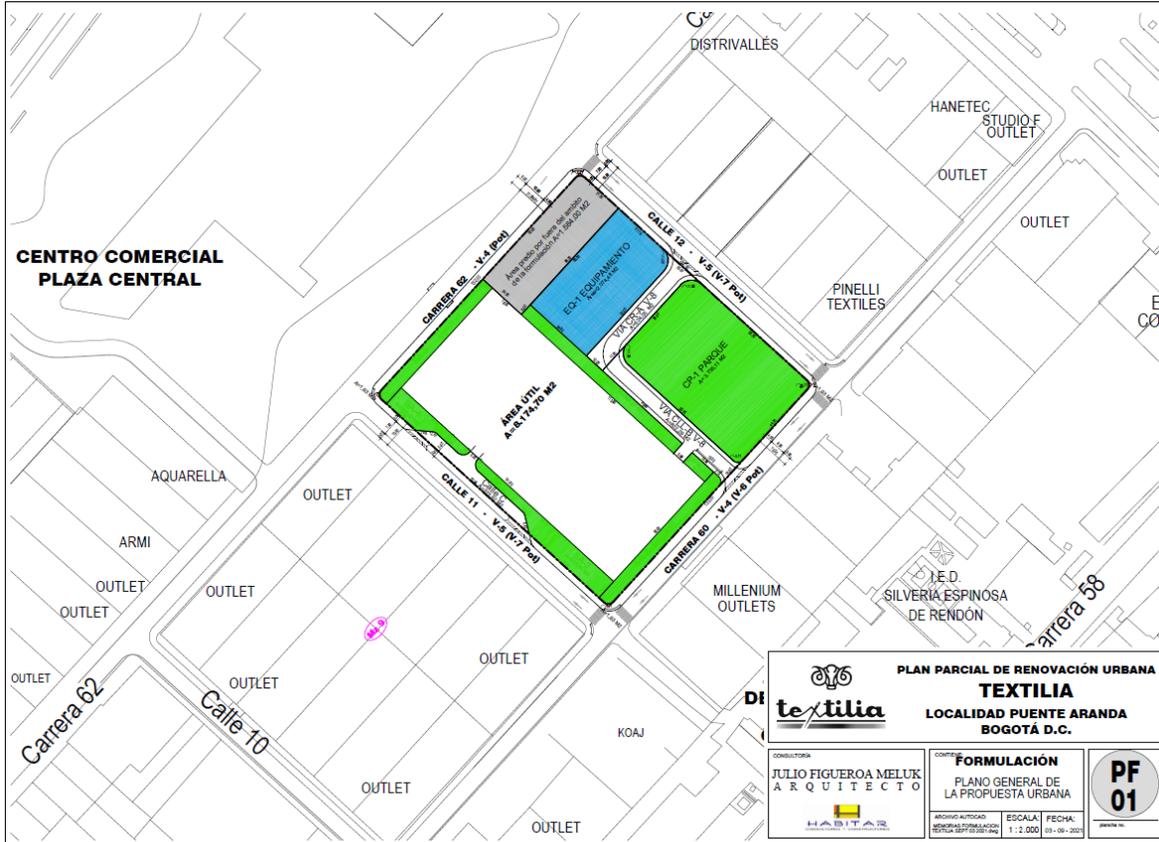


Imagen Plano 29 Plano PF-01. Plano General de la Propuesta Urbana  
Fuente: Consultoría JFM.

## 2.4.9 ZONIFICACION DE USOS Y APROVECHAMIENTOS

El Area de Planificación del Plan Parcial de Renovacion Urbana , en la Modalidad de Redesarrollo , se encuentra conigurado por un Area Predial , la cual tiene Uso de Vivienda VIS , No Vis y Comercio escala Zonal , debido a que en los Considerandos del Decreto 539 del 17 de Diciembre de 2015, “Por el cual se incorporan unas áreas al Tratamiento de Renovacion Urbana , localizadas en la UPZ 111 Pente Aranda” dice” **Que la Direccion de Patrimonio y Renovacion Urbana de la secretaria Distrital de Planeacion evaluo en el sector normativo No 1 de la UPZ 111 Puente Aranda , el estado actual del ámbito geografico que conforman las manzanas donde se localizan los predios de CORPACERO y TEXTILIA , y encontró que existe un potencial estratégico para el desarrollo residencial que de continuidad a Ciudad Salitre, asi como de otros usos, en razón a sus condiciones urbanísticas, de movilidad , de acceso al transprte publico, de los índices de construcción y cercania a los centros de empleo.”**

Que de acuerdo a lo señalado en la nota 1 del Cuadro Anexo No 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, referente a Cuadro General Indicativo de Usos Permitidos y Localización según área de actividad, el uso de Vivienda en Áreas de Actividad Industrial, Zona Industrial, se permite como uso restringido “según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital ( hoy Secretaría Distrital de Planeación) de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo de Medio Ambiente ( hoy Secretaría Distrital de Ambiente).

Que dado lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación realizó las correspondientes consultas mediante los Oficios 2-2015-35016 del 16 de Julio de 2015 y 2-2015- 45451 del 14 de Septiembre de 2015 a la Secretaría Distrital de Ambiente, la cual se pronunció de manera favorable mediante los Oficios 2015 EE160318 (SDP 1-2015-47400 del 01 de Septiembre de 2015) y 2014EE176849 (SDP 1-2015-52655 del 30 de Septiembre de 2015), y a su vez hizo recomendaciones a tener en cuenta en la formulación de los Planes Parciales que se presenten a futuro.

El Decreto Distrital 539 de fecha 17 de diciembre de 2015, fue ratificado por el Parágrafo 3 del Artículo 2 del Decreto Distrital 079 del 22 de febrero de 2016 “Por el cual se derogan los Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015 y se dictan otras disposiciones”, el cual dice Parágrafo 3 “Los Decretos Distritales 539 y 544 de 2015, no sufren modificación alguna en virtud de lo dispuesto en el presente artículo. Para la ejecución del decreto Distrital 539 de 2015, se continuarán aplicando las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014 y sus modificaciones, salvo que los titulares del Plan Parcial decidan acogerse a otra normatividad urbanística”.

Area Total Propuesta construida en Vivienda Plan Parcial	73.916,47 M2
Area Total Propuesta construida Comercio Zonal Plan Parcial	2.083,65 M2

**Area Total Propuesta Construida Vivienda y Comercio 76.000,12 M2**

Nota : Según el Parágrafo del Artículo 16 del Decreto 562 de 2014” el índice de construcción y el área construida corresponden a lo definido en dicho glosario del Decreto Distrital 190 de 2004”.

La Propuesta del Plan Parcial, consta de un Bloque de Comercio a escala Zonal de tres pisos y cuatro sótanos de estacionamientos, cuatro (4) torres de 28 pisos de Vivienda VIS con 896 unidades de vivienda y dos (2) torres de Vivienda No VIS, una de 28 pisos y la otra de 10 pisos con 304 unidades de vivienda y cuatro sótanos de estacionamientos de acuerdo al requerimiento del Anexo 4 del Decreto 190 /2004. Ver Cuadro Anexo de Estacionamientos.

CUADRO DE REQUERIMIENTO ESTACIONAMIENTOS (ANEXO 4 DECRETO 190/2004)							
USOS	ESCALA	AREA TOTAL CONSTRUIDA	AREA GENERADORA ESTACIONAMIENTOS	CONTABILIZACION	SECTOR DEMANDA	REQUERIMIENTO ESTACIONAMIENTO	TOTAL REQUERIMIENTO ESTACIONAMIENTO
1. COMERCIO	ZONAL	2,083,65 M2	Area de Ventas 1,463,70 M2	Privados 100% Area de Ventas	C	1 X 250 M <sup>2</sup>	65 U
						8 U	
				Visitantes 100% Area de Ventas		1 X 35 M <sup>2</sup>	
						57 U	
2. VIVIENDA NO VISITANTES	LOCALIZACION (Zonas Empresariales e Industriales)		304 Unidades	Residentes	C	1 X 2 Viv	182 U
						152 U	
				Visitantes		1 X 10 Viv	
						30 U	
3. VIVIENDA VISITANTES	LOCALIZACION (Zonas Residenciales con Act Economica )		896 Unidades	Residentes	C	1X8 Viv	162 U
						112U	
				Visitantes		1X18 Viv	
						50U	
<b>TOTAL</b>							<b>409 U</b>

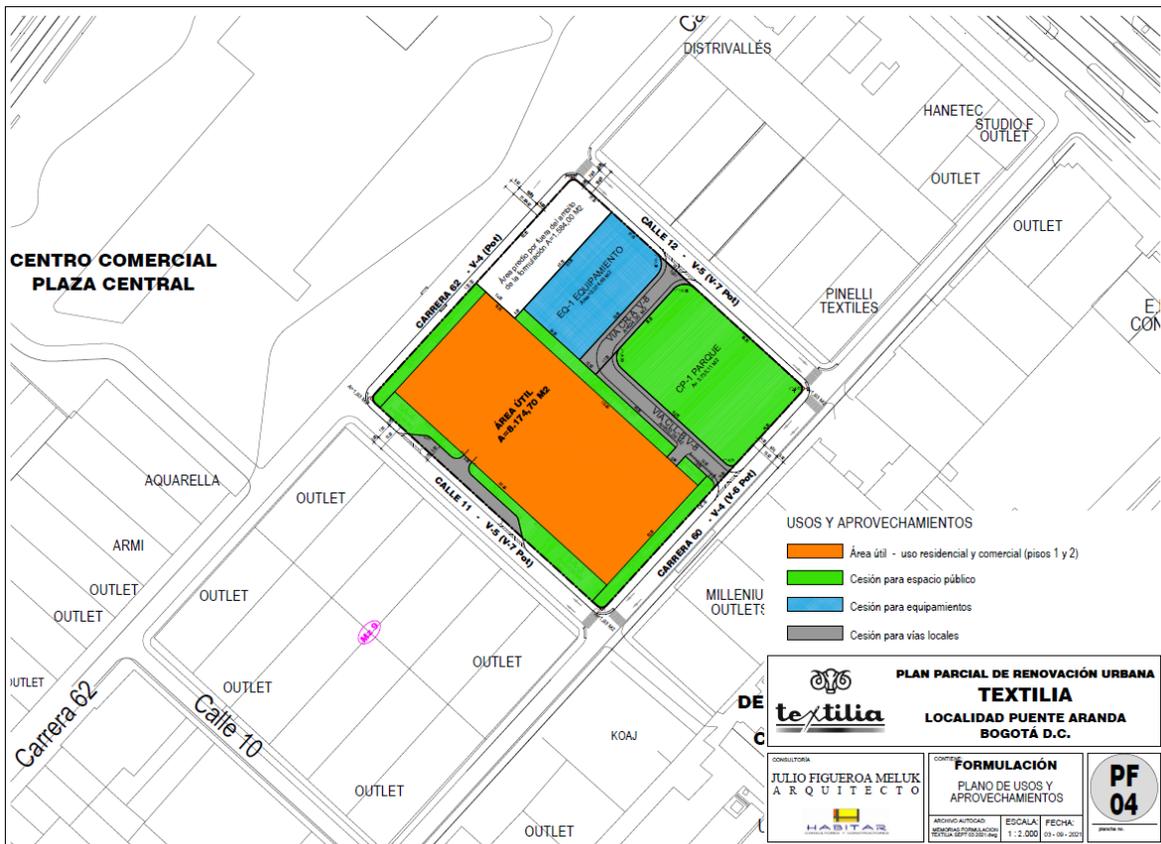


Imagen Plano 30. Plano PF-04 Usos y Aprovechamientos  
Fuente: Consultoría JFM.

### 2.4.10 LOCALIZACION DE AREAS DESTINADAS A VIS, NO VIS Y COMERCIO ZONAL

Dentro del ámbito del Área de Planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana TEXTILIA, se van a desarrollar el uso de Vivienda VIS, No Vis y Comercio a escala Zonal, de acuerdo a las siguientes áreas :Ver Imagen Plano 31 Plano PF-04'

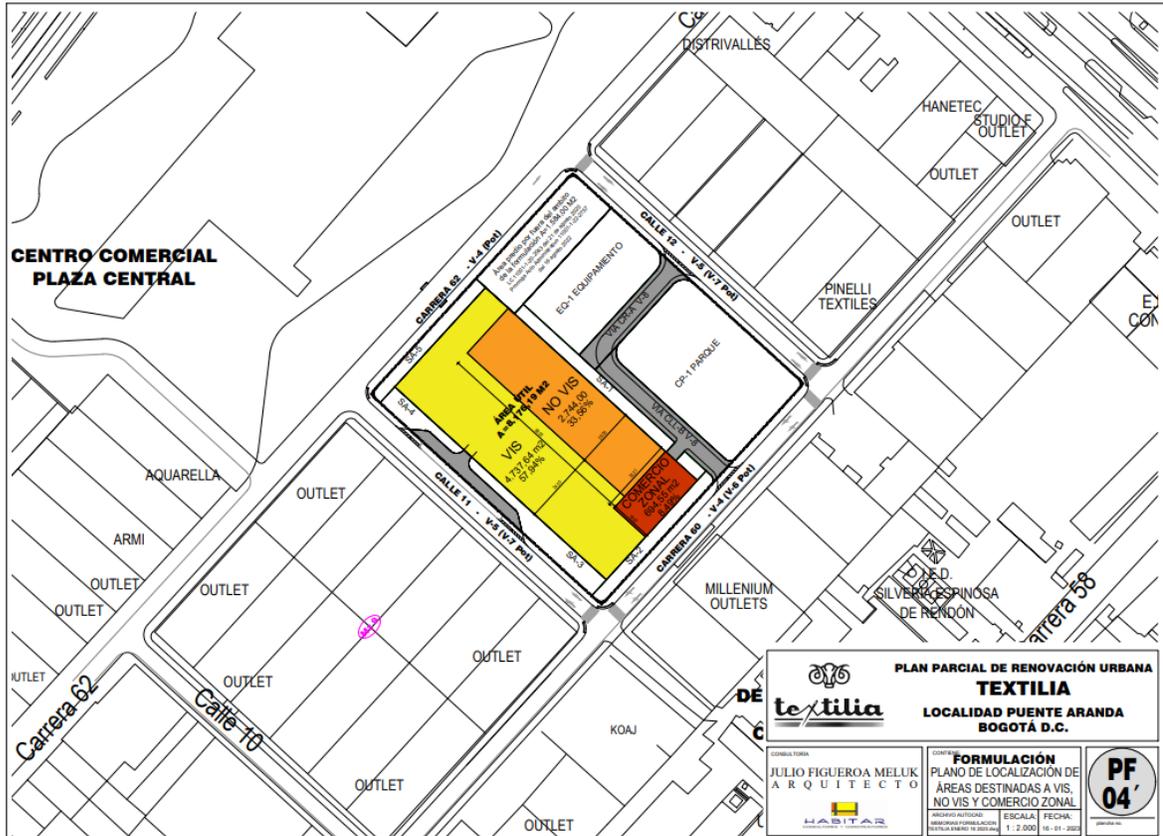


Imagen Plano 31.Plano PF-04' Áreas destinadas a VIS, no VIS y comercio zonal  
Fuente: Consultoría JFM.

Vivienda VIS	4.736,15 M2	59,74% del Área Útil
Vivienda No VIS	2.744,00 M2	33,57% del Área Útil
Comercio a Escala Zonal	694,55 M2	6,69% del Área Útil

Según el Artículo 6 del Decreto 221 de 01 de octubre de 2020 “**Porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social VIS en Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo**” El porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Programas de Vivienda de Interés Social VIS en tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo, se exigirá en el trámite del Plan Parcial y de las respectivas Licencias urbanísticas en zonas o áreas de actividad cuyos usos correspondan a residencial, comercio y/o servicios , a partir de la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto. Ver Imagen Plano 32 del Plano PF-4'

De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 15 y 92 de la Ley 388 de 1997 y 2.2.2.1.5.1 y 2.2.21.5.2 del decreto Único Reglamentario 1077 de 2015, la presente reglamentación establece como porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social VIS en tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo el 20% del suelo útil del Plan Parcial en predios con Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Redesarrollo. El Plan Parcial TEXTILIA cumple dicho porcentaje .

#### 2.4.11 ASPECTOS VOLUMETRICOS GENERALES

El área total construida corresponde al total permitido dentro del área de Planificación del Plan Parcial “TEXTILIA”. El número de metros cuadrados posibles en el área útil, será el resultado de aplicar las normas sobre aislamientos, empates, obligaciones urbanísticas, antejardines, retrocesos, provisión de equipamiento comunal privado y las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de Aeronautica Civil, así como las disposiciones de los Artículos 6 y 16 del Decreto Distrital 562 de 2014, el 575 de 2015 y aquellas establecidas en el presente Decreto.

En la aplicación de las normas correspondientes, se deberá tener en cuenta las precisiones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014 y 575 de 2015 para el cálculo del índice de construcción, así como la definición de Punto Fijo correspondiente al módulo, conformado por la caja de ascensores, escaleras, cuarto de basuras y adicionalmente, el hall de circulación común que no exceda en más de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras de cada piso. Ver Imagen 32 Volumetría



Imagen 32. Volumetría  
Fuente: Consultoría JFM.

- **Densidad**

En función de la estructura de espacio público propuesta, en el Área de Planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Textilia” se podrá localizar un número de 1.200 Unidades de Vivienda VIS, No VIS y Comercio Zonal.

- **Antejardines y Retrocesos**

- Según el Artículo 4 del Decreto 562 de 2014 “ Cuando no se pueda determinar predominancia y haya ausencia de plano urbanístico , o cuando un costado de manzana se desarrolle mediante un solo proyecto, no se exige antejardín o retroceso.

- **Alturas**

De conformidad con el Concepto No 4109-085-2019033782 del 22 de agosto de 2019 expedido por la Unidad Administrativa Especial de la Aeronáutica Civil, la altura aprobada en metros es de 75,00 metros equivalentes a 28 pisos. El predio no debe sobrepasar la cota 2.629,00 M.S.N.M. en su totalidad .

- **Aislamientos y Empates entre Edificaciones**

El planteamiento volumétrico de las edificaciones que se ubiquen al interior del área útil del Área de Planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana “Textilia” deberá cumplir con las condiciones establecidas en el Artículo 7 del Decreto Distrital 562 de 2014 , modificado por el Artículo 2 del Decreto Distrital 575 de 2015.

- **Voladizos**

Para efectos de determinar el voladizo , se tiene en cuenta la condición especial del Plan Parcial de Renovación Urbana “Textilia”, el cual no exige antejardín , pero cuenta con unas sobreanchos de andén que rodean el área útil.

VOLADIZOS	DIMENSIÓN
Sobre Sobreanchos de andenes del Area Util	1,00 Mts

- **Equipamiento Comunal Privado**

Las disposiciones generales definidas respecto al equipamiento comunal privado del Plan Parcial de Renovación Urbana “Textilia” corresponderán a lo establecido en el Artículo 10 del Decreto Distrital 562 de 2014.

- **Cerramientos .**

Las disposiciones generales definidas respecto a los cerramientos del Plan Parcial de Renovación Urbana “Textilia” corresponderán a lo establecido en el artículo 3 del

Decreto Distrital 575 de 2015. No se permiten cerramientos en el espacio público del Plan Parcial de Renovación Urbana "Textilia".

- **Sótanos y Semisótanos**

Según el Artículo 12 del Decreto 562 de 2014, los sótanos se permiten en todos los sectores objeto de la reglamentación a que hace referencia el presente Decreto. Los Semisótanos, solo se permiten en los mismos sectores, en las áreas de actividad residencial con las restricciones que establece el Decreto Distrital 190 de 2004. El sótano puede desarrollarse en la totalidad del suelo útil privado.

- **Accesos Vehiculares y Peatonales**

En el plano 1/2 Estructura del Plan Parcial Propuesta Urbana, Espacio Público, Equipamientos Cuadros de Áreas y Perfiles Viales, se señalaron los accesos vehiculares y peatonales, para el uso residencial y para el comercio a escala zonal. Se aclara el tema que son sobreanchos de andenes los que rodean el área útil y no alamedas. En ningún momento se ha considerado las áreas de accesibilidad como parte de la cesión de espacio público para parques.

- **Rampas y Escaleras**

Para efectos de determinar las normas de rampas vehiculares y peatonales y las escaleras, se tiene en cuenta la condición especial del proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana "Textilia" en el cual no se exigen antejardín, sin embargo cuenta con Sobreanchos de andenes que rodean el área útil, en las cuales no se podrán construir rampas y escaleras de acceso a las edificaciones, solo a partir del paramento de construcción del predio.

- a) Se deben construir rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso peatonal al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente.
- b) Las rampas vehiculares deben tener máximo 15% de pendiente.
- c) Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir con la norma técnica que reglamenta, especialmente lo dispuesto en la NTC4143 de 2012 y demás normas que reglamenten la materia, atendiendo los lineamientos y especificaciones técnicas de la Cartilla de Andenes adoptada mediante Decreto Distrital 308 de 2018 y la Cartilla de Mobiliario Urbano adoptada mediante el Decreto Distrital 603 de 2007.

## 2.4.12 PLANO GENERAL DE LA PROPUESTA URBANA O PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO

### Memoria Urbanística Arquitectónica

El concepto urbano de desarrollo del Área de Planificación del Plan Parcial de Renovación Urbana Textilia, se estructura para su Formulación, en un predio de un área neta

urbanizable objeto de reparto de 18.288,00 M2; cuyo planteamiento se consolida en la inserción dentro de un área de vocación industrial de la ciudad en sus inicios, la cual ha migrado hacia los usos de comercio y servicios de un Proyecto de Comercio y Vivienda VIS y No VIS con sus respectivos Equipamientos Urbanos, aprovechando la ubicación estratégica del predio objeto del Plan Parcial entre las Carreras 60 y 62 con Calles 11 y 12, actuando como centro geográfico dentro del triángulo conformado por la Avenida de Las Américas, la Avenida Centenario y la Avenida del Congreso Eucarístico ; dentro del marco normativo del Decreto Distrital 539 del 17 de Diciembre de 2015, ratificado por el Parágrafo 3 del Artículo 1 del decreto Distrital 079 del 22 de Febrero de 2016, el cual dice que el Decreto Distrital 539 de 2015 no sufre modificación alguna y se continuaran aplicando las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014 y sus modificaciones , salvo que los propietarios del Plan Parcial decidan acogerse a otra normatividad urbanística.

El objetivo del planteamiento, se consolida en dar respuesta a la Política de la Administración Distrital de Potencializar la zona y el sector para el desarrollo de grandes Proyectos Urbanos que diversifiquen usos y generen permanencia el la zona , aprovechando la densificación en altura, con la incorporación del uso de vivienda mas sostenible y permanente que aprovechen la infraestructura de la ciudad y la cercanía a las fuentes de trabajo.

