DECRETO No.
(118)

Por medio del cual se ajusta y se complementa la normativa del Plan Parcial Pionono perteneciente a la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó, el cual fue adoptado por el Decreto Municipal 080 de 2003.

EL ALCALDE MUNICIPAL DE SOPÓ

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial las que le confieren la Ley 99 de 1993, la Ley 388 de 1997, el artículo 4° del Decreto Nacional 4300 de 2007, el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Decreto Nacional 1478 de 2013, normas hoy compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y los artículos 31, 110, 111, 112 del Decreto Municipal 080 de 2010, y demás normas concordantes, y

C O N S I D E R A N D O:

I. Que la Constitución Política de Colombia dispone en su artículo 2° que *"Son fines esenciales del Estado: servir a la comunidad, promover la prosperidad general y garantizar la efectividad de los principios, derechos y deberes consagrados en la Constitución; facilitar la participación de todos en las decisiones que los afectan y en la vida económica, política, administrativa y cultural de la Nación; defender la independencia nacional, mantener la integridad territorial y asegurar la convivencia pacífica y la vigencia de un orden justo. Las autoridades de la República están instituidas para proteger a todas las personas residentes en Colombia, en su vida, honra, bienes, creencias, y demás derechos y libertades, y para asegurar el cumplimiento de los deberes sociales del Estado y de los particulares".*

II. Que el numeral 1° del artículo 315 de la Constitución Política prescribe como atribución del alcalde *"Cumplir y hacer cumplir la Constitución, la ley, los decretos del gobierno, las ordenanzas, y los acuerdos del concejo".*

III. Que el artículo 7° de la Ley 99 de 1993 indica que *"Se entiende por ordenamiento ambiental del territorio para los efectos previstos en la presente Ley, la función atribuida al Estado de regular y orientar el proceso de diseño y planificación de uso del territorio y de los recursos naturales renovables de la Nación, a fin de garantizar su adecuada explotación y su desarrollo sostenible".*

IV. Que la Corte Constitucional en su labor de intérprete oficial de la Constitución Política definió el ordenamiento territorial, en la Sentencia T-709-14, como *"un conjunto de acciones político-administrativas y de planificación física concertadas, (...) dentro de los límites fijados por la Constitución y las leyes, en orden a disponer de instrumentos eficientes*

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

para orientar el desarrollo del territorio bajo su jurisdicción, regular la utilización, transformación y ocupación del espacio, de acuerdo con las estrategias de desarrollo socioeconómico y en armonía con el medio ambiente y las tradiciones históricas y culturales". Y determina que su estatuto se fundamenta en los principios de la función social y ecológica de la propiedad; la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de las cargas y los beneficios".

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

VI. Que el artículo 15 numeral 2º de la Ley 388 de 1997 establece que "*las normas urbanísticas generales son aquellas que permiten establecer usos e intensidad de usos del suelo, así como actuaciones, tratamientos y procedimientos de parcelación, urbanización, construcción e incorporación al desarrollo de las diferentes zonas comprendidas dentro del perímetro urbano y suelo de expansión. Por consiguiente, otorgan derechos e imponen obligaciones urbanísticas a los propietarios de terrenos y a constructores, conjuntamente con la especificación de los instrumentos que se emplearán para que contribuyan eficazmente a los objetivos del desarrollo urbano y a sufragar los costos que implica tal definición de derechos y obligaciones*".

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

VIII. Que el Artículo 38 de la Ley 388 de 1997 establece que "*En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollan deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación y la transferencia de derechos de construcción y desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito*".

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

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

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

XI. Que el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012 modificó el artículo 27 de la Ley 388 de 1997 modificando el procedimiento de los planes parciales, así:

"Artículo 27. Procedimiento para planes parciales. Para la aprobación y adopción de los planes parciales de que trata la presente Ley, se tendrá en cuenta el siguiente procedimiento:
1. Los proyectos de planes parciales serán elaborados por las autoridades municipales o distritales de planeación, por las comunidades o por los particulares interesados, de acuerdo con los parámetros que al respecto determine el plan de ordenamiento territorial o el Macroproyecto de Interés Social Nacional cuando este último así lo prevea.
2. La oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas tenidas en cuenta para la formulación del plan. Para la aprobación del proyecto de plan parcial, la oficina de planeación contará con un término de treinta (30) días hábiles contados a partir de la fecha de radicación del proyecto, prorrogables por treinta (30) días hábiles más por una sola vez, so pena que se entienda aprobado en los términos en que fue presentado mediante la aplicación del silencio administrativo positivo.
3. Una vez que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces, apruebe el proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo u ocurra el silencio administrativo en los términos del numeral 2, éste se someterá a consideración de la autoridad ambiental competente, cuando se requiera según lo previsto en el reglamento del Gobierno Nacional, a efectos de que conjuntamente con el municipio o distrito acuerden los asuntos exclusivamente ambientales, para lo cual dispondrán de quince (15) días hábiles prorrogables por un término igual.
Cuando no se logre la concertación entre el municipio o distrito y la autoridad ambiental competente, la oficina de planeación municipal o distrital procederá a archivar el proyecto de plan parcial, sin perjuicio de que el interesado pueda efectuar los ajustes que consideren pertinentes y reiniciar el trámite de concertación ambiental.
Cuando se trate de planes parciales que desarrollen los Macroproyectos de Interés Social Nacional, si la autoridad ambiental no se pronuncia definitivamente dentro del término señalado en este artículo, le corresponderá al Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible decidir sobre los asuntos ambientales para lo cual dispondrá de un término máximo e improrrogable de quince (15) días hábiles contados a partir del recibo del respectivo expediente.