### **Conceptualización Urbanística Arquitectónica**

La ubicación estratégica del Área de Planificación del Plan Parcial entre las Carreras 60 y 62 , dos ejes de Movilidad vehicular y peatonal, entre la Avenida Centenario y la Avenida de las Américas ejes de Transporte Masivo cuyos orígenes y destinos es el comercio lineal generado sobre los ejes de las Carreras 60 y 62, y su remate en la zona de outlets de la Avenida de las Américas ;conllevo dentro del planteamiento a darle continuidad al uso comercial a escala zonal a nivel del peatón sobre el eje de la Carrera 60 , teniendo en cuenta la ubicación sobre la Carrera 62 del Centro Comercial Plaza Central; planteando una vía de servicio sobre la Calle 11 de accesibilidad al uso de vivienda. Como respuesta a esa permeabilidad peatonal del entorno , se plantearon unos sobreaños de andenes a los andenes de dichas carreras , articulándolos con las sobreaños perimetrales al área útil , para que el disfrute y goce del peatón sea mas amable, dentro del espacio público que se genera.

Como respuesta del planteamiento del Proyecto se implanto sobre la esquina de la Carrera 60 con Calle 12 una zona de espacio público, constituida por un -Parque de 3.735,11 M2 , el cual esta rodeado por una vía local pacificada , requerida por la normatividad del Decreto Distrital 562 de 2014 ,vía que articula la Zona de Equipamiento Comunal Publico de 2.075,99 M2 con el parque ; la cual a su vez actuara como acceso por la Calle 12 al sótano de estacionamiento del Comercio Zonal y salida de la zona de estacionamientos del sótano del Comercio Zonal hacia la Carrera 60 hacia la Calle 12, para tomar la Carrera 62.

El área útil propuesta, la conforma un rectángulo de 8.176,19 M2 en el cual se desarrolla un Volumen de tres (3) pisos que alberga un Comercio a escala Zonal con el acceso peatonal a través del andén y su sobreaño de la Carrera 60, con un área construida aproximada de 2.083,65 M2 y un área de ventas de 1.463,70 M2.

La accesibilidad a el Conjunto de los edificios de Vivienda VIS y No VIS se efectúa a través de una via de servicio sobre la Calle 11 y los andenes y sobrancho de estos que rodean área útil, conformando un marco de espacio público de 6,00 Mts de perfil, el cual actúa como parte del estándar de M2 /Hab.



Imagen plano 33 – PF 04. Usos y aprovechamientos  
Fuente: Consultoría JFM.

La propuesta del desarrollo del Uso de Vivienda esta conformada por un conjunto de Edificios VIS y No VIS localizados en el perímetro del área útil, conformando un espacio central de Iluminación, ventilación y Equipamiento Comunal, rodeado por una via perimetral que maneja la accesibilidad peatonal y acceso a la zona de estacionamientos.

La configuración espacial se compone de Cuatro (4) Bloques de Vivienda VIS de 28 pisos cada uno para un total de 896 unidades de vivienda de dos y tres alcobas entre 38,87 M2 y 46,87 M2 y Dos (2) Bloques de Vivienda No VIS de 28 y 10 pisos cada uno para un total de 304 Unidades de Vivienda de dos alcobas y estudio, tres alcobas y tres alcobas esquinero entre 58,87 M2, 62,87 M2 y 64,87 M2, para un total de 1200 unidades de vivienda.

La propuesta contempla 4 sótanos para el Uso de Residencial, la accesibilidad a estos se efectúa a través de la Calle 11 sentido oriente - occidente y la salida se desarrolla a través de esta misma via. El sótano del Uso Residencial contempla 345 estacionamientos para

vehículos ,55 cupos para motos y 174 cupos para bicicletas en el nivel 0; igual que los discapacitados y algunos visitantes. La Propuesta contempla además 4 sotanos para el Uso Comercial; la accesibilidad y la salida se realiza a través de la vía pacificada planteada entre el parque y el equipamiento comunal. La propuesta contempla 65 cupos de estacionamientos para vehículos, un cupo para descargue, 16 cupos para motos y 32 cupos para bicicletas .Ver Cuadro de estacionamientos par Uso residencial y Uso Comercial.

El Plano General de la Propuesta Urbana o Planteamiento Urbanístico, se encuentra en los Planos Normativos de la Formulación Cartografía escala 1:500 Y 1:750 PP F-M1Plano General de la Propuesta Urbana, PP F-M2 Formulación Red Vial y Perfiles Viales, PP F-M3 Formulación Espacio Público y Equipamientos, PP F-M4 Formulación Asignación de Cargas Urbanísticas, PP F-M5 Formulación Usos y Aprovechamientos, PP F-M6 Formulación Unidad de Gestión, PP F-M7 Formulación Etapas de Desarrollo Previstas , PP F-M8 Formulación Esquema de Red de Alcantarillado Sanitario, PP F-M9 Esquema de Red de Alcantarillado Pluvial, PP F-M10 Formulación Esquema de Red Hidráulica, PP F-M11 Esquema de Red de Gas Natural, PP F-M12 Esquema de Red Eléctrica,PP F-M13 Formulación Área Generadora del Efecto Plusvalía y en los Planos de la Formulación del Decreto de Adopción del Plan Parcial , Plano 1/2 Estructura del Plan Parcial- Propuesta Urbana , Cuadro de Áreas , Localización del Proyecto Urbanístico; Plano 2/2 Estructura del Plan Parcial- Trazado de Redes de Servicios Públicos, Unidad de Gestión, Etapas de Desarrollo , Asignación de Cargas Urbanísticas. Fuente: Consultoría JFM .



Imagen 34. Conceptualización arquitectónica  
Fuente: Consultoría JFM.

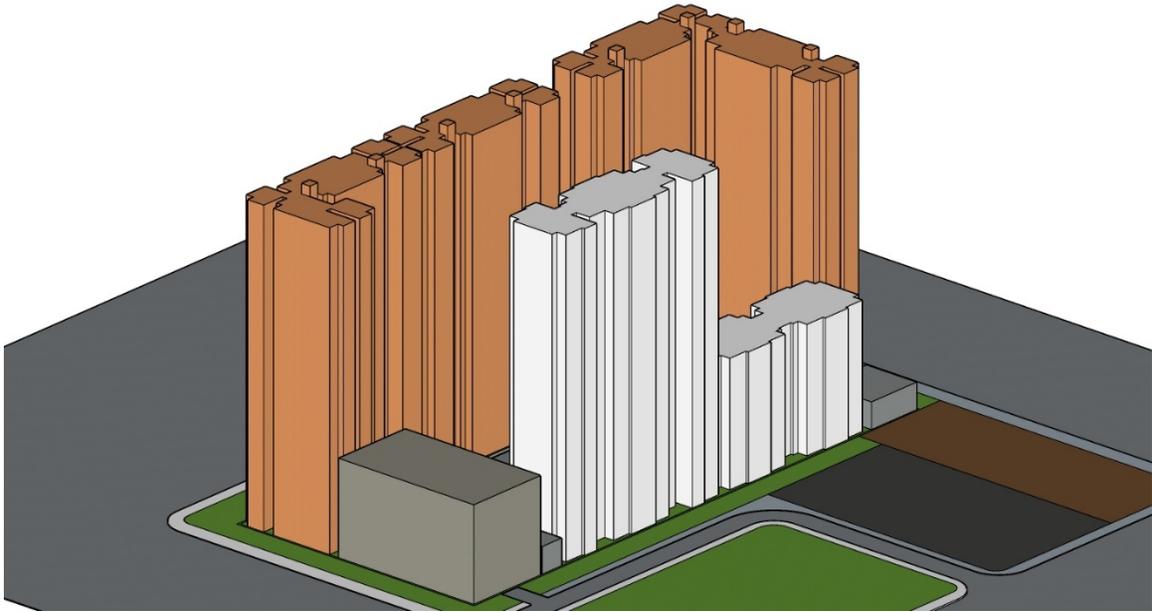


Imagen 35. Conceptualización arquitectónica  
Fuente: Consultoría JFM.

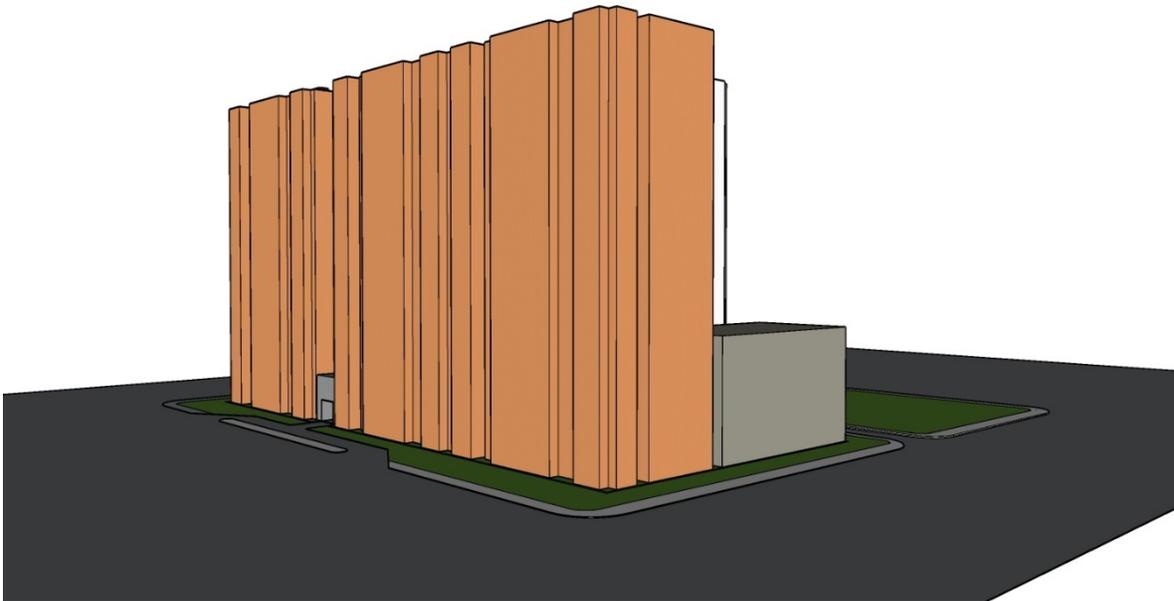


Imagen 36. Conceptualización Arquitectónica  
Fuente: Consultoría JFM.

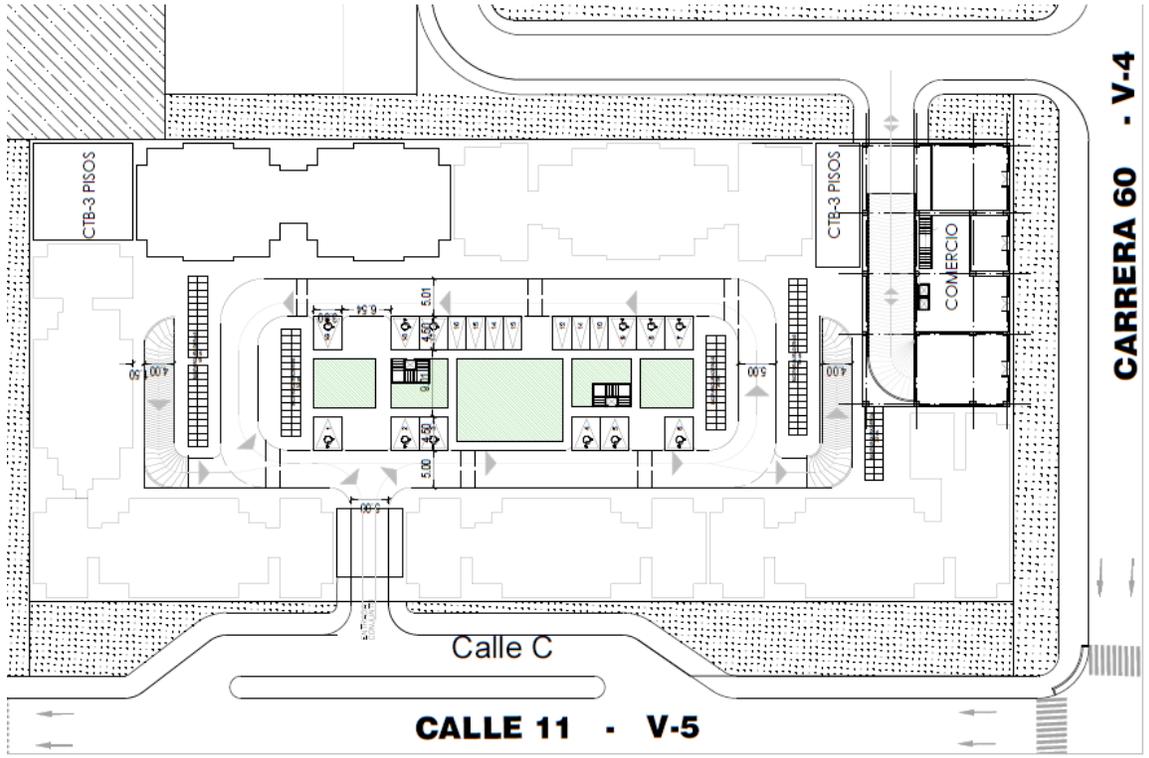


Imagen plano 37 PF13. Planta Eestacionamientos – Primer piso  
Fuente: Consultoría JFM.

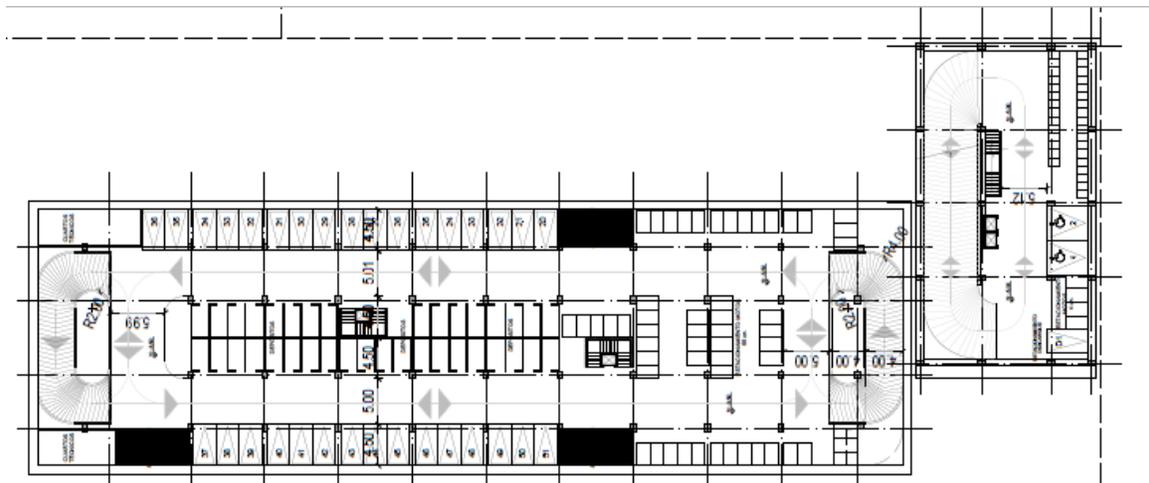


Imagen plano 38 PF13. Planta Eestacionamientos – Sótano 1  
Fuente: Consultoría JFM.

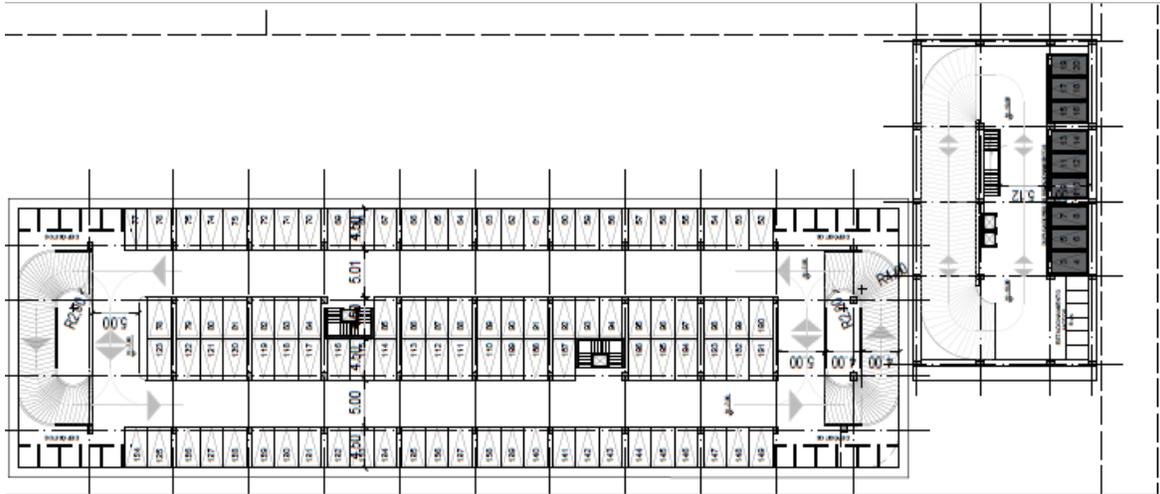


Imagen plano 39 PF13. Planta Estacionamientos – Sótano 2  
Fuente: Consultoría JFM.

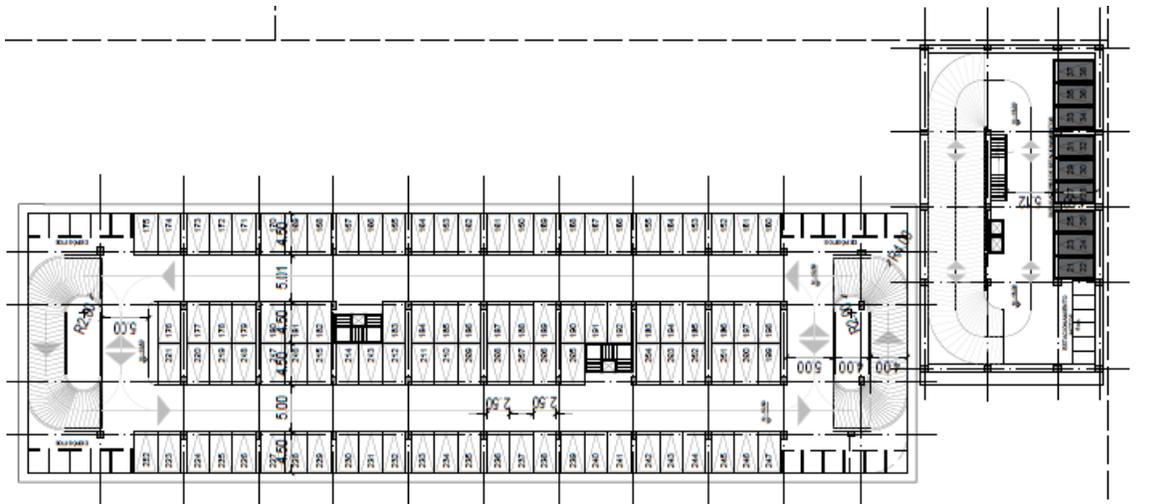


Imagen plano 40 PF13. Planta Estacionamientos – Sótano 3  
Fuente: Consultoría JFM.

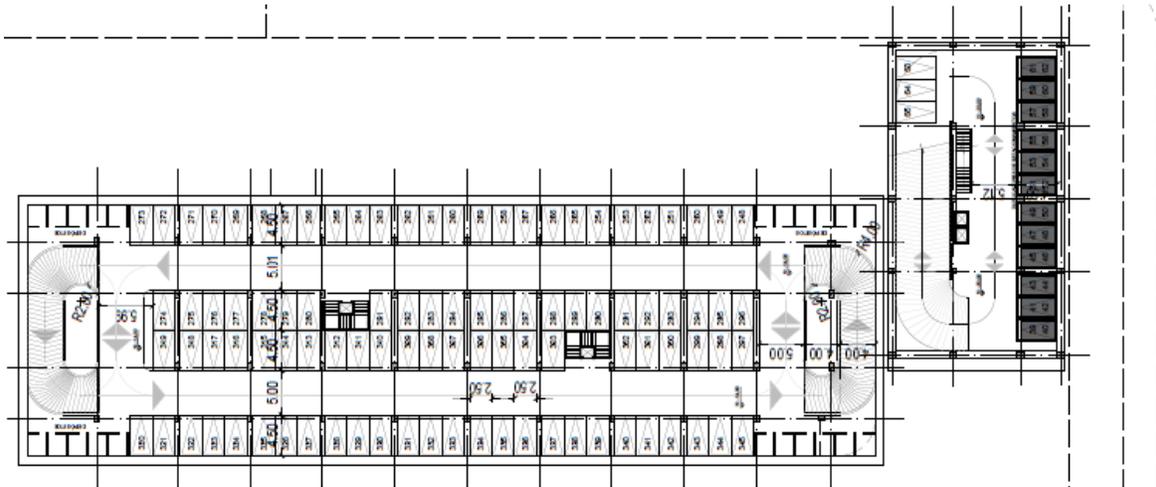


Imagen plano 41 PF 13. Planta Estacionamientos – Sótano 4  
Fuente: Consultoría JFM.

#### Estacionamientos para uso residencial

PLANTA	Bicicletas	Motos	Residencial	Observaciones	Área
Nivel cero	174		19	Discapacitados, del 1 al 12, visitantes 13 al 19	
Sótano 1		55	32	Del 20 al 51	2.907,85
Sótano 2			98	Del 52 al 149	2.907,85
Sótano 3			98	Del 150 al 247	2.907,85
Sótano 4			98	Del 248 al 345	2.907,85
<b>TOTAL</b>	<b>174</b>	<b>55</b>	<b>345</b>		<b>11.631,40</b>

#### Estacionamientos para uso comercial

PLANTA	Descargue	Bicicletas	Motos	Comercial	Observaciones	Área
Sótano 1	1	32	4	2	Discapacitados 1 y 2	695,0
Sótano 2			6	18	Duplicadores de estacionamientos, del 3 al 20	695,0
Sótano 3			6	18	Duplicadores de estacionamientos, del 21 al 38	695,0
Sótano 4				27	Duplicadores de estacionamientos, del 39 al 62	695,0
<b>TOTAL</b>	<b>1</b>	<b>32</b>	<b>16</b>	<b>65</b>	Estacionamientos sencillos, del 63 al 65	<b>2.780,0</b>

Imagen 42. Cuadro de estacionamientos  
Fuente: Consultoría JFM.

### 2.4.13 ESTUDIO DE TRANSITO

Se anexa Oficio de Radiacion del Estudio de Transito ante la Secretaria Distrital de Movilidad – Radicacion SDM 20216121457992 de fecha 2021-08-31 y DTS Estudio de Transito Plan Parcial de Renovacion Urbana TEXTILIA. Ver en Documentos Anexos

### 2.4.14. CONCEPTO AMBIENTAL

Se anexa un (1) Documento del Componente Ambiental – Documento Tecnico de Soporte Plan Parcial de Renovacion Urbana TEXTILIA, Ver en Documentos Anexos

#### **2.4.15 DIAGNOSTICO Y PROPUESTA DE LA ESTRATEGIA DE GESTION SOCIAL , EN EL CUAL SE IDENTIFIQUEN ESCENARIOS QUE CONTEMPLAN LA PARTICIPACION DE LOS PROPIETARIOS DE SUELO DENTRO DEL PROYECTO.**

Debido a que los Programas descritos en el Artículo 25 del Decreto Distrital 080 de 2016 no aplican, porque en la actualidad los predios son de carácter Industrial y Comercial, se plantea una Formulación del Plan de Gestión Social de la siguiente manera, con el fin de modificar el Numeral 2.4.15.

##### **Formulación del Plan de Gestión Social**

- Definición de Principios y Formas de Vinculación.
- Formulación de Objetivos Generales y Objetivos Específicos
- Descripción de Programas de Mitigación de Impactos
- Descripción de Programas de Inversión Social
- Elaboración de Cronogramas y Presupuesto.

#### **2.4.16 DIAGNOSTICO DE LA SITUACION JURIDICA DE LOS PREDIOS , PROPUESTA DE SANEAMIENTO DE TITULACION Y DISEÑO DE ESTRATEGIAS PARA SU INCLUSION EN LA IMPLEMENTACION DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA.**

Se anexa el Estudio de Títulos de la Firma MFC ESTUDIO LEGAL S.A.S., de los Inmuebles identificados con las Matrículas inmobiliarias 50C-328157, 50C-540450, 50C-1253040 , 50C-1253039, 50C-540447, 50C-540448, 50C-540449, 50C-540451, 50C-223572 de la Oficina de Instrumentos Públicos de Bogotá Zona Centro. Ver Anexos del DTS.

Con el fin de responder a las inquietudes planteadas por ustedes en el Capitulo del Componente Jurídico , en cuanto a incluir las estrategias para el saneamiento de los predios de propiedad de TEXTILIA S.A.S., les informamos que dentro del proceso de reorganización de la sociedad que se adelanta en la Superintendencia de Sociedades, el cual fue avisado por auto No No 400-018622 del 06 de Noviembre de 2013, existen los acreedores de tercera clase - hipotecarios dentro de los cuales se encuentran los bancos sobre los cuales se constituyo hipoteca de primer grado sobre los inmuebles objeto del Plan Parcial en estudio y esta clase de acreencias tienen un plazo de amortizacion que va desde el 30 de junio de 2020 hasta el 30 de marzo de 2026.

Esta estipulado en el acuerdo con los acreedores, ya aprobado, la forma de amortizarlo, siendo el vencimiento final el año 2026.( Se anexa en Documentos anexos del DTS copia del Concepto de la Abogada Maria Abogada Maria Lucrecia Fernanda Camargo Reyes Del Departamento Jurídico Textilia S.A.S.)

Concluida la Adopcion del Plan Parcial de Renovacion Urbana, el Promotor del Plan Parcial, procederá a efectuar el englobe de los Predios con las Certificaciones de Cabida y Linderos expedidas por la UAECD y posteriormente la incorporación del plano Topográfico que soporte dicho englobe.

## 2.5 CUANTIFICACION

### 2.5.1 Cuantificación General de la Edificabilidad Total, según Uso y Destino

El Plan Parcial se propone como un proyecto de Vivienda VIS y No VIS, con un comercio de escala Zonal . El área total construida en vivienda es de 73.916,47 M2, los cuales incluyen, además del área construida en vivienda, servicios comunales, puntos fijos, circulaciones etc. El número total de unidades de vivienda proyectadas es de 1200, con unas áreas de 38,87 M2, 46,87 M2, 58,87 M2, 62,87 y 64,87 M2 por unidad. Por su parte, el área de comercio de escala zonal tiene un total de área construida de .2.790,00 M2 e incluye, el área efectiva en comercio, puntos fijos y áreas de circulación en primer piso.

#### Área vendible por producto inmobiliario

USO	AREA UNIDAD DE VIVIENDA	No. TOT APTOS	ÁREA VENDIBLE	
			U.G 1	TOTAL PLAN PARCIAL
<b>VIVIENDA TIPO</b>		<b>1.200</b>		
<b>VIS</b>		<b>896</b>	<b>M2</b>	<b>M2</b>
2A	38,87	364	14.148,68	14.148,68
3A	46,87	532	24.934,84	24.934,84
<b>NO VIS</b>		<b>304</b>		
2A + ES	62,87	112	7.041,44	7.041,44
3A	58,87	152	8.948,24	8.948,24
3A ESQ	64,87	40	2.594,80	2.594,80
<b>COMERCIO</b>			<b>2.000,00</b>	
Zonal			1,463.90	1,463.90
<b>TOTAL</b>			<b>59.1312,90</b>	<b>59.131,90</b>

Según el Paragrafo del Artículo 16 del decreto 562 de 2014, el índice de construcción y el área cnstruida corresponden a lo definido en el glosario del Decreto distrital 190 de 2004 - POT. No obstante , cuando los estacionamientos exigidos y sus correspondientes áreas de maniobra y circulación se prevean en pisos superiores al primero, no contarán como área construida para efectos del inice de construcción. De acuerdo con esto el área efectiva en vivienda y comercio, válida para el cálculo del Índice de Construcción total del proyecto es de 101.864,16 M2.

### 2.5.2 Cuantificación Financiera de la Intervención

La Cuantificación Financiera de la intervención se estima en \$ 10.077.848.637,94. Los costos detallados de los valores estimados para las Cargas Locales se describen en las

pestañas: Costos Urbanismo y Costos Indirectos del Reparto PPRU Textilía-Cuadro en Excel, que detalla el ejercicio de Reparto de Cargas y Beneficios, para el Plan Parcial.

ITEMS	ÁREAS		COSTO M2 / ML DE CONTRUCCIÓN (incluye costos de interventoría)	TOTAL CARGA
	U.G. 1			TOTAL PLAN PARCIAL / UG1
	M2	ML	\$	\$
<b>PARQUES Y ESPACIO PÚBLICO</b>				\$ 4.484.368.237,31
<b>CP-1 Parque</b>	3.735,11		\$ 320.000,00	\$ 1.195.235.200,00
<b>EQ-1 Equipamiento (Lote urbanizado)</b>	2.074,48		\$ 280.000,00	\$ 580.854.400,00
<b>Ampliación de andenes en el ámbito del proyecto</b>	2.495,66		\$ 1.212.299,09	\$ 596.270.881,52
Cesión para sobreaño de andén CL B SA-1	647,17		\$ 166.671	\$ 107.864.348
Cesión para sobreaño de andén CR 60 SA-2 (incluye arborización)	475,84		\$ 545.616	\$ 259.625.846
Cesión para sobreaño de andén CL 11 SA-3	633,65		\$ 166.671	\$ 105.610.959
Cesión para sobreaño de andén CL 11 SA-4	308,93		\$ 166.671	\$ 51.489.613
Cesión para sobreaño de andén CR 62 SA-5	430,07		\$ 166.671	\$ 71.680.115
<b>Rehabilitación de andenes fuera del proyecto (oficio Sec. Movilidad SDM-SI-235938-19 del 25/10/2021). En losa de concreto hecha en obra. No incluye bordillo ni redes.</b>	9.444,85			\$ 1.193.764.153,88
Andén 1. Cr 62 costado oriental (entre Av. Américas y calle 10)	1.003,64		\$ 126.393	\$ 126.853.201
Andén 2. Cr 62 costado oriental (entre calle 10 y calle 11)	576,83		\$ 126.393	\$ 72.907.349
Andén 3. Cr 62 costado occidental (entre Av. Américas y C. Comercial Plaza central)	1.872,20		\$ 126.393	\$ 236.633.218

Andén 4. Cr 62 costado oriental (entre calle 11 y calle 12)	574,90		\$ 126.393	\$ 72.663.410
Andén 5. CL. 11 costado nortetal (entre Cr. 60 y Cr. 62)	414,24		\$ 126.393	\$ 52.357.090
Andén 6. Cl. 12 costado sur (entre Cr. 60 y Cr. 62)	414,24		\$ 126.393	\$ 52.357.090
Andén 7. Cr 62 costado oriental (entre calle 12 y Av. Centenario)	645,59		\$ 126.393	\$ 81.598.141
Andén 8. Cr 60 costado oriental (entre Av. Centenario y calle 11)	2.102,01		\$ 126.393	\$ 265.679.623
Andén 9. Cr 60 costado occidental (entre Av. Centenario y calle 12)	619,40		\$ 126.393	\$ 78.287.905
Andén 10. Cr 60 costado occidental (entre calle 12 y calle 11)	576,44		\$ 126.393	\$ 72.858.056
Andén 11. Cr 60 costado oriental (desde Av. Américas + 60mts)	436,64		\$ 126.393	\$ 55.188.296
Andén 12. Cr 60 costado occidental (entre calle 10 y Av. Américas)	208,72		\$ 126.393	\$ 26.380.774
<b>Vías Locales (Pavimento flexible)</b>	<b>1.808,05</b>		<b>2.471.795,54</b>	<b>918.243.601,91</b>
A Vía Vehicular Local - KR.	624,05		\$ 552.306	\$ 344.666.840
B Vía Vehicular Local - KR.	802,29		\$ 552.306	\$ 443.109.941
C Vía Vehicular Local - KR.	375,92		\$ 341.796	\$ 128.487.825
60 Casquete Vía CL 12 x KR	1,93		\$ 341.796	\$ 659.666
60 Casquete Vía CL 11 x KR	1,93		\$ 341.796	\$ 659.666
62 Casquete Vía CL 11 x KR	1,93		\$ 341.796	\$ 659.666
<b>OBLIGACION VIS</b>	<b>1.634,95</b>			<b>\$ 3.521.564.342,80</b>
Cumplimiento de la obligación VIS VIP (Dec. 327/2004, Dec. Nal. 1077/2015)	1.634,95			\$ 3.521.564.343
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$ 1.496.013.459,36</b>
<b>Redes secundarias de servicios públicos en el ámbito del proyecto</b>		<b>1.493,75</b>	<b>\$ 427.899,77</b>	<b>\$ 721.709.905,15</b>

Red de Alcantarillado pluvial en el proyecto	301,12	125.102	\$	\$ 37.670.616
Red de Alcantarillado sanitario en el proyecto	579,06	125.102	\$	\$ 72.441.375
Red de Acueducto en el proyecto	613,57	177.696	\$	\$ 109.029.195
Energía ( Alumbrado público, Redes media tensión y canalización y sistema puesta a tierra)				\$ 502.568.719
<b>Obligación para servicios públicos DEC. 575/2015 (*)</b>			<b>\$</b>	<b>774.303.554,21</b>
Calculo Obligación urbanística relacionada con SSPP (Art. 8 Dec. 575/2015)				\$ 1.100.323.123
Reforzamiento exigido de redes fuera del ámbito del proyecto				\$ 387.336.425
Redes alcantarillado				\$ 215.987.784
Redes de acueducto				\$ 171.348.641
<b>COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL</b>				<b>\$ 575.902.598,47</b>
Valor honorarios profesionales, elaboración, gestión y trámite Cambio de tratamiento				\$ 100.000.000
Valor honorarios profesionales formulación y adopción Plan parcial, estudio de transito, estudio concepto ambiental Y consultoría diseño conceptual de redes de acueducto y alcantarillado				\$ 430.297.052
<b>TOTAL CARGAS</b>				<b>10.077.848.637,94</b>

## 2.6 ESTRATEGIA DE GESTION Y FINANCIACION

### 2.6.1 Estrategia de Gestión

En cumplimiento de lo ordenado en el numeral 1.3 del Artículo 7 del Decreto Nacional 2181 de 2006, a continuación, se presenta la estrategia de gestión y financiación del Plan Parcial de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo Textilia.

Tomando en consideración lo dispuesto en el Artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 Unidades de Gestión (Artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006) para la gestión del Suelo del Plan Parcial de Renovación Urbana Textilia, se define una (1) Unidades de Gestión UG-1 conformada por los siguientes predios:

a. Predios que conforman la Unidad de Gestión 1 (UG -1).

NÚM. PREDIO	PROPIETARIO	CHIP	Área suelo catastral (m2)	
1	TEXTILIA S.A.S	AAA0074LTKC	1.584,00	
2	TEXTILIA S.A.S	AAA0074LTJZ	1.584,00	
4	TEXTILIA S.A.S	AAA0074LTTD	1.728,00	
5	TEXTILIA S.A.S	AAA0074LTSY	1.728,00	
8	LEASING DE OCCIDENTE	AAA0074LTPA	1.930,32	
9	TEXTILIA S.A.S	AAA0074LTOM	1.440,00	
10	TEXTILIA S.A.S	AAA0074LTLF	1.567,22	
11	TEXTILIA S.A.S	AAA0074LTMR	1.421,28	
12	TEXTILIA S.A.S	AAA0074LTNX	1.579,90	
6	SUTHERLAND 55 S.A.	AAA0074LTRJ	1.728,00	
7	7-L-1	María Cristina Echeverri de Sanint, Diana Sanint Echeverri, Felipe Sanint Echeverri, Juan Carlos Sanint Echeverri	AAA0074LTUH	781,01
	7-L-2	Jaime Osorio Pucchini & Cia S EN C.	AAA0074LTWW	453,06
	7-L-3	Luis Fernando Montes	AAA0174ERPA	123,72
	7-L-4		AAA0174ERRJ	230,34
	7-L-5	Luis Antonio Restrepo y Cía. Ltda.	AAA0174ERSY	242,78
	7-L-6		AAA0174ERTD	166,37

Predio por fuera del ámbito de la formulación:

b Área predio por fuera del ámbito de la formulación

NÚM. PREDIO	PROPIETARIO	CHIP	Área suelo catastral (m2)
3		AAA0074LTJZ	1.584,00

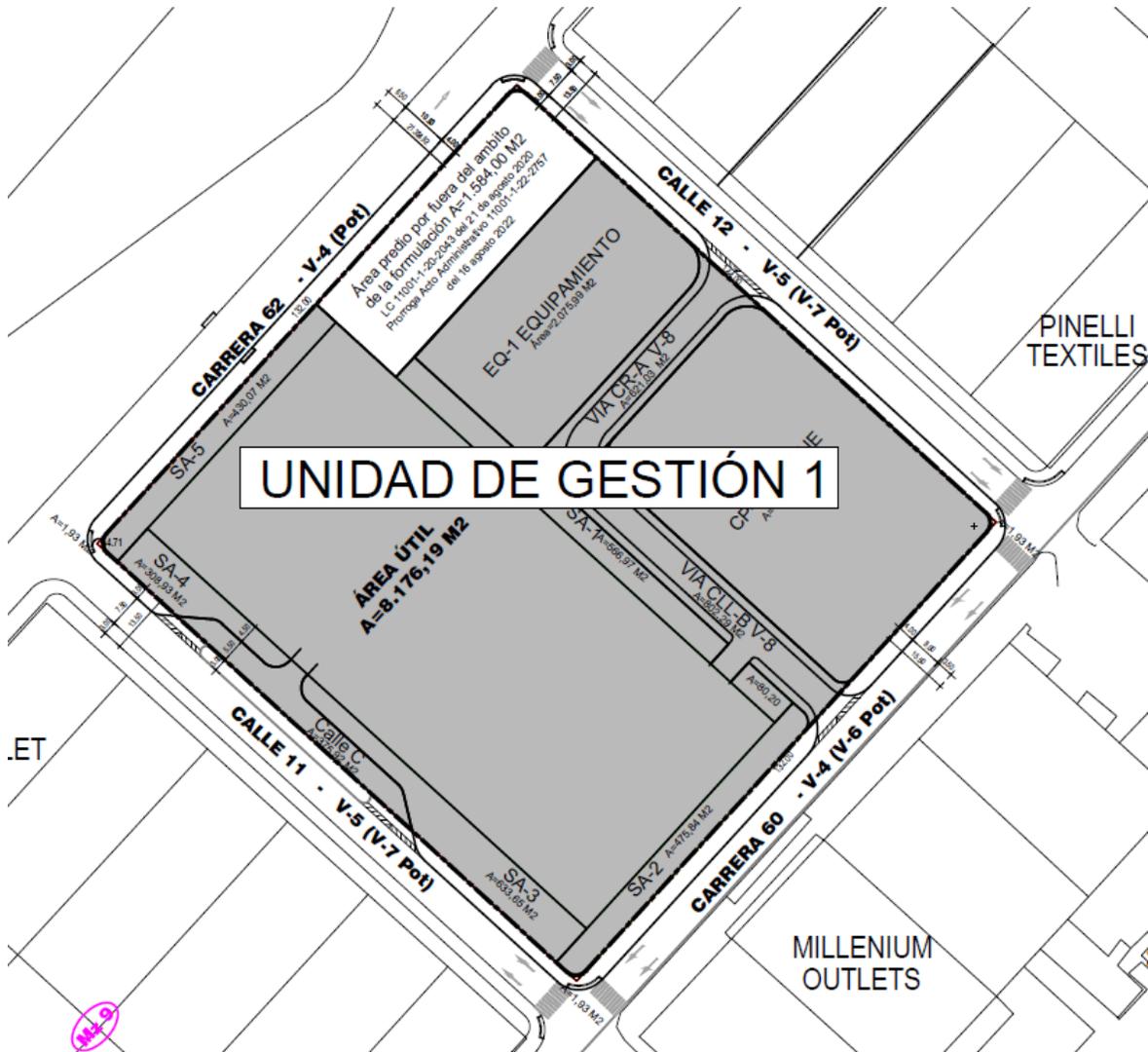


Imagen Plano 43 PF-05 Unidad de Gestion 1  
Fuente : Consultoria JFM

La Unidad de Gestión que constituye el Plan Parcial de Renovación Urbana "Textilia", será urbanizada y construida como una unidad de planeamiento.

En consecuencia, para efectos del desarrollo de esta unidad de gestión, los respectivos Propietarios o el Propietario - Promotor podrá solicitar una única licencia de urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto general, en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 "Vigencia de las Licencias en Urbanizaciones por Etapas y Proyecto Urbanístico General" del Decreto Nacional 1077 / 2015 (Artículo 48 del Decreto Nacional 1469 de 2010), o la norma que la modifique, complemente o derogue, sin que se requiera

previamente adelantar el procedimiento administrativo al que se refiere el capítulo VI del Decreto Nacional 2181 de 2006.

## 2.6.2 Estrategia de Financiación

Tomando en consideración que el presente Plan Parcial de Renovación Urbana será desarrollado a través de Una (1) Unidad de Gestión (UG-1), se deberá definir la estrategia que se plantearán para efectos de lograr la financiación requerida para su ejecución.

No obstante, para efectos de financiar su ejecución, además de los aportes en dinero que podrán realizar los propietarios, se podrá acudir a la vinculación de inversionistas y/o a la obtención de créditos, con el propósito de obtener los recursos económicos necesarios para atender las cargas generales y locales que deban asumir de conformidad con el reparto equitativo de cargas y beneficios realizado en el presente caso, según lo dispuesto en el Decretos Distritales 190 de 2004, 562 de 2014 Y 575 de 2015, así como los demás costos requeridos para la ejecución del proyecto respectivo.

De igual manera, y de conformidad con lo preceptuado por el artículo 38 del Decreto Distrital 190 de 2004, las entidades públicas deben asumir la financiación de las cargas generales que, de acuerdo con el reparto de cargas y beneficios, no deban ser asumidas por los propietarios de la unidad de gestión.

CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL DE RENOVACION URBANA TEXTILIA					
FASES	UG	No. DE VIVIENDAS		TOTAL, DE VIVIENDAS	PERIODO DE EJECUCIÓN
		VIS	NO VIS		
1	1	896	304	1200	2021-2028

Este cronograma es de carácter indicativo y dependerá de las condiciones del mercado en el desarrollo del proyecto.

## 2.7 IDENTIFICACION DE AREAS GENERADORAS DE PLUSVALIA

De acuerdo a lo estipulado en el Artículo 40 del Decreto Distrital 562 del 12 de Diciembre de 2014 **Hechos Generadores de Participación en Plusvalía**. La presente decisión administrativa contiene hechos generadores de participación plusvalía por edificabilidad, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997, Capítulo IX y sus normas reglamentarias establecidas por el Distrito Capital, excepto los sectores normativos No. 5,6,7 y 8 de la UPZ 93 “Las Nieves”. El cálculo del efecto Plusvalía que realice la UAECDD deberá tener en cuenta las disposiciones del presente Decreto, en particular las relacionadas con volumetría y obligaciones urbanísticas.

Los predios que, a la fecha de la entrada en vigencia del presente Decreto, contaban con una liquidación de participación en plusvalía por incremento de edificabilidad, solo deberán tener en cuenta la plusvalía calculada por la UAECD, resultado del estudio y calculo objeto del presente Decreto, excepto si a la entrada en vigencia de la presente disposición se encuentran en tramite cualquiera de los momentos de exigibilidad establecido en el Artículo 83 de la Ley 388 de 1997. De existir una liquidación anterior por cambio de uso, esta se mantendrá vigente y deberá actualizarse de acuerdo con lo establecido en el Artículo 79, párrafo 2.

Mediante el Decreto Distrital 317 de 2011, por el cual se actualiza la Reglamentación de las UPZ No 108 “Zona Industrial” y No 111 “Puente Aranda”, ubicadas en la Localidad de Puente Aranda, el Índice Básico de Edificabilidad para el Sector Normativo 1 Subsector de Edificabilidad C, en donde se encuentra localizado el Área Objeto del Plan Parcial de Renovación Urbana es 4,20, con las condiciones expuestas en la UPZ.

El Índice de edificabilidad propuesto para el Plan Parcial es 5,57. Según el Artículo 2° del Decreto Distrital 539 del 17 de Diciembre de 2015 “**Hechos Generadores de participación en Plusvalía**”, los hechos generadores de la participación en Plusvalía de los predios incorporados al Tratamiento de Renovación Urbana en el Sector Normativo 1 de la UPZ “Puente Aranda” ubicados entre las Calles 11 y 12, entre Carreras 60 y 62, se definirán en el acto administrativo que adopte el correspondiente Plan Parcial.

## 2.8 DETERMINACION PRODUCTO INMOBILIARIO TIPO

El Plan Parcial se propone el desarrollo de un proyecto de Vivienda VIS y No VIS, con las siguientes áreas estimadas:

USO	AREA UNIDAD DE VIVIENDA	No. TOT UND. VIVIENDA
<b>VIVIENDA TIPO</b>		<b>1.200</b>
<b>VIS</b>		<b>896</b>
2A	38,87	364
3A	46,87	532
<b>NO VIS</b>		<b>304</b>
2A + ES	62,87	112
3A	58,87	152
3A ESQ	64,87	40

## 2.9 ESTIMATIVOS DE POBLACION Y CALCULO DE CESIONES DE AREAS VERDES REQUERIDAS.

La población total estimada para las 1200 unidades de vivienda, se calcula de acuerdo con el número de habitantes por unidad de vivienda estimado por la Encuesta Multiproposito de

2017 de 2,9 habitantes por unidad de vivienda. De acuerdo con esto, la población total estimada es de 3.480 personas.

CUADRO DE ESTANDAR DE ESPACIO PUBLICO PEATONAL- PLAN MAESTRO ESPACIO PÚBLICO		
ITEM	DESCRIPCION	AREA
1	Número total de Unidades de vivienda en el proyecto	1.200
2	Número de habitantes por vivienda (EMP 2017)	2,9
3	<b>TOTAL HABITANTES</b>	<b>3.480</b>

## 2.10 ZONAS VERDES PROPUESTAS PLAN PARCIAL, SEGÚN ESTANDAR POR HABITANTE.

La exigencia del Plan Maestro de Espacio Publico aplicable al proyecto, según el Artículo 16 del Decreto 562 de 12 de Diciembre de 2014 “**Obligaciones Urbanísticas**”, es un mecanismo que tiene como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones físicas de edificabilidad contenidas en la ficha normativa y las necesidades de soportes urbanos relacionadas con espacio publico, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos.

Las obligaciones salvo las relacionadas con los servicios públicos domiciliarios, corresponden a cesiones de suelo en m<sup>2</sup>, y se calculan como resultado de la multiplicación entre el área del predio y el factor de obligación, que de acuerdo con el Dec. 562 de 2014 es de 0,439, según la siguiente formula:  $A: P \cdot k_i$ , donde:

A : Area en M2 a ceder

P : Area en M2 del predio

Ki : Factor de obligación según el IC Indice de Construccion (Tabla Art 16 Dcto 562)

- **Cumplimiento del Plan Maestro de Espacio Publico**

Los Indicadores de Espacio Público de acuerdo al PMEP Decreto 215 de 2005, establecidos en el Volumen 3 Población y Espacio Público del Decreto citado según el Cuadro 2.1.4 por Unidades Morfológicas para la Localidad de Puente Aranda Ver Cuadro No del DTS y en Oficio de Respuesta Observaciones a la Formulación del Plan Parcial. Fuente: Decreto PMEP Volumen 3 cuadro 2.1.4 Unidades Morfológicas.

LOCALIDAD	INDICE DE ESPACIO PÚBLICO LOCAL POR HABITANTE (Incluye malla vial local e intermedia)	INDICE DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO LOCAL POR HABITANTE (Incluye los parques locales y las plazas)
Puente Aranda	15,07	2,55

Cuadro No Indicadores de Espacio Público de acuerdo al PMP Dcto 215 de 2005, según Volumen 3 Cuadro 2.1.4 Unidades Morfológicas Localidad de Puente Aranda Fuente : Dcto 215/2005.

Teniendo en cuenta las Obligaciones Urbanísticas requeridas por el Artículo 16 del Decreto 562 de 2014, los Indicadores de Espacio Público Propuestos por el PPRU TEXTILIA , serían los que aparecen en el Cuadro No del DTS Espacio Público Propuesto Indicadores del Decreto 215 de 2005 y en este Oficio de Respuesta Fuente Consultoría JFM

<b>CUADRO ESPACIO PÚBLICO PROPUESTO DCTO 215/2005 PMP</b>			
ITEM	DESCRIPCIÓN	AREA/M2	M2/ HAB.
<b>1</b>	<b>INDICE DE ESPACIO PÚBLICO LOCAL POR HABITANTE (Incluye malla vial local e intermedia)</b>		
1.1	MALLA VIAL LOCAL	1.805,04	
1.2	SOBRE ANCHO DE ANDENES	2.495,67	
	TOTAL ESPACIO PUBLICO LOCAL X HABITANTE	4.300,71	1,24
<b>2</b>	<b>INDICE DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO LOCAL X HABITANTE (Incluye Parques Locales y Plazas)</b>		
2.1	PARQUE PÚBLICO CP-1	3.735,11	1,07
	TOTAL ESPACIO PUBLICO CONSTRUIDO LOCAL X HABITANTE	3.735,11	
	<b>TOTAL ESPACIO PÚBLICO LOCAL X HABITANTE Y ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO LOCAL X HABITANTE</b>	<b>8.035,82</b>	<b>2,31</b>

Espacio Público Propuesto PPRU Indicadores del Decreto 215 de 2005  
Fuente: Consultoría JFM

PLAN PARCIAL	INDICE DE ESPACIO PÚBLICO LOCAL POR HABITANTE (Incluye malla vial local e intermedia)	INDICE DE ESPACIO PÚBLICO CONSTRUIDO LOCAL POR HABITANTE (Incluye los parques locales y las plazas)
PPRU TEXTILIA	1,24	1,07

Resumen Indicadores Espacio Público Propuesto PPRU Decreto 215 de 2005  
Fuente : Consultoría JFM

## 2.11 PROYECTO DE DELIMITACION DE LA UNIDAD DE GESTION URBANISTICA

El desarrollo del Plan Parcial de Renovación Urbana Textilía, se lleva a cabo a través de una única Unidad de Gestión Urbanística (UG-1), la cual representa la totalidad del ámbito del Plan Parcial y que corresponde a los inmuebles ubicados en; la Calle 11 No 60-04/60-16/60-30 y 60-48; Carrera 62 No 11-16/11-22 y 11-50; Calle 12 No 60-17/60-25/60-43 y 60-57; Carrera 60 No 11-15/11-21/11-35 y 11-41. Lo anterior tomando en consideración lo dispuesto en el Artículo 2.2.4.1.6.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015 Unidades de Gestión (Artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006).

**Unidad de Gestión y Etapas para el Desarrollo del Plan Parcial.** Como ya se indicó, el presente plan parcial se desarrollará en una (1) unidad de gestión, tal como se encuentran

identificadas en el plano Estructura del Plan Parcial No. 2/2 "Asignación de Cargas Urbanísticas, Unidades de Gestión Urbanística, Etapas de Desarrollo Previstas", que hace parte del presente decreto, así:

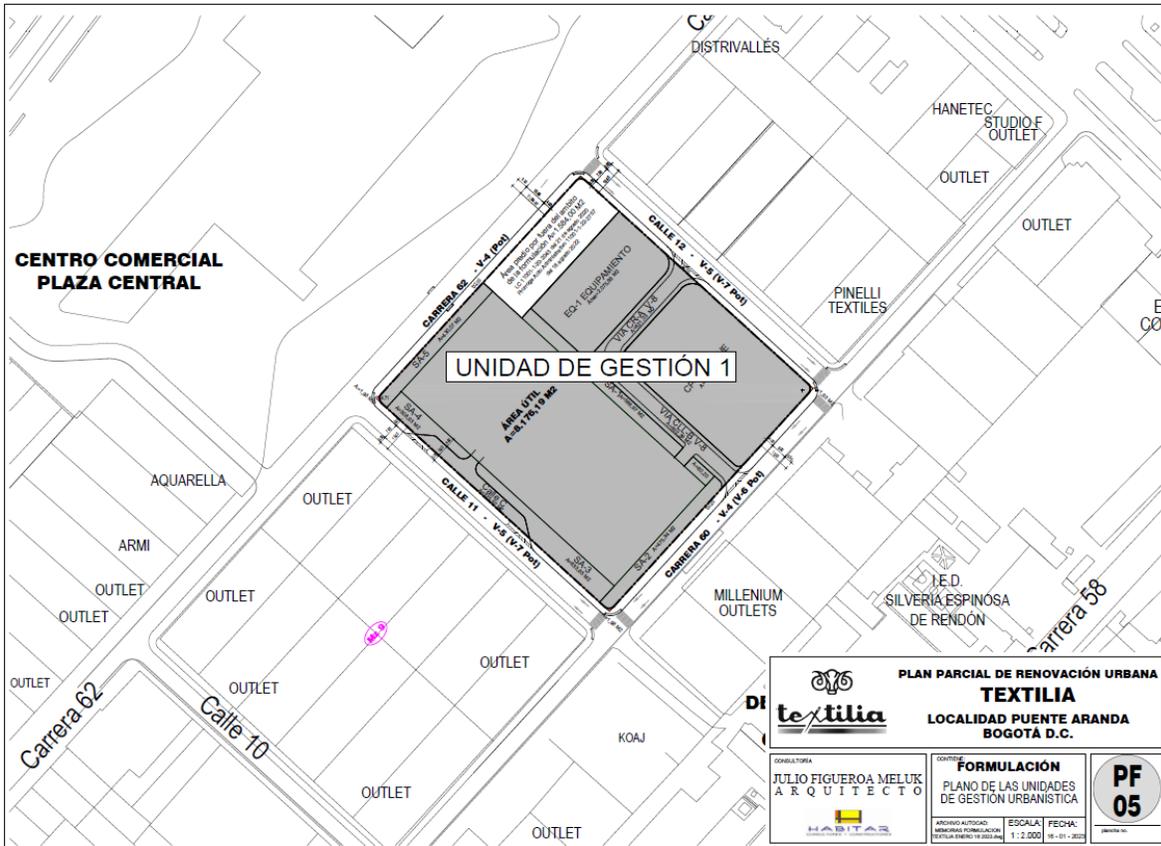


Imagen Plano 44 PF-05 Plano de la Unidad de Gestion Urbanistica  
Fuente : Consultoria JFM

**CUADRO GENERAL DE AREAS PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA "TEXTILIA"**

ITEM	DESCRIPCION	ÁREA TOTAL PLAN PARCIAL	UG 1 ÁREA EN M2	% PARTICIPACIÓN POR ÁREA
1.	ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL	19.872,00	19.872,00	
3.	ÁREA PRIVADA	19.872,00	19.872,00	
4.	AREA PREDIO POR FUERA DEL ÁMBITO DE LA FORMULACIÓN	1.584,00	1.584,00	
4.1	Predio No. 3 NO entra en el plan parcial	1.584,00	1.584,00	
5.	ÁREA OBJETO DE REPARTO	18.288,00	18.288,00	100,0%
1.1	Predio No. 1	1.584,00	1.584,00	

1.2	Predio No. 2	1.584,00	1.584,00	
1.3	Predio No. 4	1.728,00	1.728,00	
1.4	Predio No. 5	1.728,00	1.728,00	
1.5	Predio No. 6	1.728,00	1.728,00	
1.6	Predio No. 7	1.997,28	1.997,28	
1.7	Predio No. 8	1.930,32	1.930,32	
1.8	Predio No. 9	1.440,00	1.440,00	
1.9	Predio No. 10	1.567,22	1.567,22	
1.10	Predio No. 11	1.421,28	1.421,28	
1.11	Predio No. 12	1.579,90	1.579,90	
	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>18.288,00</b>	<b>18.288,00</b>	
<b>6.</b>	<b>OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR EDIFICABILIDAD (DEC 562 - Art. 16. Obligaciones urbanísticas )</b>	<b>10.113,26</b>	<b>10.113,26</b>	
6.1	Índice de Construcción	5,57	5,57	
6.2	Factor de aplicación Ki	0,553	0,553	
6.3	Area a ceder	10.113,26	10.113,26	
<b>7.</b>	<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>10.113,30</b>	<b>10.113,30</b>	
<b>7.1</b>	<b>TOTAL CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>3.735,11</b>	<b>3.735,11</b>	<b>20,42%</b>
7.1.1	CP-1 PARQUE	3.735,11	3.735,11	
<b>7.2</b>	<b>CESIÓN PARA SOBRECANCHO DE ANDÉN</b>	<b>2.495,67</b>	<b>2.495,67</b>	<b>13,65%</b>
7.2.1	CESIÓN PARA SOBRECANCHO DE ANDÉN CL B SA-1	647,17	647,17	
7.2.2	CESIÓN PARA SOBRECANCHO DE ANDÉN CR 60 SA-2	475,84	475,84	
7.2.3	CESIÓN PARA SOBRECANCHO DE ANDÉN CL 11 SA-3	633,65	633,65	
7.2.4	CESIÓN PARA SOBRECANCHO DE ANDÉN CL 11 SA-4	308,93	308,93	
7.2.5	CESIÓN PARA SOBRECANCHO DE ANDÉN CR 62 SA-5	430,07	430,07	
<b>7.3</b>	<b>CESIÓN OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO</b>	<b>2.075,99</b>	<b>2.075,99</b>	<b>11,35%</b>
<b>7.4</b>	<b>CESIONES MALLA VIAL LOCAL</b>	<b>1.805,04</b>	<b>1.805,04</b>	<b>9,87%</b>
7.4.1	VIA CR. A	621,03	621,03	
7.4.2	VIAL CLL B	802,29	802,29	
7.4.3	VIA CLL C	375,92	375,92	
7.4.4	CASQUETE VIA CL 12 x KR 60	1,93	1,93	
7.4.5	CASQUETE VIA CL 11 x KR 60	1,93	1,93	
7.4.6	CASQUETE VIA CL 11 x KR 62	1,93	1,93	
<b>10.</b>	<b>AREA ÚTIL PPRU TEXTILIA</b>	<b>8.176,19</b>	<b>8.176,19</b>	<b>44,71%</b>

Para la expedición de las licencias de urbanización, el urbanizador garantizará las cesiones de suelo y la financiación de las obras correspondientes a los elementos constitutivos del espacio público, de acuerdo con las obligaciones definidas en el presente decreto y la normativa vigente sobre la materia.

Las licencias que se expidan en desarrollo de las autorizaciones contenidas en el presente Plan Parcial incluirán los compromisos resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios, de conformidad con las normas legales y reglamentarias que rigen la materia.

**Condiciones para el desarrollo de la Unidad de Gestión Urbanística.** El Desarrollo de la Unidad de Gestión Urbanística (UG-1), del Plan Parcial de Renovación Urbana “Textilia”, deberá adelantarse de acuerdo con las siguientes condiciones:

- Para el desarrollo de la unidad se deberá obtener una única Licencia de Urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 2.2.6.1.2.4.2 “Vigencia de las Licencias en Urbanizaciones por Etapas y Proyecto Urbanístico General” del Decreto Nacional 1077 / 2015 (Artículo 48 del Decreto Nacional 1469 de 2010), o la norma que la modifique, complemente o derogue, sin que se requiera previamente adelantar el procedimiento administrativo al que se refiere el capítulo VI del Decreto Nacional 2181 de 2006.
- Para la entrega anticipada de cesiones deberá darse cumplimiento a lo establecido **por** el artículo 2.2.6.1.4.8 “Entrega anticipada de cesiones” del Decreto 1077/2015, el artículo 53 del Decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya, así como a las instrucciones que imparta sobre el particular la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y/o el Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público (DADEP), en los asuntos de competencia de cada una de esas entidades.

**2.12 PROPUESTA DE TRAZADO DE REDES DE SERVICIOS PUBLICOS VER PLANOS 2/2 ESTRUCTURA DEL PLAN PARCIAL, TRAZADO DE REDES DE SERVICIOS PUBLICOS, UNIDADDE GESTION, ETAPAS DE DESARROLLO, ASIGNACION DE CARGAS URBANISTICAS; PLANOS DE LA FORMULACION PF 06, PF 07,PF 08, PF 09 Y PF 10.**

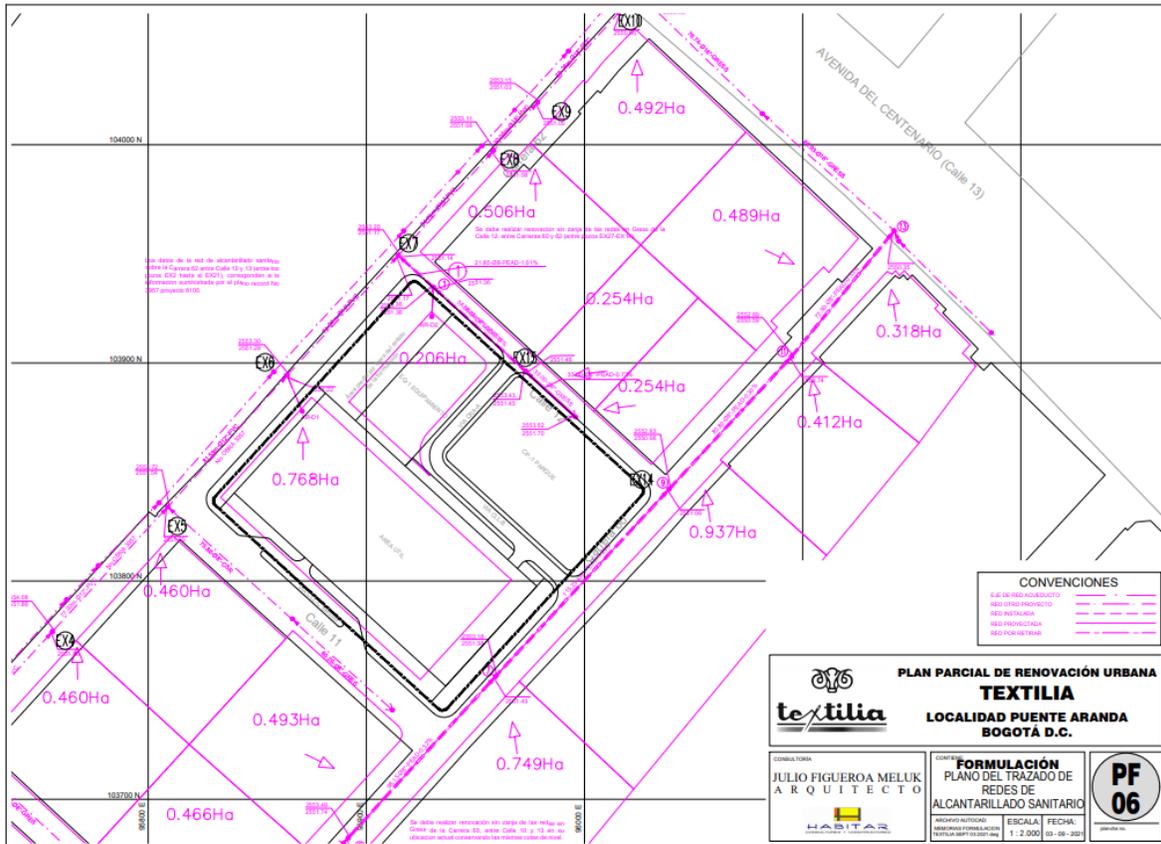


Imagen Plano 45 PF 06. Trazado de Redes de Alcantarillado Sanitario  
Fuente: Consultoría Hidraulica y Urbanismo LTDA

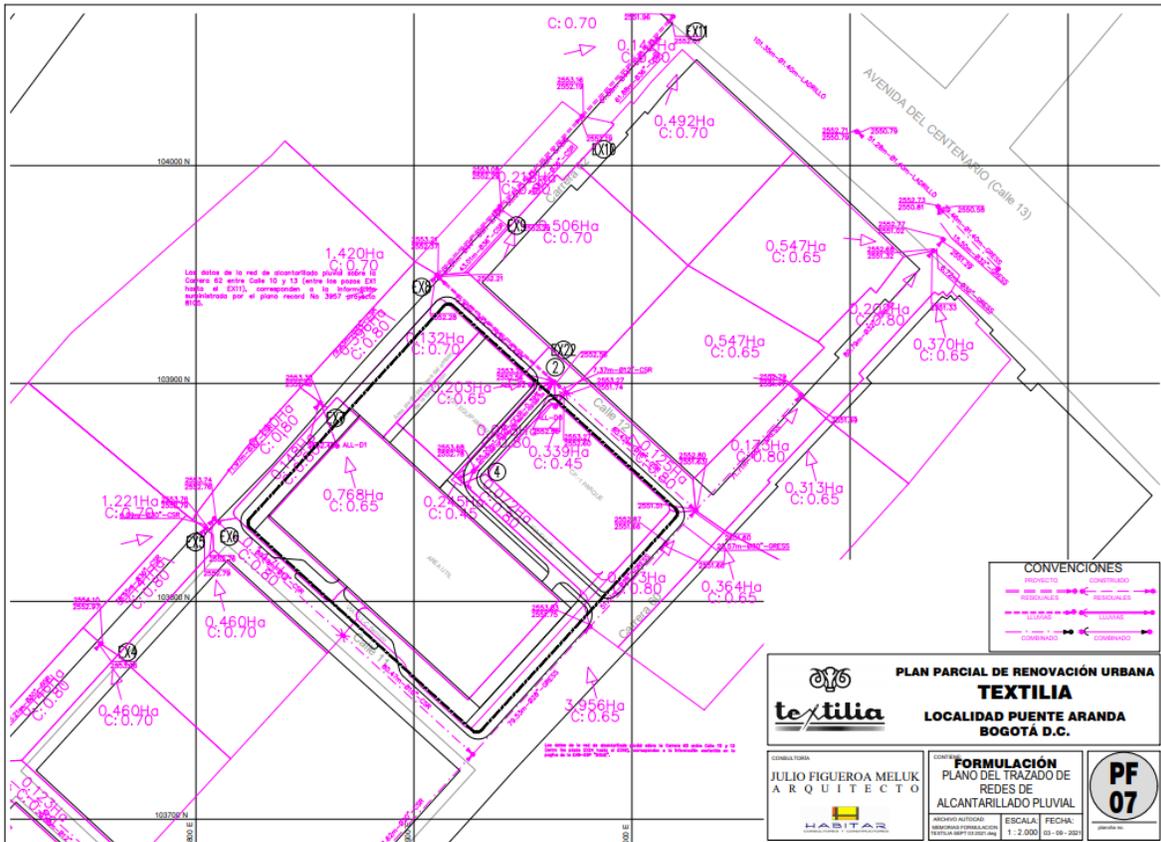


Imagen Plano 46 PF 07 Trazado de Redes de Alcantarillado Pluvial  
Fuente : Consultoria Hidrulica y Urbanismo LTDA

Fuente : Consultoria V

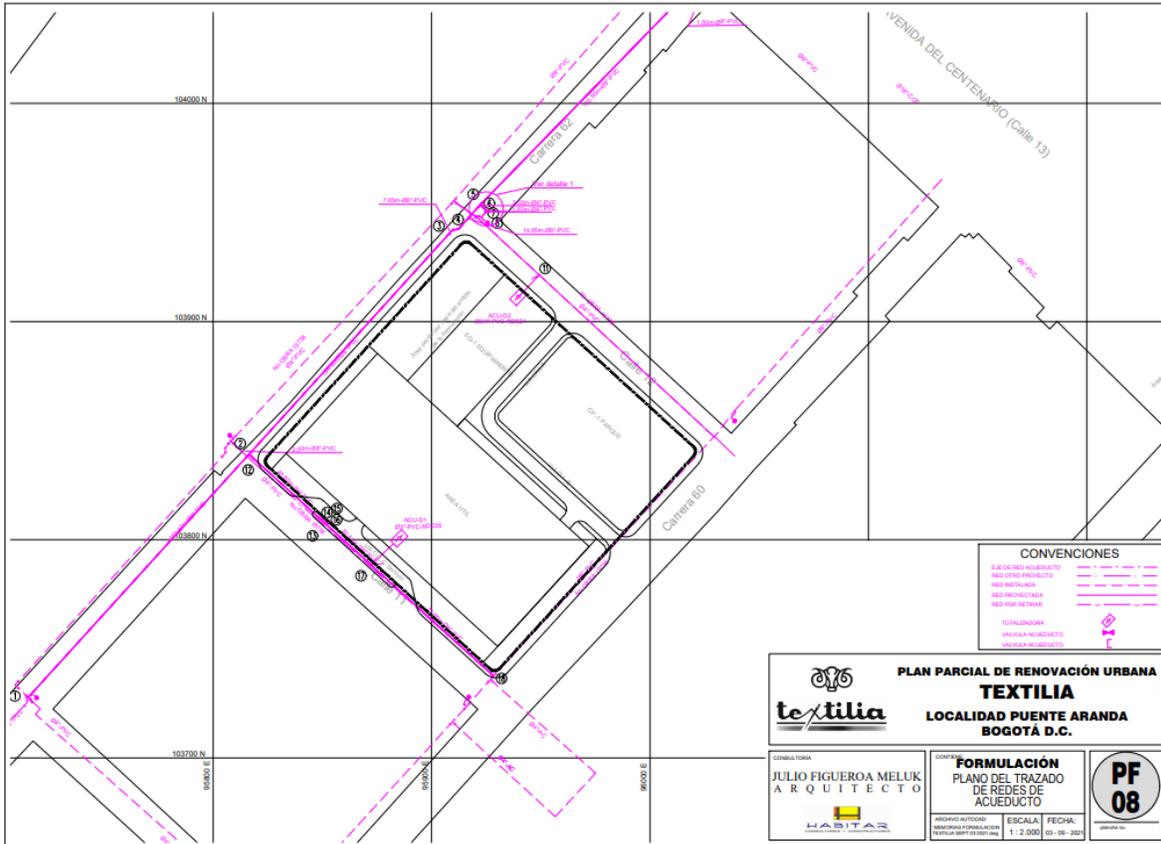


Imagen Plano 47 PF 08. Trazado de Redes de Acueducto  
Fuente: Consultoría Hidraulica y Urbanismo LTDA.

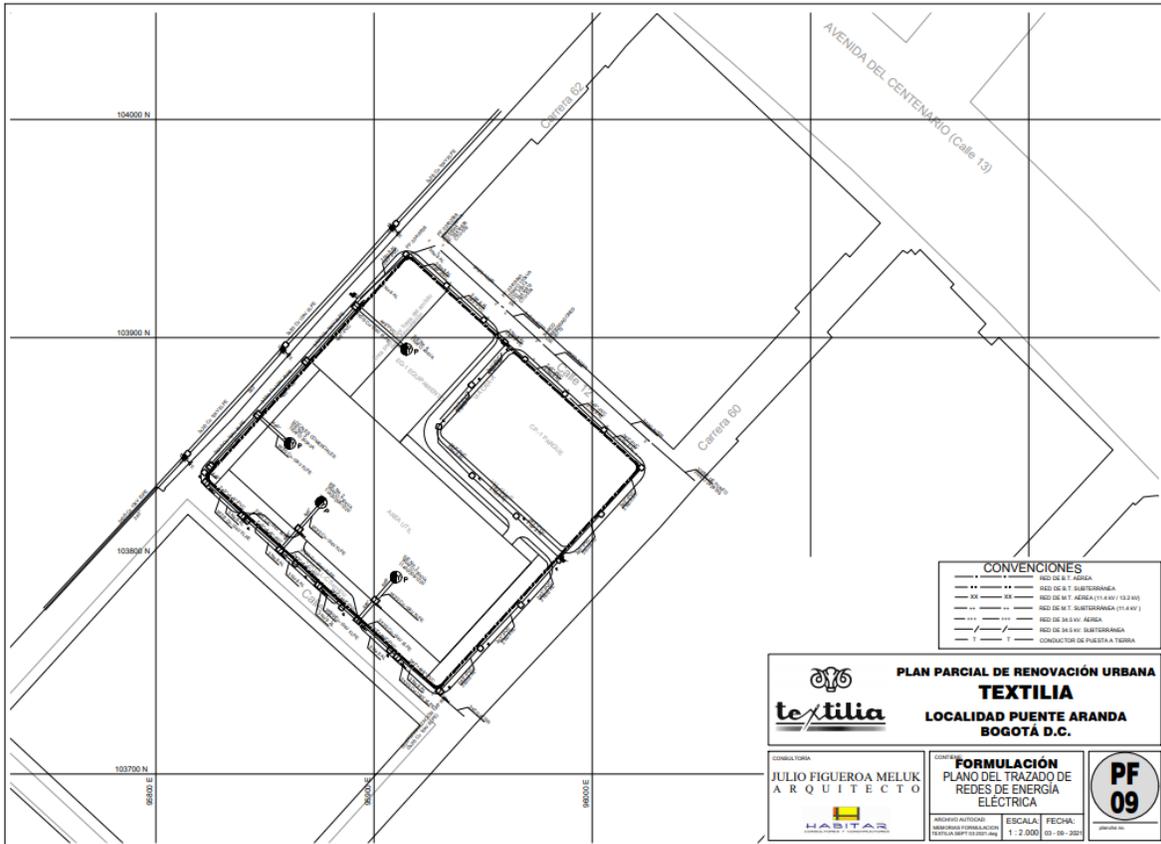


Imagen Plano 48 PF 09. Trazado de Redes de Energía Eléctrica  
Fuente: Consultoría NLC Ingeniería Ltda .

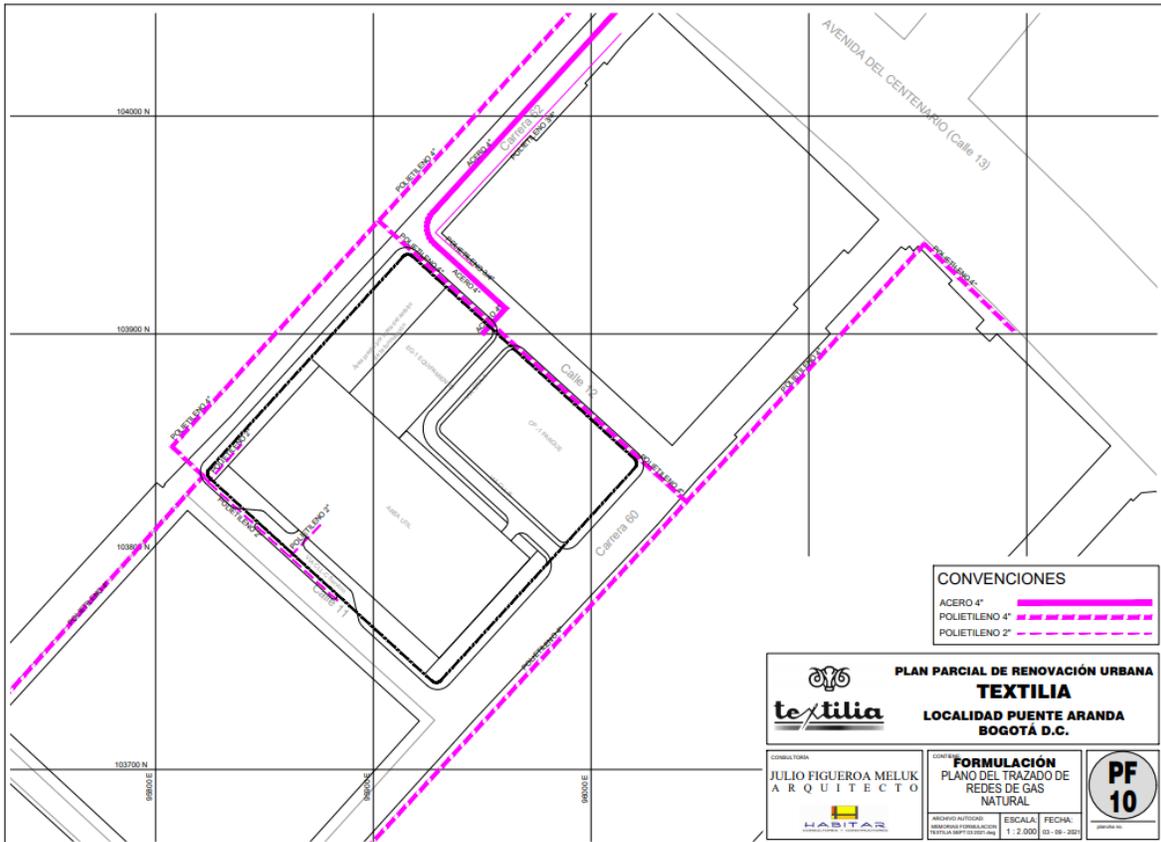


Imagen Plano 49 PF10. Trazado de Redes de Gas Natural  
Fuente: Consultoría JFM.

## 2.13 PROPUESTA DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

En el siguiente apartado, se explica la metodología y procedimiento adoptado para la realización del reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo “Textilia”, de acuerdo con los parámetros definidos por los decretos 562 de 2014, 539 de 2015 y 575 de 2015.

### 2.13.1 Áreas Iniciales

A continuación se presenta el cuadro general de áreas que describe la conformación de áreas públicas y privadas previas a la intervención del PPRU Textilia.

**Cuadro Áreas iniciales PPRU Textilia**

ITEM	DESCRIPCION	ÁREA TOTAL PLAN PARCIAL	UG 1 ÁREA EN M2	% PARTICIPACIÓN POR ÁREA
1.	ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL	19.872,00	19.872,00	
3.	ÁREA PRIVADA	19.872,00	19.872,00	
4.	AREA PREDIO POR FUERA DEL ÁMBITO DE LA FORMULACIÓN	1.584,00	1.584,00	
4.1	Predio No. 3 NO entra en el plan parcial	1.584,00	1.584,00	
5.	ÁREA OBJETO DE REPARTO	18.288,00	18.288,00	100,0%

De acuerdo con la información del cuadro, dentro del área bruta del plan parcial no se identifican suelos públicos, de otra parte, dentro del ámbito del plan parcial se delimita un predio identificado con chip AAA0074LTJZ, el cual, NO hace parte del ámbito del plan parcial. El área efectiva objeto de reparto resultante del plan parcial es de 18.288,00 m2.

### 2.13.2 Obligaciones Urbanísticas por Edificabilidad

De acuerdo con la metodología de cálculo para determinar el factor de la obligación en función de la edificabilidad proyectada (artículo 16 “Obligaciones urbanísticas” del Decreto Distrital 562 de 2014): “(...) Es un mecanismo que tienen como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por la condiciones físicas de edificabilidad contenidas en la ficha normativa y las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos”. De acuerdo con este mismo artículo, las obligaciones urbanísticas correspondientes a suelo en m2, se determinan como resultado de la aplicación de la fórmula:

$$A = P * k_j$$

Donde:

A = Área en m2 a ceder

P = Área en m2 del predio y

$k_j$  = Factor de obligación

Teniendo en cuenta que el Índice de Construcción (IC) del proyecto es de 4.4, el factor para el cálculo de la obligación (Kj) es 0,439

### Cuadro Obligaciones Urbanísticas en función del Factor Ki

Índice de Construcción (IC)	4.4
Factor de obligación (Ki)	0,439

De acuerdo con esto, aplicando la fórmula anterior: *Área en m2 a ceder (A) = Área en m2 del predio (P) \* Factor de obligación (Ki)*, tenemos que:

$$A = 18.288,00 (P) * 0,439 (Ki)$$

**Área a ceder (A) = 8.028,432 m2**

Ahora bien, de acuerdo con el artículo 20 del Dec. 562 / 2014 “Destinación de las obligaciones urbanísticas” y el artículo 21 del Dec. 562 / 2014 “Características Generales de las áreas de cesión”: “(...) La ubicación, pendiente, trazado, configuración geométrica y demás características de los globos de terreno a ceder deben definirse en función de mejorar, complementar o dar continuidad a las redes viales, los espacios públicos y los elementos de la Estructura Ecológica Principal existentes en el entorno (subrayado fuera de texto)”. De acuerdo con esto, la distribución de la cesión obligatoria en el PPRU “Textilía” se hará teniendo en cuenta los siguientes lineamientos:

### Cuadro Cargas por edificabilidad

CARGAS POR EDIFICABILIDAD (Art. 20 Dec. 562/2014)		
CATEGORIA	M2 SUELO	PORCENTAJE SOBRE ÁREA A CEDER
<b>Area predial PPRU TEXTILIA</b>	<b>18.288,00</b>	
Indice de Construcción (IC)	4.4	
Factor de Obligación	0,439	
<b>Área a ceder</b>	<b>8,028.432</b>	

En este plan parcial No hay carga general, de manera que las obligaciones urbanísticas se entregan en su totalidad como carga local. De acuerdo con esto, y en cumplimiento del artículo 20 del Dec. 562 / 2014 “Destinación de las obligaciones urbanísticas”, las obligaciones urbanísticas del plan parcial se cumplen de la siguiente manera:

<b>Parque Público (CP-1 PARQUE)</b>	3.735.11	37%
<b>Sobre ancho de andenes</b>	2.495.66	25%
<b>Áreas de cesión para equipamiento comunal público</b>	2,074.48	21%
<b>Áreas de cesión para vías de la malla vial local</b>	1,808.05	18%
<b>Total espacio publico propuesto</b>	<b>10.113,30</b>	<b>100%</b>

De este modo, el plan parcial "Textilia" esta entregando 2.084,87 M2 de espacio público, adicional a la obligación inicial de 8,028.432 M2.

### 2.13.3 Áreas del Proyecto Urbanístico Propuesto

Se relaciona a continuación las áreas resultantes de la intervención propuesta de diseño del proyecto urbanístico para el PPRU Textilia.

#### CUADRO GENERAL DE AREAS PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA "TEXTILIA"

ITEM	DESCRIPCION	ÁREA TOTAL PLAN PARCIAL	UG 1 ÁREA EN M2	% PARTICIPACIÓN POR ÁREA
1.	ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL	19.872,00	19.872,00	
3.	ÁREA PRIVADA	19.872,00	19.872,00	
4.	AREA PREDIO POR FUERA DEL ÁMBITO DE LA FORMULACIÓN	1.584,00	1.584,00	
4.1	Pedio No. 3 NO entra en el plan parcial	1.584,00	1.584,00	
5.	ÁREA OBJETO DE REPARTO	18.288,00	18.288,00	100,0%
1.1	Pedio No. 1	1.584,00	1.584,00	
1.2	Pedio No. 2	1.584,00	1.584,00	
1.3	Pedio No. 4	1.728,00	1.728,00	
1.4	Pedio No. 5	1.728,00	1.728,00	
1.5	Pedio No. 6	1.728,00	1.728,00	
1.6	Pedio No. 7	1.997,28	1.997,28	
1.7	Pedio No. 8	1.930,32	1.930,32	
1.8	Pedio No. 9	1.440,00	1.440,00	
1.9	Pedio No. 10	1.567,22	1.567,22	
1.10	Pedio No. 11	1.421,28	1.421,28	
1.11	Pedio No. 12	1.579,90	1.579,90	
	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>18,288.00</b>	<b>18,288.00</b>	

<b>6.</b>	<b>OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR EDIFICABILIDAD (DEC 562 - Art. 16. Obligaciones urbanísticas )</b>	<b>8,028.43</b>	<b>8,028.43</b>	
6.1	Índice de Construcción	4.44	4.44	
6.2	Factor de aplicación Ki	0.439	0.44	
6.3	Área a ceder	8,028.43	8,028.43	
<b>7.</b>	<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>10,111.81</b>	<b>10,111.81</b>	
<b>7.1</b>	<b>TOTAL CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>3,735.11</b>	<b>3,735.11</b>	<b>20.42%</b>
7.1.1	CP-1 PARQUE	3,735.11	3,735.11	
<b>7.2</b>	<b>CESIÓN PARA SOBREALCHO DE ANDÉN</b>	<b>2,495.67</b>	<b>2,495.67</b>	<b>13.65%</b>
7.2.1	CESIÓN PARA SOBREALCHO DE ANDÉN CL B SA-1	647.17	647.17	
7.2.2	CESIÓN PARA SOBREALCHO DE ANDÉN CR 60 SA-2	475.84	475.84	
7.2.3	CESIÓN PARA SOBREALCHO DE ANDÉN CL 11 SA-3	633.65	633.65	
7.2.4	CESIÓN PARA SOBREALCHO DE ANDÉN CL 11 SA-4	308.93	308.93	
7.2.5	CESIÓN PARA SOBREALCHO DE ANDÉN CR 62 SA-5	430.07	430.07	
<b>7.3</b>	<b>CESIÓN OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO</b>	<b>2,074.48</b>	<b>2,074.48</b>	<b>11.35%</b>
<b>7.4</b>	<b>CESIONES MALLA VIAL LOCAL</b>	<b>1,805.04</b>	<b>1,805.04</b>	<b>9.87%</b>
7.4.1	VIA CR. A	624.05	624.05	
7.4.2	VIAL CLL B	802.29	802.29	
7.4.3	VIA CLL C	375.92	375.92	
7.4.4	CASQUETE VIA CL 12 x KR 60	1.93	1.93	
7.4.5	CASQUETE VIA CL 11 x KR 60	1.93	1.93	
7.4.6	CASQUETE VIA CL 11 x KR 62	1.93	1.93	
<b>10.</b>	<b>ÁREA ÚTIL PPRU TEXTILIA</b>	<b>8,176.19</b>	<b>8,176.19</b>	<b>44.71%</b>

#### 2.13.4 Predios que conforman las Unidades de Actuación Urbanística

Se presenta a continuación la información de los predios que conforman la Unidad de Gestión UG-1, definida en el Plan Parcial de Renovación Urbana Textilia, identificando el área del terreno y su valor económico, así como el área construida y el valor económico de las construcciones existentes.

**Predios que conformar la Unidad de Gestión 1 UG-1**

NUM. PREDIO	CHIP	AREA TERRENO	Participación en el total del área del PPRU	VALOR UNITARIO	Participación en el total (suelo y construcción) de la - U.G	% Participación el plan parcial
			%	COP Miles	COP	%
Predio No. 1	AAA0074LTKC	1.584,00	8,66%	\$ 2.000.000	\$ 4.418.590.268	6,81%
Predio No. 2	AAA0074LTJZ	1.584,00	8,66%	\$ 2.000.000	\$ 4.430.844.000	6,83%
Predio No. 4	AAA0074LTTD	1.728,00	9,45%	\$ 2.000.000	\$ 8.354.880.000	12,87%
Predio No. 5	AAA0074LTSY	1.728,00	9,45%	\$ 2.000.000	\$ 7.386.768.000	11,38%
Predio No. 6	AAA0074LTRJ	1.728,00	9,45%	\$ 2.000.000	\$ 4.762.852.200	7,34%
Predio No. 7LC1	AAA0074LTUH	781,01	4,27%	\$ 2.000.000	\$ 2.670.999.330	4,12%
Predio No. 7LC2	AAA0074LTWW	453,06	2,48%	\$ 2.000.000	\$ 1.137.415.800	1,75%
Predio No. 7LC3	AAA0174ERPA	123,72	0,68%	\$ 2.000.000	\$ 885.364.775	1,36%
Predio No. 7LC4	AAA0174ERRJ	230,34	1,26%	\$ 2.000.000	\$ 1.532.880.496	2,36%
Predio No. 7LC5	AAA0174ERSY	242,78	1,33%	\$ 2.000.000	\$ 1.602.832.320	2,47%
Predio No. 7LC6	AAA0174ERTD	166,37	0,91%	\$ 2.000.000	\$ 1.155.300.804	1,78%
Predio No. 8	AAA0074LTPA	1.930,32	10,56%	\$ 2.000.000	\$ 6.710.143.500	10,34%
Predio No. 9	AAA0074LTOM	1.440,00	7,87%	\$ 2.000.000	\$ 6.949.372.650	10,71%
Predio No. 10	AAA0074LTLF	1.567,22	8,57%	\$ 2.000.000	\$ 4.322.769.400	6,66%
Predio No. 11	AAA0074LTMR	1.421,28	7,77%	\$ 2.000.000	\$ 4.060.991.925	6,26%
Predio No. 12	AAA0074LTNX	1.579,90	8,64%	\$ 2.000.000	\$ 4.516.764.844	6,96%
		<b>18.288,00</b>	<b>100,00%</b>		<b>\$ 64.898.770.311</b>	<b>100,00%</b>

### 2.13.5 Cargas Urbanísticas

- a. **Cargas Generales:** Al respecto, el Dec. 562 / 2014 establece el índice de obligación que es un mecanismo que tienen como propósito generar el equilibrio entre los beneficios que se otorgan por las condiciones físicas de edificabilidad contenidas en la ficha normativa y las necesidades de soportes urbanos relacionados con espacio público, infraestructura vial, equipamientos y servicios públicos. En este sentido, las cesiones de suelo derivadas de las obligaciones urbanísticas serán destinadas para el cumplimiento de cargas generales y/o cargas locales, de acuerdo con las siguientes consideraciones

En estricto sentido no existe carga general, teniendo en cuenta que en el ámbito del proyecto no se cuenta con suelo reservado o proyectado para la construcción de elementos de sistemas generales urbanos y/o de la Estructura Ecológica Principal, por lo que las obligaciones derivadas de la aplicación del índice de obligación se desarrollarán como cargas locales necesarias para el desarrollo funcional de la Unidad de Gestión del plan parcial.

- b. **Cargas Locales:** De acuerdo con el Artículo 2.2.4.1.5.1, las Cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos domiciliarios 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.

Si bien, las cargas locales se distribuyen a nivel de una Unidad de Gestión Urbanística, se debe tener en cuenta que para el caso del PPRU Textilia, por exigencias de la Secretaría de movilidad y de la Empresa de Acueducto se deben realizar intervenciones (reforzamientos) fuera del ámbito del mismo, obras que sin embargo, se consideran como parte de las cargas locales del plan parcial.

### Cargas locales del Plan Parcial

ITEMS	ÁREAS		COSTO M2 / ML DE CONTRUCCIÓN (incluye costos de interventoría)	TOTAL CARGA
	U.G. 1			TOTAL PLAN PARCIAL / UG1
	M2	ML	\$	\$
<b>PARQUES Y ESPACIO PÚBLICO</b>				<b>\$ 4.484.368.237,31</b>
CP-1 Parque	3.735,11		\$ 320,000.00	\$ 1,195,235,200.00
EQ-1 Equipamiento (Lote urbanizado)	2.074,48		\$ 280,000.00	\$ 580,854,400.00
<b>Ampliación de andenes en el ámbito del proyecto</b>	<b>2.495,66</b>		<b>\$ 1,212,299.09</b>	<b>\$ 596,270,881.52</b>
Cesión para sobreancho de andén CL B SA-1	647.18		\$ 166,670.81	\$ 107,866,014.82
Cesión para sobreancho de andén CR 60 SA-2 (incluye arborización)	475.84		\$ 545,615.85	\$ 259,625,846.06
Cesión para sobreancho de andén CL 11 SA-3	633.65		\$ 166,670.81	\$ 105,610,958.76
Cesión para sobreancho de andén CL 11 SA-4	308.93		\$ 166,670.81	\$ 51,489,613.33
Cesión para sobreancho de andén CR 62 SA-5	430.07		\$ 166,670.81	\$ 71,680,115.26
<b>Rehabilitación de andenes fuera del proyecto (oficio Sec. Movilidad SDM-SI-235938-19 del 25/10/2021). En losa de concreto hecha en obra. No incluye bordillo ni redes.</b>	<b>9.444,85</b>			<b>\$ 1.193.764.153,88</b>
Andén 1. Cr 62 costado oriental (entre Av. Américas y calle 10)	1.003,64		\$ 126,393.13	\$ 126,853,200.99
Andén 2. Cr 62 costado oriental (entre calle 10 y calle 11)	576,83		\$ 126,393.13	\$ 72,907,349.18
Andén 3. Cr 62 costado occidental (entre Av. Américas y C. Comercial Plaza central)	1.872,20		\$ 126,393.13	\$ 236,633,217.99
Andén 4. Cr 62 costado oriental (entre calle 11 y calle 12)	574,90		\$ 126,393.13	\$ 72,663,410.44
Andén 5. CL. 11 costado nortetal (entre Cr. 60 y Cr. 62)	414,24		\$ 126,393.13	\$ 52,357,090.17
Andén 6. Cl. 12 costado sur (entre Cr. 60 y Cr. 62)	414,24		\$ 126,393.13	\$ 52,357,090.17

Andén 7. Cr 62 costado oriental (entre calle 12 y Av. Centenario)	645,59		\$ 126,393.13	\$ 81,598,140.80
Andén 8. Cr 60 costado oriental (entre Av. Centenario y calle 11)	2.102,01		\$ 126,393.13	\$ 265,679,623.19
Andén 9. Cr 60 costado occidental (entre Av. Centenario y calle 12)	619,40		\$ 126,393.13	\$ 78,287,904.72
Andén 10. Cr 60 costado occidental (entre calle 12 y calle 11)	576,44		\$ 126,393.13	\$ 72,858,055.86
Andén 11. Cr 60 costado oriental (desde Av. Américas + 60mts)	436,64		\$ 126,393.13	\$ 55,188,296.28
Andén 12. Cr 60 costado occidental (entre calle 10 y Av. Américas)	208,72		\$ 126,393.13	\$ 26,380,774.09
<b>Vías Locales (Pavimento flexible)</b>	<b>1,805.04</b>		<b>\$ 2,471,795.54</b>	<b>\$ 916,581,159.50</b>
Vía Vehicular Local - KR. A	621.03		\$ 552,306.45	\$ 342,998,874.05
Vía Vehicular Local - KR. B	802.30		\$ 552,306.45	\$ 443,115,464.07
Vía Vehicular Local - KR. C	375.92		\$ 341,795.66	\$ 128,487,824.51
Casquete Via CL 12 x KR 60	1.93		\$ 341,795.66	\$ 659,665.62
Casquete Via CL 11 x KR 60	1.93		\$ 341,795.66	\$ 659,665.62
Casquete Via CL 11 x KR 62	1.93		\$ 341,795.66	\$ 659,665.62
<b>OBLIGACION VIS *</b>	<b>4.737,64</b>			<b>0</b>
Cumplimiento de la obligación VIS D.D. 271/2020*	4.737,64			0
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$ 1,496,013,459</b>
<b>Redes secundarias de servicios públicos en el ámbito del proyecto</b>		<b>1.493,75</b>	<b>\$ 427,899.77</b>	<b>\$ 721,709,905.15</b>
Red de Alcantarillado pluvial en el proyecto		301,12	\$ 125,101.67	\$ 37,670,615.96
Red de Alcantarillado sanitario en el proyecto		579,06	\$ 125,101.67	\$ 72,441,375.13
Red de Acueducto en el proyecto		613,57	\$ 177,696.42	\$ 109,029,195.06
Energía ( Alumbrado público, Redes media tensión y canalización y sistema puesta a tierra)				\$ 502,568,719.00

<b>Obligación para servicios públicos DEC. 575/2015 (*)</b>				<b>\$ 404,187,110.12</b>
Calculo Obligación urbanística relacionada con SSPP (Art. 8 Dec. 575/2015)				\$ 873,493,401.60
Reforzamiento exigido de redes fuera del ámbito del proyecto				\$ 501,313,742.19
Redes alcantarillado				\$ 356,591,137.19
Redes de acueducto				\$ 144,722,605.00
<b>COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL</b>				<b>\$ 575,902,598</b>
Valor honorarios profesionales, elaboración, gestión y trámite Cambio de tratamiento				\$ 100,000,000.00
Valor honorarios profesionales formulación y adopción Plan parcial, estudio de tránsito, estudio concepto ambiental Y consultoría diseño conceptual de redes de acueducto y alcantarillado				\$ 430,297,052.00
<b>TOTAL CARGAS</b>				<b>\$ 6,184,507,075</b>

\* Cumplimiento obligación VIS. Se revisó el contenido del D.D. 221/2020, en este sentido, el Artículo 18.- Régimen de transición, numeral segundo establece: "(...) 2. Los planes parciales radicados en legal y debida forma con anterioridad a la entrada en vigencia del presente decreto, cuyo trámite se encuentre en las etapas de formulación a revisión se registrarán por la normatividad vigente al momento su radicación, salvo manifestación expresa y escrita del solicitante para acogerse a lo dispuesto en el presente Decreto." Al respecto, y teniendo en cuenta que el PPRU TEXTILIA se radico en legal y debida forma en enero 2022, por tanto, se entiende que al mismo le aplica la normatividad establecida en el mencionado decreto.

De acuerdo con esto, el DD 221 de 2020 en su capítulo II. *Porcentajes mínimos de suelo destinados a vivienda de interés social prioritario (VIP) en el tratamiento urbanístico de desarrollo y de vivienda de interés social (VIP) en el tratamiento urbanístico de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo*; de acuerdo con el art. 4 "Porcentajes mínimos exigidos para el desarrollo de programas de Vivienda de Interés Social Prioritario y de Vivienda de Interés Social". Se establece que: "De conformidad con lo previsto en las leyes 388 de 1997 y 1537 de 2012, se exigirá el cumplimiento de porcentajes de suelo destinados al desarrollo de programas Vivienda de Interés Social Prioritario (VIP) en tratamiento urbanístico de Desarrollo, y Vivienda de Interés Social (VIS) en tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo, a los predios a los que el Plan de Ordenamiento Territorial vigente o sus instrumentos reglamentarios los asigne estos tratamientos urbanísticos" (subrayado fuera de texto)

Bajo el entendido de que, en virtud de lo establecido en el D.D. 221 / 2020, se debe cumplir los porcentajes mínimos de VIS, establecidos en el artículo 6º "Porcentaje mínimo de suelo útil y urbanizado para el desarrollo de Vivienda de Interés Social ((IS) en tratamiento urbanístico de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo (...) Parágrafo 1. Se entenderá cumplida la obligación de que trata el presente artículo cuando se destine el 20% del área útil a mínimo el 10% del área construida total del proyecto general." el PPRU TEXTILIA desarrolla el 57.94% (4.737.64 m2) del área útil en productos VIS, es decir, 37.94% adicional al porcentaje mínimo establecido para el cumplimiento de esta obligación(20%).

El costo total de las cargas del plan parcial es de \$ 6,184,507,075.

### 2.13.6 Productos Inmobiliarios Propuestos

Para determinar los beneficios del PPRU Textilia, se definen los siguientes productos inmobiliarios de tipo residencial que incluyen productos VIS y NO VIS, así como usos comerciales de escala zonal. En la siguiente tabla se detalla el área vendible para cada uno de ellos.

#### Productos inmobiliarios previstos para el desarrollo del plan parcial

USO	AREA UNIDAD DE VIVIENDA	No. TOT APTOS	ÁREA VENDIBLE	
			U.G 1	TOTAL PLAN PARCIAL
<b>VIVIENDA TIPO</b>		<b>1.200</b>		
<b>VIS</b>		<b>896</b>	<b>M2</b>	<b>M2</b>
2A	38,87	364	14.148,68	14.148,68
3A	46,87	532	24.934,84	24.934,84
<b>NO VIS</b>		<b>304</b>		
2A + ES	62,87	112	7.041,44	7.041,44
3A	58,87	152	8.948,24	8.948,24
3A ESQ	64,87	40	2.594,80	2.594,80
<b>COMERCIO</b>				
Zonal			1,463.90	1,463.90
<b>TOTAL</b>				<b>59.668,00</b>

### 2.13.7 Estructura de Costos del PPRU Textilia

De acuerdo con la propuesta de productos inmobiliarios del plan parcial, a continuación se detallan los costos de construcción, costos directos e indirectos, necesarios para asegurar la construcción de los productos inmobiliarios propuestos.

#### Costos Directos:

Los costos de construcción se estiman de acuerdo a una media para este tipo de productos en la ciudad. Teniendo en cuenta que el proyecto incluye la construcción de cuatro (4) sótanos, el costo de construcción se promedia y se sumó a la estimación del m2 construido para cada producto inmobiliario.

SO	COSTOS DE CONSTRUCCIÓN COP MILES			
	TOTAL PLAN PARCIAL	COSTO DE CONSTRUCCIÓN PROMEDIO M2	U.G 1	TOTAL PLAN PARCIAL
<b>VIVIENDA</b>	<b>57.296,00</b>		<b>\$ 96,771,609,193.15</b>	<b>\$ 96,771,609,193.15</b>
VIS (APTOS 2A y 3A) (3)	38.304,00	\$ 1,384,104.09*	\$ 53,016,722,933.99	\$ 53,016,722,933.99
NO VIS (APTOS 2A + ES. 3A, 3A ESQ)	18.992,00	\$ 2,303,858.80	\$ 43,754,886,259.17	\$ 43,754,886,259.17
<b>COMERCIO</b>	<b>2.085,00</b>		<b>\$ 6,648,030,806.85</b>	<b>\$ 6,648,030,806.85</b>
Zonal (4 pisos)	2.085,00	\$ 3,188,503.98	\$ 6,648,030,806.85	\$ 6,648,030,806.85
<b>TOTAL</b>			<b>\$ 103,419,640,000.00</b>	<b>\$ 103,419,640,000.00</b>

\* Los costos directos se tuvo en cuenta la devolución del IVA sobre el componente de vivienda social (ver RC&B Pestaña: SOPORTES COSTOS).

### Costos indirectos:

A continuación se presentan los rubros correspondientes a los costos indirectos del plan parcial.

ITEM	%	VALORES EN COP MILES	
		U.G 1	TOTAL PLAN PARCIAL
HONORARIOS DE CONSTRUCCIÓN ( % / CD)	6,06%	\$ 6,267,856,969.70	\$ 6,267,856,969.70
INTERVENTORÍA ( % / CD)	1,16%	\$ 1,199,667,824.00	\$ 1,199,667,824.00
DISEÑOS GENERAL ( % / VENTAS)	1,50%	\$ 3,926,714,917.56	\$ 3,926,714,917.56
GERENCIA ( % / VENTAS)	6,66%	\$ 17,434,614,233.99	\$ 17,434,614,233.99
PUBLICIDAD Y VENTAS ( % / VENTAS)	3,37%	\$ 8,822,019,514.80	\$ 8,822,019,514.80
LEGALES ( % / VENTAS)	1,60%	\$ 4,188,495,912.07	\$ 4,188,495,912.07
IMPUESTO IDU ( % / CD)	1,65%	\$ 1,706,424,060.00	\$ 1,706,424,060.00
ICA ( % / VENTAS)	0,70%	\$ 1,832,466,961.53	\$ 1,832,466,961.53
ADMINISTRATIVOS Y FINANCIEROS ( % / VENTAS)	4,00%	\$ 10,471,239,780.17	\$ 10,471,239,780.17
<b>TOTAL COSTOS INDIRECTOS</b>	<b>26,70%</b>	<b>\$ 55,849,500,173.82</b>	<b>\$ 55,849,500,173.82</b>

### 2.13.8 Análisis de Mercado

Con el fin de determinar un valor de venta que se ajuste a los valores de mercado de la zona, se realizó mediante información disponible en la plataforma de Galería Inmobiliaria (julio 2021), el siguiente análisis, a partir de los proyectos de vivienda que se ofrecen actualmente en la zona, obteniendo un valor promedio de venta por m2 de **\$ 5.836,558.32**.

Proyecto	Zona	Sub Zona	Estrato	Tipo	Area (m2)	Tipo VIV	Pjul21	\$m2
La Almeria Alsacia Reservado	Modelia	Americas	4	Apto.	60.10	No Vis	\$ 337,724,000.00	\$ 5,619,367.72
La Almeria Alsacia Reservado	Modelia	Americas	4	Apto.	61.71	No Vis	\$ 358,681,000.00	\$ 5,812,364.28
La Ribera Alsacia Reservado	Modelia	Americas	4	Apto.	61.76	No Vis	\$ 346,934,000.00	\$ 5,617,454.66
La Ribera Alsacia Reservado	Modelia	Americas	4	Apto.	62.40	No Vis	\$ 323,601,000.00	\$ 5,185,913.46
La Ribera Alsacia Reservado	Modelia	Americas	4	Apto.	63.33	No Vis	\$ 362,000,000.00	\$ 5,716,090.32
La Ribera Alsacia Reservado	Modelia	Americas	4	Apto.	60.08	No Vis	\$ 330,385,000.00	\$ 5,499,084.55
Río Salitre	Modelia	Modelia	4	Apto.	60.29	No Vis	\$ 414,261,000.00	\$ 6,871,139.49
Zentral - Izola	Modelia	Americas	4	Apto.	64.38	No Vis	\$ 379,472,600.00	\$ 5,894,262.19
Zentral - Izola	Modelia	Americas	4	Apto.	62.75	No Vis	\$ 396,162,600.00	\$ 6,313,348.21
							<b>VL PROMEDIO</b>	<b>\$ 5,836,558.32</b>

### 2.13.9 Estimación de Beneficios (Ventas Totales)

Con base en el valor de venta estimado para cada producto inmobiliario se calcula el potencial de ventas total del proyecto

USO	AREA UNIDAD DE VIVIENDA	No. TOT APTOS	ÁREA VENDIBLE		PRECIO DE VENTA PROMEDIO M2	VENTAS COP MILES
			TOTAL PLAN PARCIAL	U.G 1 / PLAN PARCIAL		
VIVIENDA TIPO		1.200				\$ 239,822,494,504.31
VIS		896				\$ 131,862,494,504.31
2A	38,87	364	14.148,68		\$ 3,378,866.05	\$ 47,806,494,504.31
3A	46,87	532	24.934,84		\$ 3,371,026.24	\$ 84,056,000,000.00
<b>NO VIS</b>		<b>304</b>				<b>\$ 107,960,000,000.00</b>
2A + ES	62,87	112	7.041,44		\$ 5,805,630.67	\$ 40,880,000,000.00
3A	58,87	152	8.948,24		\$ 5,775,437.40	\$ 51,680,000,000.00
3A ESQ	64,87	40	2.594,80		\$ 5,934,946.82	\$ 15,400,000,000.00
<b>COMERCIO</b>						<b>\$ 21,958,500,000.00</b>
Zonal			1,463.90		\$ 15,000,000.00	\$ 21,958,500,000.00
<b>TOTAL</b>						<b>\$ 261,780,994,504.31</b>

El valor estimado de ventas para todo el proyecto es **\$ 261,780,994,504.31**

### 2.13.10 Balance – Viabilidad del Plan Parcial

En este punto se calcula el valor residual del suelo, es decir, el máximo valor en que se podría comercializar la manzana útil resultantes de la propuesta urbanística del PPRU Textilia. De acuerdo con esto se determina que el potencial de ventas estimado puede soportar las cargas y otros egresos del plan parcial, asegurando también el margen de rentabilidad operacional característico en este tipo de proyectos.

CONCEPTO	U.G 1	PLAN PARCIAL	Participación en las ventas
	COP Miles	COP Miles	%
<b>Ventas producto Inmobiliario</b>	<b>\$ 261,780,994,504.31</b>	<b>\$ 261,780,994,504.31</b>	<b>100.00%</b>
Costos Directos de Construcción	\$ 103,419,640,000.00	\$ 103,419,640,000.00	39.51%
Costos Indirectos	\$ 55,849,500,173.82	\$ 55,849,500,173.82	21.33%
Cargas	\$ 6,308,286,441.78	\$ 6,308,286,441.78	2.41%
Utilidad Esperada para todo el proyecto (12%)	\$ 28,490,125,123.18	\$ 28,490,125,123.18	10.88%
<b>Valor Residual</b>	<b>\$ 64,191,878,422.74</b>	<b>\$ 64,191,878,422.74</b>	<b>25.87%</b>
Área de terreno (m2)	\$ 18,288.00	\$ 18,288.00	
Valor residual por m2	\$ 3,510,054.59	\$ 3,510,054.59	
<b>Valor inicial del suelo (suelo y construcción)</b>	<b>\$ 59,412,370,311.23</b>	<b>\$ 59,412,370,311.23</b>	<b>22.70%</b>
<b>Mayor valor del suelo por efecto del plan parcial</b>	<b>\$ 4,779,508,111.51</b>	<b>\$ 4,779,508,111.51</b>	<b>1.83%</b>

Como se puede evidenciar en el cuadro anterior, el valor residual del suelo es un dato significativamente alto, al respecto hay que tener en cuenta que en los planes parciales de renovación el peso del suelo sobre las ventas es muy superior a los planes parciales de desarrollo.

El peso de valor residual del suelo, estimado en 25,87% sobre el valor de las ventas, si bien, resulta inusualmente alto para el promedio general, es el resultado de dos consideraciones principales; en 2021 las tasas de captación predominantes en el país eran bajas (por ejemplo la DTF para julio 2021 era de 1,90% efectivo anual), con lo cual una utilidad estimada de 10,88% para todo el proyecto, es consistente con la utilidad esperada en un proyecto inmobiliario de este tipo en 2021.

De igual manera, se debe tener en cuenta que el peso de las cargas del plan parcial apenas alcanza el 2,41% del valor de las ventas, mientras que el valor inicial del suelo en este proyecto tiene un valor por m2 alto (\$3.248.707,91), teniendo en cuenta precisamente que la zona en cuestión es un área industrial y comercial muy activa y que se encuentra en pleno uso al momento de esta valoración. Esto inclusive si para 2021, el efecto generado por la pandemia tuvo una incidencia importante en el Índice general de valoración predial de la ciudad, en particular para las áreas industriales y comerciales, situación que se puede

constatar en una reducción aproximada del 15% en el Valor de Referencia (metro cuadrado de terreno) por Manzana estimado por UAECD, en efecto, de acuerdo con la información de mapas Bogotá (<https://mapas.bogota.gov.co/#>), mientras que en 2020 el valor catastral por m2 era de \$2.000.000, para 2021 este valor mismo avalúo si situó en \$1.700.000.

VALOR RESIDUAL DEL SUELO BRUTO DESCONTANDO CARGAS GENERALES	
Valor residual suelo útil urbanizado	\$ 74,021,729,207.32
Costo cargas locales	\$ 6,184,507,075.35
Valor residual suelo bruto sin cargas locales	\$ 67,837,222,131.97
Valor residual bruto sin cargas locales/m2	\$ 3,709,384.41
Costo cargas generales	\$ 0.00
Valor residual suelo bruto final	\$ 67,837,222,131.97
<b>Valor residual suelo bruto final/m2</b>	<b>\$ 3,709,384.41</b>

ESTIMACIÓN DE MAYOR VALOR SUELO BRUTO POR M2	
Valor Inicial suelo bruto por m2	\$ 3,248,707.91
Valor total inicial del suelo bruto sin plan parcial	\$ 59,412,370,311
Valor residual suelo bruto con plan parcial	\$ 67,837,222,132
Valor residual suelo bruto/m2	\$ 3,709,384
Mayor valor suelo bruto total	\$ 8,424,851,820.74
<b>Mayor valor suelo bruto por m2</b>	<b>\$ 460,676.50</b>

Como resultado del ejercicio, se obtiene un Valor total inicial del suelo bruto sin plan parcial de \$ 59,412,370,311, equivalente a \$ 3,248,707.91 por M2, el cual, al compararse con el Valor residual suelo bruto con plan parcial \$ 74,021,729,207.32, indica un incremento en el valor suelo de \$ 3,709,384.41, es decir, un mayor valor por M2 de \$ **460,676.50** respecto del valor inicial de los predios sin proyecto.

### 2.13.11 Reparto en la Unidad de Gestión Urbanística

Con el fin de asegurar un mecanismo equitativo de compensación entre los diferentes aportantes del PPRU Textilia, se establece una metodología de reparto acorde a las necesidades del mismo. En este ejercicio, se asume un aporte inicial en dinero equivalente al porte en suelo y construcción de cada uno de los propietarios. De acuerdo con esto, se establece su equivalencia aproximada respecto de las ventas totales del proyecto y se define para cada tipo de uso el número de m2 equivalente al aporte en el plan parcial de la siguiente manera:

#### METODOS DE COMPENSACIÓN DEL APORTE

METODOS DE PAGO DEL APORTE					
PROPIETARIO	LOTES No	VALOR APORTE INICIAL (SUELO Y CONSTRUCCIÓN)	REMUNERACIÓN EN M2C EN EL USO	TIPO DE USO	VALIDACIÓN EQUIVALENCIA COMPENSACIÓN: APORTE INICIAL / VL VENTAS
1. TEXTILIA S.A.S	1	\$51.151.124.586,00	21,466.00	VIS	\$ 74,019,034,759.67
	2		12,467.12	NO VIS	\$ 74,019,034,759.67
	4		4,828.22	COMERCIO	\$ 74,019,034,759.67
	5				
	8				
	9				
	10				
	11				
2. SUTHERLAND 55 S.A	6	\$4.762.852.200,00	1,131.11	NO VIS	\$ 6,715,578,269.29
			438.05	COMERCIO	\$ 6,715,578,269.29
			1,118.07	VIS	\$ 6,715,578,269.29
3. María Cristina Echeverri de Sanint, Diana Sanint Echeverri, Felipe Sanint Echeverri, Juan Carlos Sanint Echeverri	7LC1	\$2.670.999.330,10	649.36	NO VIS	\$ 3,855,344,377.14
			251.48	COMERCIO	\$ 3,855,344,377.14
			459.54	VIS	\$ 3,855,344,377.14
4. Jaime Osorio Puccini & CIA S en C	7LC2	\$ 1.137.415.800,48	266.89	NO VIS	\$ 1,584,571,235.28
			103.36	USO COMERCIO	\$ 1,584,571,235.28
			389.22	VIS	\$ 1,584,571,235.28
5. Luis Fernando Montes	7LC3	\$ 885.364.774,87	226.05	NO VIS	\$ 1,342,100,410.38
	7LC4	\$1.532.880.496,30	87.54	COMERCIO	\$ 1,342,100,410.38
	Subtotal	\$2.418.245.271,17	702.04	VIS	\$ 1,342,100,410.38
6. LARPO S.A.S.	7LC5	\$1.602.832.319,68	407.73	NO VIS	\$ 2,420,765,503.66
	7LC6	\$1.155.300.803,80	157.91	COMERCIO	\$ 2,420,765,503.66
	Subtotal	\$2.758.133.123,48	2,813.22	VIS	\$ 2,420,765,503.66

Teniendo en cuenta que en los usos residenciales existe mas de una tipología de apartamento, para este ejercicio, se promedio el valor del m2 sobre el total de ventas para estos productos inmobiliarios (VIS y NO VIS).

### 3 CARTOGRAFIA

#### 3.1 Planos de Diagnostico -Cartografía 1:5000

- PD-01 Delimitación Área de Influencia
- PD-02 Sistemas Generales Estructura Ecológica Principal.
- PD-03 Sistemas Generales Movilidad y Transporte.
- PD-03A Sistemas Generales Movilidad y Transporte
- PD-04 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Alcantarillado Sanitario.
- PD-05 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Alcantarillado Pluvial.
- PD-06 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Acueducto.
- PD-07 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Energía.
- PD-08 Sistemas Generales Servicios Públicos Redes de Gas Natural.
- PD-09 Sistema de Espacio Público.
- PD-10 Sistema de Equipamientos.
- PD-11 Topografía – Plano de Isopendientes.
- PD-12 Estratificación Socioeconómica.
- PD-13 Usos del Suelo
- PD-14 Alturas Predominantes

### 3.2 Planos de la Formulación: Cartografía escala 1:2000

- PF- 01 Plano general de la Propuesta Urbana
- PF- 02 Plano de Espacio Público y Equipamientos I
- PF- 03 Plano de Asignación de Cargas Urbanísticas
- PF- 04 Plano de Usos y Aprovechamientos.
- PF- 05 Plano de . Delimitación de las Unidades de Gestión Urbanística.
- PF- 06 Plano del trazado de la red de Alcantarillado Sanitario
- PF- 07 Plano del .trazado de la red de Alcantarillado Pluvial
- PF- 08 Plano del trazado de la red de. Acueducto.
- PF- 09 Plano del trazado de la red de Energía
- PF- 10 Plano del trazado de la red de Gas Natural
- PF- 11 Plano de Etapas de Desarrollo Previstas
- PF- 12 Plano Área Generadora Efecto Plusvalía
- PF- 13 Plantas Primer Nivel Sotanos 1,al 4
- PF- 14 Intervenciones en Andenes

**3.3 Planos de la Formulación: Decreto de Adopción Plan Parcial, escala 1:1000 y 1:2000**

- 1 de 2 Estructura Plan Parcial 1: Propuesta Urbana, Espacio Público, Equipamientos, Cuadros de Áreas, Perfiles Viales.
- 2 de 2 Estructura del Plan Parcial 2: Propuesta de Trazado de Servicios Públicos, Asignación de Cargas Urbanísticas, Unidades de Gestión Urbanística, Etapas de Desarrollo Previstas



**Que el Decreto Nacional 1077 de 2015**, reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a Planes Parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento a seguir para su adopción.

**Que de acuerdo con lo establecido en el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, los planes parciales son** “(...) instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando condiciones técnicas, jurídicas, económico-financieras y de diseño urbanístico que permiten generación los soportes necesarios para usos o transformación de 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 numeral 3 del artículo 32 ibidem establece la obligatoriedad de formular planes parciales , entre otras** “3. Para zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo”

**Que el artículo 307 del Decreto distrital 190 de 2004, determina que los sectores con tratamiento de renovación urbana serán los señalados en el Plano de Tratamientos Urbanísticos y los que se incorporen posteriormente . En virtud de ello , el artículo 375 del Decreto ibidem, determina que** “De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor” **y su Parágrafo dispone que.**” Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo.”

Que el numeral 4 del artículo 376 del Decreto ibidem, establece que para la modalidad de redesarrollo se debe elaborar un Plan Parcial , el cual reglamentara los sectores comprendidos por ella, mediante una norma específica.

Que la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 111-Puente Aranda fue reglamentada inicialmente mediante el decreto Distrital 062 del 14 de febrero de 2007 derogado por el decreto Distrital 317 de 2011, este ultimo modificado por el Decreto Distrital 497 de 2012.

Que el artículo 1 del Decreto distrital 539 del 17 de diciembre de 2015 “Por el cual se incorporan unas areas al Tratamiento de Renovacion Urbana , localizadas en la UPZ No 111 Puente Aranda “ incorporo al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo , entre otras a la zona comprendida “Entre las Calles 11 Y 12, entre las carreras 60 y 62 , que se localizan en la Unidad de Planeamiento Zonal No – 111Puente Aranda.” dentro de la cual se encuentran los predios correspondientes a las instalaciones de TEXTILIA, que corresponde al área delimitada para el Plan Parcialde Renovacion Urbana “TEXTILIA”.

Que el Decreto Distrital 562 de 2014 “ *Por el cual se reglamentan las las condiciones urbanísticas para el tratamiento de renovación urbana , se incorporan areas a dicho tratamiento , se adoptan las fichas normativas de los sectores con este tratamiento y se dictan otras disposiciones* “, estableció entre otras , las condiciones para la formulación de planes parciales en suelos a los que se hubiera asignado el tratamiento de renovación urbana , y determino las consideraciones atinentes al reparto de cargas y beneficios , la caracterizacione de cargas urbanísticas , la destinación de los suelos de cesion publica obligatoria y los contenidos referidos al señalamiento y manejo de las denominadas areas de manejo diferenciado que se ubiquen al interior dela rea de planificación de los planes parciales.

Que el Decreto Distrital 079 de 2016,derogo lod Decretos Distritales 562 de 2014 y 575 de 2015, y en el parágrafo 3 del articulo 2 señalo que “ *Los Decretos Distritales 539 y 544 de 2015, no sufren modificación alguna en virtud de lo dispuesto en el presente articulo. Para la ejecución del Decreto Distrital 539 de 2015, se continuara aplicando las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014 y sus modificaciones , salvo que los titulares del Plan Parcial decidan acogerse a otra normatividad urbanística*”.

Que en lo atinente al régimen de transición aplicable a los planes parciales de renovación urbana radicados en vigencia del Decreto Distrital 562 de 2014, el numeral 1.4 del articulo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016 establecio: “ *Los Planes Parciales de Renovacion Urbana cuya formulación haya sido radicada ante la Secretaria Distrital de Planeación, con base en las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 562 de 2014, modificado por el Decreto Distrital 575 de 2015, se adelantaran de conformidad con lo establecido en las normas vigentes al momento de su radicación.*

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

A. Solicitud de Determinantes

Amparados en el Artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, que definió el carácter optativo de la solicitud por parte de los particulares interesados de adelantar la Formulación sin surtir la fase de Determinantes , para el Plan Parcial de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo Textilia, no se solicitaron Determinantes.. .

B. Resolución de Determinantes

N/A

C. Radicación del Proyecto o Formulación del Plan Parcial

Mediante radicado SDP 1-2021-XXXXX y 1-2021-XXXXX , Julio Figueroa Meluk en calidad de Apoderado especial de los propietarios de los predios que conforman la delimitación del plan parcial. Tras haber comprobado la radicación en debida forma del proyecto de plan parcial, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación el día (XXX), presentó ante el Comité Técnico la propuesta del proyecto

urbanístico con el fin de obtener la viabilidad de la formulación del Plan Parcial Textilia Así, en el marco de revisión de la propuesta...(observaciones del caso)

D. Información pública: citación a propietarios, vecinos y demás interesados

De conformidad con el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Secretaria Distrital de Planeación llevo a cabo las siguiente acciones especificas:

1. Publicacion del Proyecto:

Se realizo publicacion de la Formulación del Plan Parcial de Renovacion Urbana TEXTILIA y los documentos técnicos de soporte en la pagina web de la SDP el día XXXXXXXXXXXXXXX de acuerdo con la certificacion expedida por la Oficina Asesora de Prensa y Telecomunicaciones.

2. Fase de Convocatoria:

Se invito a propietarios y vecinos colindantes de la delimitación de la Formulación del Plan Parcial a conocer el proyecto y adelantar recomendaciones del caso, mediante comunicaciones a través de correo especializado de la empresa YYYYYYYYYYYYYYYY informando de la radicación de la formulación del Plan Parcial e indicando el link, en el cual se podía consultar el proyectoe invitando a la jornada de socialización programada para el día , sobre el cual se podrán presentar observaciones y/o recomendaciones.

3. Fase Informativa :

Consistió en adelantar la jornada de socialización el de de 2021 en el Auditorio de la SDP, en la cual se presento a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial de renovación Urbana "TEXTILIA" la formulación del Proyecto\_radicado en la Secretaria Distrital de Planeacion .

- Exponer como se llevo a cabo y si existieron observaciones y/o recomendaciones

E. Concepto Favorable de Viabilidad

Con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación realizó el estudio del proyecto de Plan Parcial, encontrando que después de realizadas las correcciones solicitadas, éste, se ajusta a las normas vigentes de los Decretos Distritales ; por lo que mediante Resolución (XXX), la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, emitió el concepto favorable de viabilidad del proyecto de Plan Parcial Textilia, acto administrativo que surtió el proceso de notificación correspondiente.

F. Concertación Ambiental

De conformidad con lo dispuesto en el articulo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la formulación del Plan Parcial de Renovacion Urbana "TEXTILIA", no es objeto de concertación ambiental.

G. Estudio Tecnico sobre la Configuración de Hechos Generadores de Plusvalia

Con el fin de determinar si para el Plan Parcial de Renovación Urbana TEXTILIA, se configura un hecho generador de Plusvalía, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró un estudio técnico y análisis comparativo de norma sobre la configuración o no de hechos generadores de plusvalía por el cambio de régimen o la zonificación de usos del suelo.

En mérito de lo expuesto,

**DECRETA :**

**CAPITULO I**

**DISPOSICIONES GENERALES**

**Artículo 1. Adopción.** Adoptar el plan parcial de Renovación Urbana “TEXTILIA”, ubicado en la Localidad de Puente Aranda, en el sector normativo 1 de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ 111- Puente Aranda, según los términos establecidos en el presente Decreto.

**Artículo 2. Delimitación y Ámbito de Aplicación.** El Plan Parcial de Renovación Urbana “TEXTILIA” se ubica en la localidad de Puente Aranda y se encuentra comprendido entre los siguientes límites:

LIMITE	LOCALIZACION
Noroccidente	Carrera 62, Predio por fuera del ámbito de la Formulación
Suroriente	Carrera 60
Nororiente	Predio por fuera de ámbito de la formulación, Calle 12
Suroccidente	Calle 11

**Parágrafo 1.** Los predios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial, se identifican en el Plano 1/2 Estructura del Plan Parcial.

**Parágrafo 2.** Las normas urbanísticas, obligaciones y cargas que se generen como consecuencia de la adopción del presente Plan Parcial recaen sobre cada uno de los inmuebles incluidos dentro del ámbito de aplicación, en los términos y condiciones establecidos en este acto administrativo, sin consideración a posibles cambios o mutaciones en el titular de derecho real de dominio.

**Artículo 3. Marco Normativo Aplicable.** El Plan Parcial de Renovación Urbana “TEXTILIA”, se sujetará en todo a lo establecido en el Decreto Distrital 562 de 2014, por

ende la interpretación de cualquiera de sus disposiciones deberá sujetarse al mismo, en concordancia a con lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 079 de 2016.

**Artículo 4. Objetivos del Plan Parcial.** Son objetivos del Plan Parcial de Renovación Urbana “TEXTILIA”, los siguientes:

#### **Objetivos Generales**

- Proporcionar las bases de ordenamiento físico necesarias para orientar las acciones requeridas para desarrollar urbanísticamente el predio objeto del Plan Parcial.
- Buscar mediante la ubicación de espacios libres y construidos , un desarrollo ambiental y espacialmente equilibrado.
- Lograr un desarrollo con altos índices de calidad de vida ; con la implementación del uso de vivienda y comercio para los futuros usuarios.
- Integrar el área objeto del Plan Parcial debido a su excelente ubicación, con los sistemas generales urbanos que definen el ordenamiento del territorio de conformidad con el POT.

#### **Objetivos Especificos:**

- Generar suelo para vivienda de estratos 3 y 4 y continuar el uso comercial en los primeros pisos, dado el potencial estratégico que posee el predio para el desarrollo de estos usos, por sus condiciones urbanísticas, de movilidad, transporte y cercanía a los centros de empleo, de conformidad con la Política de la Administración Distrital de generar la mezcla de usos en Áreas de Renovación Urbana.
- Generación de espacio público y áreas de equipamiento comunal que responda a la normatividad vigente para el Plan y a los objetivos y metas de los Planes Maestros y necesidades de la población.
- Generación de un impacto en el sector, a través de la Renovación Urbana, con la implementación de un proyecto inmobiliario que propenda por la generación de espacio público de calidad y oferta privada de excelentes condiciones.
- Potencializar la zona y el sector para el desarrollo de grandes proyectos urbanos que diversifiquen usos y generen permanencia en la zona.

## CAPITULO II

### SISTEMAS Y ESTRUCTURAS DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 5 . Estructura Ecológica Principal.** La Estructura Ecológica Principal y los Elementos que la constituyen cumplen un papel importante en el Área de Influencia del Plan Parcial, ya que propenden y son el soporte ordenador del equilibrio ordenador ambiental del área dado su valor ecológico y paisajístico. Dentro del Area de Planificación del PPRU TEXTILIA, no se encuentran elementos de la Estructura Ecológica Principal.

Los componentes de la Estructura Ecológica Principal, señalizados en el Plano No 12 “Estructura Ecológica Principal” y Plano No 14 “Sistema de Espacio Público” del Plan de Ordenamiento Territorial y las Zonas incluidas en la UPZ No 111 Puente Aranda, constituyen suelo de Protección, según el artículo 146 del Decreto Distrital 190 de 2004.

#### **Corredores Ecológicos Viales**

Lo conforman los Controles Ambientales de la Avenida de las Américas Vía Tipo V-0, Avenida del Congreso Eucarístico Vía Tipo V-1y la Avenida Centenario Vía Tipo V-1. Estos corredores están conformados por las Alamedas de los bordes de las vías de la Malla Arterial y su separador, como parte del manejo ambiental del mismo, los cuales, a su vez, son los elementos conectantes con otros Elementos de la Estructura Ecológica Principal. Fuente POT Decreto Distrital 190 de 2004, UPZ No 111 Puente Aranda. Ver Plano PD-02 Diagnostico Sistemas Generales Estructura Ecológica Principal.

#### **Artículo 6. Sistema de Movilidad - Malla Vial Arterial, Intermedia y Local.**

Las vías de la Malla Vial Arterial que se encuentran en el Área de Influencia del Plan Parcial de Renovación Urbana “Textilia”, son:

Avenida de las Américas Vía Tipo V-0  
Avenida Centenario Vía Tipo V-1  
Avenida del Congreso Eucarístico Vía Tipo V-1

Estas vías actúan como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana y regional de la ciudad y de conexión con el resto del país. Actúan como elementos articuladores del predio del Plan Parcial con la Ciudad. Ver Plano PD-03 Diagnostico – Sistemas Generales Movilidad Vial y Transporte, Fuente : Plano 17 Sistema de Movilidad del POT Decreto 190 de 2004, UPZ 111 Puente Aranda. Consultoria JFM Trabajo de Campo.

De acuerdo al inventario de la Malla Vial Intermedia y Local, dentro del Área de Influencia del Plan Parcial, las vías que generan continuidad y conectividad entre la Avenida Centenario Via Tipo V-1 y la Avenida de Las Americas Vía Tipo V-0, son en sentido SW-NE las Kr 67A, Kr 67,Kr 66A,Kr 65B,Kr 65<sup>a</sup>, Kr 62, Kr 60 y Kr 58 ,en sentido SE-NW entre la Carrera 65A y Avenida del Congreso Eucarístico Via Tipo V-1, las CI 9, CI 10, CI 11, CI 11 y CI 12 y entre las Carreras 60 y 62 las CI 10, CI 11 y CI12.

Esta Malla Intermedia y Local está constituida por una serie de tramos viales que permean la retícula que conforma las mallas arterial principal y complementaria, sirviendo como alternativa de circulación a estas. Permiten el acceso y la fluidez de la ciudad a escala zonal.

Los accesos deben adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas en especial a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997 reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005 y adicionada por la Ley 1287 de 2009, y por el Decreto Distrital 470 de 2007.

**Parágrafo.** Las vías deberán sujetarse a los requerimientos técnicos establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad, el Decreto Distrital 190 de 2004 y las disposiciones viales específicas contenidas en el Decreto Distrital 323 de 1992.

**Artículo 7. 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 ,del Plan Parcial de Renovación Urbana “TEXTILIA” se encuentran sujetos a las disposiciones establecidas en los artículos 217 al 229 del decreto Distrital 190 de 2004, los Planes Maestros de Servicios Públicos , las Normas Técnicas y los documentos de factibilidad y disponibilidad emitidos por parte de las empresas prestadoras de los servicios públicos domiciliarios.

**Parágrafo 1.** En el evento en que se modifiquen las condiciones para la prestación de los servicios públicos , se deberán observar las nuevas condiciones que sean establecidas por las respectivas empresas prestadoras de los correspondientes servicios públicos , y evaluarse los efectos de dichas modificaciones tengan sobre la ejecución del Plan Parcial y/o sobre el equilibrio del mismo expresado en el sistema de reparto de cargas y beneficios contenido en el presente acto administrativo.

**Parágrafo 2 .** Se deberá dar cumplimiento a las condiciones establecidas en la resolución No 011 de 2010 de la Secretaria Distrital de Planeación , “ *Por la cual se adoptan normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información y las comunicaciones, ubicados en el espacio publico de Bogotá Distrito Capital*”

**Artículo 8. Sistema de Espacio Público - Equipamiento Comunal Público.** Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 562 de 2014, para el plan Parcial de Renovacion Urbana .

**Artículo 9. Sistema de Espacio Público - Cesiones para Parques.:** Se deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto 562 de 2014, para el Plan Parcial de Renovacion Urbana .

**Artículo 10. Sistema de Espacio Público – Andenes y Normas Peatonales.** Los andenes deberán construirse garantizando las especificaciones de continuidad y tratamiento señaladas por los artículos 264 y 265 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Adicionalmente, los andenes deberán adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997 reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005 y adicionada por la Ley 1287 de 2009, y por el Decreto Distrital 470 de 2007.

**Artículo 11. Consolidación de las Metas del Plan Maestro de Espacio Público.** El Decreto 562 del 12 de diciembre de 2014, no lo exige para el Plan Parcial de Renovación Urbana.

### CAPÍTULO III

#### NORMAS URBANÍSTICAS ESPECÍFICAS

**Artículo 12. Normas sobre Usos del Suelo.** El área objeto del Plan Parcial TEXTILIA , se encuentra en tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo de acuerdo a lo dispuesto en el Decreto 539 del 17 de Diciembre de 2015, “ Por el cual se incorporan unas areas al Tratamiento de Renovación Urbana, localizadas en la UPZ No 111-Puente Aranda.”

Las Zonas Industriales incorporadas al Tratamiento de Renovación Urbana mediante el presente Decreto , deben formular y obtener aprobación del respectivo Plan Parcial, acorde con lo establecido en el parágrafo del Artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004. Las normas urbanísticas contenidas en el Decreto 562 del 12 de diciembre de 2014 se deben tener en cuenta dentro de la Formulación de los Planes Parciales que se realicen en el ámbito de este Decreto.

El plano No. 25 “*Usos del suelo urbano y de expansión urbana*” del Decreto Distrital 190 de 2004 y los planos de los sectores normativos del Decreto Distrital 317 de 2011, incluyen al ámbito del Plan Parcial de Renovación Urbana Textilía en Área de Actividad Industrial-Zonal Industrial, permitiendo el uso de Vivienda como Complementario, sin cumplir con ninguna condición.

De conformidad con la propuesta presentada en la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo Textilía, los predios incluidos en el ámbito geográfico del plan parcial se encuentran englobados en un Superlote Único, con un suelo No VIS y podrán desarrollar los usos dentro del área de Actividad Industrial – Zona Industrial de acuerdo al concepto emitido por la SDA 2014EE176849 el uso de vivienda es compatible sin cumplir con ninguna condición. . De la siguiente manera:

Suelo	Área de Actividad	Uso principal	Uso complementario
VIS y No VIS	Industrial – Zona Industrial	Industrial	Vivienda – Compatible de acuerdo al concepto de la SDA 2014EE176849
Comercio	Industrial – Zona Industrial	Industrial	

Los usos que no se encuentren asignados en el presente Decreto, están prohibidos.

**Artículo 13. Subdivisión espacial.** De conformidad con el numeral 3 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, y como consta en el plano 1 de 2. "Propuesta Urbana del Plan Parcial de Renovación Urbana Textilia, el área del plan parcial se encuentra conformada por un Superlote Único, con un Suelo VIS , No VIS y Comercio Zonal

Subdivisión Espacial		Área útil en m <sup>2</sup>	Área equipamiento público m2
Suelo VIS y no VIS		8.174,70	
Suelo Comercio			
<b>TOTAL</b>		<b>8.174,70</b>	

La división predial incluye en su conjunto las áreas útiles privadas.

El área definitiva de las Manzanas será la que resulte de aplicar los requisitos señalados en el Decreto Distrital 562 de 2014, así como los trazados definitivos de la malla vial arterial, intermedia y local; elementos que se establecerán en las licencias de urbanismo que se adopten con base en el presente decreto.

**Artículo 14. Organización espacial de unidades prediales de vivienda.** La organización espacial de las unidades prediales se desarrollará de acuerdo con las normas definidas en el presente decreto .

Suelo	Sistema
Suelo VIS y No VIS	<b>Agrupación de Vivienda</b>
Suelo VIP	<b>N/A</b>

**Artículo 15. Aspectos Volumétricos Generales.** El área total construida corresponde al total permitido dentro del área de Planificación del Plan parcial TEXTILIA. El numero de metros cuadrados posibles en el área útil , es el resultado de aplicar las normas sobre aislamientos , empates, obligaciones urbanísticas , antejardines , retrocesos , provision de equipamiento comunal privado y las restricciones determinadas por la Unidad Administrativa Especial de Aeronáutica Civil; así comolas disposiciones de los Artículos 6 y 16 del Decreto Distrital 562 de 2014, el Decreto 575 de 2015 y aquellas establecidas en el presente Decreto.

En la aplicación de las normas correspondientes , se deberá tener en cuenta las precisiones contenidas en el Decreto 562 de 2014 y Decreto 575 de 2015 para el calculo del índice de construcción, así como la definición de punto fijo correspondiente al modulo , conformado por la caja de ascensores, escaleras , cuarto de basuras y adicionalmente , el hall de circulación común que no exeda en mas de una vez el área correspondiente a ascensores y escaleras de cada piso.

- **Densidad** : En función de la estructura de espacio publico propuesta, en el area delimitada del Plan Parcial de Renovacion Urbana TEXTILIA, se podrán localizar un numero máximo de 1200 Unidades de Vivienda VIS y No VIS.
- **Antejardines y Retrocesos:** De acuerdo a lo estipulado en el articulo 4 del Decreto 562 de 2014, “cuando un costado de manzana se desarrolle mediante un solo proyecto, no se exige antejardín o retroceso.”, razón por la cual sobre el área útil del Plan Parcial Textilia no se exigirán , ni sobre las Alamedas propuestas que rodean el área útil.
- **Alturas** : De acuerdo al concepto No \_\_\_\_\_ de la solicitud radicada en la Aerocivil No R 2019055553 de fecha 24/07/2019, la altura máxima permitida para las edificaciones que se localicen al interior del área útil del Plan Parcial de Renovacion Urbana Textilia es de \_\_\_\_\_ Mts.
- **Aislamientos y Empates entre Edificaciones** : El planteamiento volumétrico de las edificaciones que se ubiquen al interior del área útil del Plan Parcial de Renovacion Urbana “Textilia”, deberán cumplir con las condiciones establecidas en el Artículo 7 del Decreto Distrital 562 de 2014 , modificado por el Artículo 2 del Decreto Distrital 575 de 2015.
- **Voladizos** : Para efectos de determinar el voladizo , se tiene en cuenta la condición especial del Plan Parcial de Renovacion Urbana “Textilia”, el cual no exige antejardín ; pero cuenta con unas Alamedas propuestas que rodean el área útil.
- **Equipamiento Comunal Privado:** Las disposiciones generales definidas respecto al Equipamiento Comunal Privado del Plan Parcial de Renovacion Urbana “Textilia”, corresponderán a lo establecido en el Artículo 10 del Decreto Distrital 562 de 2014.
- **Cerramientos** : Las disposiciones generales definidas respecto a los cerramientos del Plan Parcial de Renovacion Urbana “Textilia” corresponderán a lo establecido en el Artículo 3 del Decreto 575 de 2015. No se permitiran cerramientos en el espacio publico del Plan Parcial .
- **Sótanos y Semisótanos:** Teniendo en cuenta que el Plan Parcial de Renovación Urbana “Textilia”, no exige antejardín , pero cuenta con Alamedas de uso publico que rodean el área útil , se podrán ubicar sótanos y semisótanos en los siguientes casos:
  - a) No se permitirán sótanos y semisótanos bajo las areas publicas.
  - b) Se permiten sótanos a partir del lindero del lote
  - c) Se permiten semisótanos a partir del paramento de construcción.

- **Accesos Vehiculares y Peatonales:** Se cumplirá con lo establecido en los Artículos 182 y 197 del Decreto 190 de 2004.  
En el Plan Parcial de Renovación Urbana “Textilia”, no se exigen antejardines, pero cuenta con unas Alamedas que rodean el área útil.  
Se permiten accesos y salidas vehiculares y peatonales, sobre las Alamedas que rodean el área útil.
- **Rampas y Escaleras:** Para efectos de determinar las normas de rampas vehiculares y peatonales y escaleras, se tiene en cuenta la condición especial del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana “Textilia”, en el cual no se exigen antejardines; sin embargo cuenta con unas Alamedas que rodean el área útil, en las cuales no se podrán construir rampas y escaleras de acceso a las edificaciones, solo a partir del paramento de construcción del predio.
  - a) Se deben construir rampas que garanticen el acceso a personas con movilidad reducida, así como los demás elementos de acceso peatonal al espacio público, a las edificaciones, vías y parqueaderos, conforme a la normativa vigente.
  - b) Las rampas vehiculares deben tener máximo un 15%
  - c) Las rampas peatonales y escaleras deben cumplir la norma técnica que reglamenta, especialmente lo dispuesto en la NTC 4143 de 2012 y demás normas que reglamentan la materia.

## CAPÍTULO IV GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

### SUBCAPÍTULO I EJECUCIÓN DEL PLAN PARCIAL

**Artículo 17. Unidades de Gestión y Etapas para el desarrollo del Plan Parcial.** El presente plan parcial se desarrollará en una (1) unidad de gestión, tal como se encuentran identificadas en el plano No. 2 de 2 “Estructura del Plan Parcial”, que hace parte del presente decreto, así:

<b>Unidad de Gestión Urbanística</b>	<b>UG-1</b>
Etapas de desarrollo	<b>ETAPA 1</b>

**CUADRO GENERAL DE AREAS PLAN PARCIAL RENOVACIÓN URBANA "TEXTILIA"**

ITEM	DESCRIPCION	ÁREA TOTAL PLAN PARCIAL	UG 1 ÁREA EN M2	% PARTICIPACIÓN POR ÁREA
<b>1.</b>	<b>ÁREA BRUTA PLAN PARCIAL</b>	<b>19.872,00</b>	<b>19.872,00</b>	
<b>3.</b>	<b>ÁREA PRIVADA</b>	<b>19.872,00</b>	<b>19.872,00</b>	
<b>4.</b>	<b>AREA PREDIO POR FUERA DEL ÁMBITO DE LA FORMULACIÓN</b>	<b>1.584,00</b>	<b>1.584,00</b>	
4.1	Predio No. 3 NO entra en el plan parcial	1.584,00	1.584,00	
<b>5.</b>	<b>ÁREA OBJETO DE REPARTO</b>	<b>18.288,00</b>	<b>18.288,00</b>	<b>100,0%</b>
1.1	Predio No. 1	1.584,00	1.584,00	
1.2	Predio No. 2	1.584,00	1.584,00	
1.3	Predio No. 4	1.728,00	1.728,00	
1.4	Predio No. 5	1.728,00	1.728,00	
1.5	Predio No. 6	1.728,00	1.728,00	
1.6	Predio No. 7	1.997,28	1.997,28	
1.7	Predio No. 8	1.930,32	1.930,32	
1.8	Predio No. 9	1.440,00	1.440,00	
1.9	Predio No. 10	1.567,22	1.567,22	
1.10	Predio No. 11	1.421,28	1.421,28	
1.11	Predio No. 12	1.579,90	1.579,90	
	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>	<b>18.288,00</b>	<b>18.288,00</b>	
<b>6.</b>	<b>OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR EDIFICABILIDAD (DEC 562 - Art. 16. Obligaciones urbanísticas )</b>	<b>10.113,26</b>	<b>10.113,26</b>	
6.1	Índice de Construcción	5,57	5,57	
6.2	Factor de aplicación Ki	0,553	0,553	
6.3	Area a ceder	10.113,26	10.113,26	
<b>7.</b>	<b>TOTAL CESIONES PÚBLICAS</b>	<b>10.113,30</b>	<b>10.113,30</b>	
<b>7.1</b>	<b>TOTAL CESIÓN PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS</b>	<b>3.735,11</b>	<b>3.735,11</b>	<b>20,42%</b>
7.1.1	CP-1 PARQUE	3.735,11	3.735,11	
<b>7.2</b>	<b>CESIÓN PARA SOBRECARGO DE ANDÉN</b>	<b>2.495,66</b>	<b>2.495,66</b>	<b>13,65%</b>
7.2.1	CESIÓN PARA SOBRECARGO DE ANDÉN CL B SA-1	647,17	647,17	
7.2.2	CESIÓN PARA SOBRECARGO DE ANDÉN CR 60 SA-2	475,84	475,84	

7.2.3	CESIÓN PARA SOBREANCHO DE ANDÉN CL 11 SA-3	633,65	633,65	
7.2.4	CESIÓN PARA SOBREANCHO DE ANDÉN CL 11 SA-4	308,93	308,93	
7.2.5	CESIÓN PARA SOBREANCHO DE ANDÉN CR 62 SA-5	430,07	430,07	
7.3	<b>CESIÓN OBLIGATORIA PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO</b>	<b>2.074,48</b>	<b>2.074,48</b>	<b>11,34%</b>
7.4	<b>CESIONES MALLA VIAL LOCAL</b>	<b>1.808,05</b>	<b>1.808,05</b>	<b>9,89%</b>
7.4.1	VIA CR. A	624,05	624,05	
7.4.2	VIAL CLL B	802,29	802,29	
7.4.3	VIA CLL C	375,92	375,92	
7.4.4	CASQUETE VIA CL 12 x KR 60	1,93	1,93	
7.4.5	CASQUETE VIA CL 11 x KR 60	1,93	1,93	
7.4.6	CASQUETE VIA CL 11 x KR 62	1,93	1,93	
10.	<b>AREA ÚTIL PPRU TEXTILIA</b>	<b>8.174,70</b>	<b>8.174,70</b>	<b>44,70%</b>

**Artículo 18. Condiciones para el Desarrollo de las Unidades de Gestión Urbanística.** El Desarrollo de las unidades de gestión urbanística del Plan Parcial Textilia, deberá adelantarse de acuerdo con las siguientes condiciones:

1. Para el desarrollo de cada unidad se deberá obtener una única Licencia de Urbanización o contar con la aprobación de un único proyecto urbanístico general en los términos del artículo 42 del Decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que lo modifique, adicione o sustituya.
2. La ejecución de las licencias de urbanización de las correspondientes unidades de gestión del plan parcial podrá adelantarse con prelación respecto de las demás, en la medida que se realicen las compensaciones y se haga la entrega anticipada de las zonas de cesión de las unidades (XXX) por parte de la unidad de actuación y/o gestión urbanística No. (XXX) Ver caso específico.
3. Para la entrega anticipada de cesiones deberá darse cumplimiento a lo establecido por el artículo 53 del Decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya, así como a las instrucciones que imparta sobre el particular la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y/o el Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público (DADEP), en los asuntos de competencia de cada una de esas entidades. Ver caso específico.

## SUBCAPÍTULO 2

### REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

**Artículo 19. Reparto equitativo de cargas y beneficios.** De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, el presente Plan Parcial, como desarrollo del Plan de Ordenamiento Territorial, establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas.

En desarrollo de lo anterior, el presente decreto determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo del propietario de los predios incluidos en el ámbito de aplicación del plan parcial.

**Parágrafo.** Las obligaciones relativas al reparto equitativo serán asumidas por el titular del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanización, sin consideración a los posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles, que se presenten a partir de la adopción del plan parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

**Artículo 20. Determinación de la Edificabilidad.** Los beneficios urbanísticos que se autorizan en el presente plan parcial, corresponden a los metros cuadrados de construcción autorizados, que son los que se señalan a continuación:

USO	AREA UNIDAD DE VIVIENDA	No. TOT APTOS	ÁREA VENDIBLE	
			U.G 1	TOTAL PLAN PARCIAL
VIVIENDA TIPO		1.200		
VIS		896	M2	M2
2A	38,87	364	14.148,68	14.148,68
3A	46,87	532	24.934,84	24.934,84
<b>NO VIS</b>		<b>304</b>		
2A + ES	62,87	112	7.041,44	7.041,44
3A	58,87	152	8.948,24	8.948,24
3A ESQ	64,87	40	2.594,80	2.594,80
<b>COMERCIO</b>			<b>2.000,00</b>	
Zonal			2.000,00	2.000,00
<b>TOTAL</b>			<b>59.668,00</b>	<b>59.668,00</b>

Según el Paragrafo del Artículo 16 del decreto 562 de 2014, el índice de construcción y el área construida corresponden a lo definido en el glosario del Decreto distrital 190 de 2004 - POT. No obstante, cuando los estacionamientos exigidos y sus correspondientes áreas de maniobra y circulación se prevean en pisos superiores al primero, no contarán como área construida para efectos del índice de construcción. De acuerdo con esto el área efectiva en vivienda y comercio, válida para el cálculo del Índice de Construcción total del proyecto es de 101.864,16 M2.

**Artículo 21. Cargas locales** Se consideran cargas locales del presente plan parcial, las siguientes:

ITEMS	ÁREAS	COSTO M2 / ML DE CONSTRUCCIÓN (incluye costos)	TOTAL CARGA
-------	-------	--	-------------

			de interventoria)	
	U.G. 1			TOTAL PLAN PARCIAL / UG1
	M2	ML	\$	\$
<b>PARQUES Y ESPACIO PÚBLICO</b>				<b>\$ 4.484.368.237,31</b>
<b>CP-1 Parque</b>	3.735,11		\$ 320.000,00	\$ 1.195.235.200,00
<b>EQ-1 Equipamiento (Lote urbanizado)</b>	2.074,48		\$ 280.000,00	\$ 580.854.400,00
<b>Ampliación de andenes en el ámbito del proyecto</b>	2.495,66		\$ 1.212.299,09	\$ 596.270.881,52
Cesión para sobreebancho de andén CL B SA-1	647,17		\$ 166.671	\$ 107.864.348
Cesión para sobreebancho de andén CR 60 SA-2 (incluye arborización)	475,84		\$ 545.616	\$ 259.625.846
Cesión para sobreebancho de andén CL 11 SA-3	633,65		\$ 166.671	\$ 105.610.959
Cesión para sobreebancho de andén CL 11 SA-4	308,93		\$ 166.671	\$ 51.489.613
Cesión para sobreebancho de andén CR 62 SA-5	430,07		\$ 166.671	\$ 71.680.115
<b>Rehabilitación de andenes fuera del proyecto (oficio Sec. Moivilidad SDM-SI-235938-19 del 25/10/2021). En losa de concreto hecha en obra. No incluye bordillo ni redes.</b>	<b>9.444,85</b>			<b>\$ 1.193.764.153,88</b>
Andén 1. Cr 62 costado oriental (entre Av. Américas y calle 10)	1.003,64		\$ 126.393	\$ 126.853.201
Andén 2. Cr 62 costado oriental (entre calle 10 y calle 11)	576,83		\$ 126.393	\$ 72.907.349
Andén 3. Cr 62 costado occidental (entre Av. Américas y C. Comercial Plaza central)	1.872,20		\$ 126.393	\$ 236.633.218
Andén 4. Cr 62 costado oriental (entre calle 11 y calle 12)	574,90		\$ 126.393	\$ 72.663.410
Andén 5. CL. 11 costado nortetal (entre Cr. 60 y Cr. 62)	414,24		\$ 126.393	\$ 52.357.090

Andén 6. Cl. 12 costado sur (entre Cr. 60 y Cr. 62)	414,24		\$ 126.393	\$ 52.357.090
Andén 7. Cr 62 costado oriental (entre calle 12 y Av. Centenario)	645,59		\$ 126.393	\$ 81.598.141
Andén 8. Cr 60 costado oriental (entre Av. Centenario y calle 11)	2.102,01		\$ 126.393	\$ 265.679.623
Andén 9. Cr 60 costado occidental (entre Av. Centenario y calle 12)	619,40		\$ 126.393	\$ 78.287.905
Andén 10. Cr 60 costado occidental (entre calle 12 y calle 11)	576,44		\$ 126.393	\$ 72.858.056
Andén 11. Cr 60 costado oriental (desde Av. Américas + 60mts)	436,64		\$ 126.393	\$ 55.188.296
Andén 12. Cr 60 costado occidental (entre calle 10 y Av. Américas)	208,72		\$ 126.393	\$ 26.380.774
<b>Vías Locales (Pavimento flexible)</b>	<b>1.808,05</b>		<b>2.471.795,54</b>	<b>918.243.601,91</b>
Vía Vehicular Local - KR. A	624,05		\$ 552.306	\$ 344.666.840
Vía Vehicular Local - KR. B	802,29		\$ 552.306	\$ 443.109.941
Vía Vehicular Local - KR. C	375,92		\$ 341.796	\$ 128.487.825
Casquete Via CL 12 x KR 60	1,93		\$ 341.796	\$ 659.666
Casquete Via CL 11 x KR 60	1,93		\$ 341.796	\$ 659.666
Casquete Via CL 11 x KR 62	1,93		\$ 341.796	\$ 659.666
<b>OBLIGACION VIS VIP</b>	<b>1.634,95</b>			<b>\$ 3.521.564.342,80</b>
Cumplimiento de la obligación VIS VIP (Dec. 327/2004, Dec. Nal. 1077/2015)	1.634,95			\$ 3.521.564.343
<b>SERVICIOS PÚBLICOS</b>				<b>\$ 1.496.013.459,36</b>
<b>Redes secundarias de servicios públicos en el ámbito del proyecto</b>	<b>1.493,75</b>		<b>\$ 427.899,77</b>	<b>\$ 721.709.905,15</b>
Red de Alcantarillado pluvial en el proyecto	301,12		\$ 125.102	\$ 37.670.616
Red de Alcantarillado sanitario en el proyecto	579,06		\$ 125.102	\$ 72.441.375
Red de Acueducto en el proyecto	613,57		\$ 177.696	\$ 109.029.195

Energía ( Alumbrado público, Redes media tensión y canalización y sistema puesta a tierra)				\$ 502.568.719
<b>Obligación para servicios públicos DEC. 575/2015 (*)</b>				<b>\$ 774.303.554,21</b>
Calculo Obligación urbanística relacionada con SSPP (Art. 8 Dec. 575/2015)				\$ 1.100.323.123
Reforzamiento exigido de redes fuera del ámbito del proyecto				\$ 387.336.425
Redes alcantarillado				\$ 215.987.784
Redes de acueducto				\$ 171.348.641
<b>COSTOS ASOCIADOS A LA GESTIÓN Y FORMULACIÓN DEL PLAN PARCIAL</b>				<b>\$ 575.902.598,47</b>
Valor honorarios profesionales, elaboración, gestión y trámite Cambio de tratamiento				\$ 100.000.000
Valor honorarios profesionales formulación y adopción Plan parcial, estudio de transito, estudio concepto ambiental Y consultoría diseño conceptual de redes de acueducto y alcantarillado				\$ 430.297.052
<b>TOTAL CARGAS</b>				<b>10.077.848.637,94</b>

### PROVISIÓN DE VIVIENDA DE INTERÉS PRIORITARIO

**Artículo 22. Obligación de destinar suelo para VIP.** La obligación VIP se pagara de acuerdo a la metodología de calculo definida por la ERU, en la Resolucion del 22 de Agosto de 2014 y el Decreto Nacional 1077 de 2015.

**Artículo 23. Obligaciones Generales del Urbanizador.** Son obligaciones del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes: Ver caso específico.

- a) Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Capital, el presente decreto y demás normas sobre la materia.

Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el párrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997, así como en el artículo 275 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las demás normas actualmente vigentes sobre la materia.

- b) 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.
- c) Ceder el suelo y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas que señale el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU y las normas del Decreto Distrital 602 de 2007, para el diseño y construcción de andenes del Distrito Capital.
- d) Ceder el suelo y construir las redes locales y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios, con sujeción a los planos y diseños aprobados por las empresas de servicios públicos correspondientes.
- e) Ejecutar las obras garantizando la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
- f) Mantener en la obra, la licencia y planos aprobados y exhibirlos cuando sean requeridos por la autoridad competente.
- g) Diseñar y ejecutar las obras, aplicando las disposiciones de la normativa vigente sobre accesibilidad para personas con movilidad reducida y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
- h) Implementar las recomendaciones de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA que trata el artículo 12 de presente decreto y las recomendaciones generales de la SDA.
- i) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.
- j) Cumplir con las exigencias establecidas por la Secretaría Distrital de Movilidad, con las condiciones que determine el IDU.
- k) Cumplir con las condiciones y compromisos establecidos por el oficio (XXX), expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad. Cumplir con lo dispuesto en el oficio IDU (XXX).
- l) Gestionar ante la entidad correspondiente, la viabilidad para la recolección y disposición final de residuos sólidos.

**Parágrafo.** Estas obligaciones se consideran incluidas en las correspondientes licencias de urbanización, aun cuando en ellas no queden estipuladas expresamente.

## CAPÍTULO VI

### DISPOSICIONES FINALES

**Artículo 24. Participación distrital en plusvalía.** De conformidad con lo dispuesto en los artículos 74 de la Ley 388 de 1997, los artículos 432 y 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el Acuerdo Distrital 118 de 2003, la adopción del presente plan parcial no configura hecho generador de plusvalía.

**Artículo 25. Modificación al plan parcial.** En caso de ser necesaria la modificación del plan parcial, la misma deberá sujetarse a lo dispuesto en el artículo 9 del Decreto Nacional 4300 de 2007.

**Artículo 26. Incorporación en la cartografía.** La Secretaría Distrital de Planeación efectuará las anotaciones en la cartografía oficial, relacionadas con la adopción del presente plan parcial.

**Artículo 27. Licencias.** Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción, de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

**Artículo 28. Remisión a otras normas.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto se registrarán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004, 436 de 2006 y demás normas que los modifiquen, sustituyan y complementen.

**Artículo 29. Ejecución del plan parcial.** Para efectos de este decreto, se considera efectiva la ejecución del plan parcial cuando se llevan a cabo las cesiones, obras y construcciones de acuerdo a las condiciones señaladas en el mismo, previa solicitud de las licencias urbanísticas correspondientes.

**Artículo 30. Vigencia.** El presente decreto rige desde su publicación en el Registro Distrital, y 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.

Dado en Bogotá, D. C., a los

**PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE**

**CLAUDIA NAYIBE LOPEZ HERNANDEZ LONDOÑO**  
ALCALDESA MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

**MARIA MERCEDES JARAMILLO**  
SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

**5. FACTIBILIDAD PARA EXTENDER O AMPLIAR LAS REDES DE  
SERVICIOS PUBLICOS**  
( Ver Listado en el Contenido del DTS)

## **6. DOCUMENTOS ANEXOS**

- ( Ver Listado en el Contenido del DTS)



**PLAN PARCIAL DE RENOVACIÓN URBANA TEXTILIA**  
**MODALIDAD DE REDESARROLLO**  
ALCALDÍA LOCAL DE PUENTE ARANDA