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

4. Durante el período de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones.
5. Una vez surtidas las etapas anteriores y dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la aprobación del proyecto de plan parcial, mediante acto administrativo expreso o ficto o la concertación ambiental, cuando sea el caso, el alcalde municipal o distrital lo adoptará mediante decreto.
***PARÁGRAFO 1.** El incumplimiento de los términos previstos en el presente artículo para pronunciarse por parte de las autoridades competentes, constituirá falta grave en cabeza del Director y funcionarios responsables de la respectiva entidad.*
***PARÁGRAFO 2.** Las autoridades ante las cuales se deban adelantar trámites urbanísticos con posterioridad a la adopción del plan parcial estarán obligadas a emitir sus conceptos o permisos con base en lo aprobado en el plan parcial y en su documento técnico de soporte. En todo caso, desde la aprobación del plan parcial se deberán tener definidos y resueltos todos los impactos de la operación sin que se requiera para su ejecución o desarrollo la aprobación de instrumentos de planificación complementarios.*
***PARÁGRAFO 3.** La vigencia del plan parcial se señalará en el decreto en que se adopte y no se alterará por el hecho de que se modifique el Plan de Ordenamiento Territorial, salvo que los propietarios de los predios se acojan, por escrito a la nueva reglamentación.*
***PARÁGRAFO 4.** El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario."*

XII. Que el decreto 1478 de 2013 estableció modificaciones al procedimiento establecido en el Decreto 2181 de 2006, respecto de la obligatoriedad y condiciones de las determinantes de los planes parciales.

XIII. Que los artículos 31, 110, 111, 112 del Decreto Municipal 080 de 2010 *"por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los acuerdos 009 de 2000 y 012 de 2007, referentes al plan básico de ordenamiento territorial del municipio de Sopó"* establecen la definición y objetivos de los planes parciales y la obligatoriedad de formularlos, entre otras, para zonas identificadas en suelo de expansión.

XIV. Que el artículo 49 del Decreto Municipal 080 de 2010, define las clases de suelo de la siguiente manera: "*Suelo de Expansión Urbana: Está constituido por la porción del territorio Municipal destinada a la expansión de los asentamientos urbanos del Municipio, que se habilitará para el uso urbano durante la vigencia del presente Plan de Ordenamiento. Su finalidad principal es garantizar suelo para el desarrollo del programa de vivienda social urbana y para equilibrar el déficit en espacio público y Equipamientos Colectivos en cada asentamiento urbano.*"

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

XV. Que el artículo 111 del Decreto Municipal 080 de 2010 establece que la delimitación de las áreas objeto de los planes parciales se hará teniendo en cuenta la coherencia con las estrategias de uso y ocupación del suelo del Plan de Ordenamiento Territorial, la atención integral de los problemas existentes en el área, la homogeneidad morfológica del área y la viabilidad económica y financiera de las acciones y actuaciones urbanísticas correspondientes.

XVI. Que el artículo 112 del Decreto Municipal 080 de 2010 señala que es prioritario y obligatorio el planteamiento y adopción de planes parciales en áreas de suelo de expansión objeto de incorporación a los usos urbanos.

XVII. Que según lo establecido por el artículo 1 del Decreto 1478 de 2013 que modifica el artículo 5 del Decreto 2181 de 2006, se efectuó la solicitud de determinantes, cómo parte del proceso de formulación y adopción de planes parciales.

XVIII. Que el Decreto Municipal 080 de 2003 *"por medio del cual se adopta el plan parcial de desarrollo de la zona de expansión urbana del Municipio de Sopó y la reglamentación para el manejo de sus áreas de planeamiento"*, es el objeto de la solicitud de ajuste.

XIX. Que las sociedades SURTIFRUVER DE LA SABANA LTDA. identificada con NIT 832005617-5 y DEALING IN FRESH S. en C. identificada con NIT 900424808-9 representadas legalmente por el ciudadano JHONY ALONSO OREJUELA PARDO, mayor de edad identificado con la cédula de ciudadanía número 80.400.950 de Chía, en desarrollo de su acuerdo contractual suscrito el 12 de julio de 2013, otorgaron poder especial amplio y suficiente a la sociedad comercial FENIX CONSTRUCCIONES S.A., persona Jurídica identificada con NIT No. 800.222.937-0 y representada legalmente HORACIO ENRIQUE BLANCO GUARIN portador de la Cédula de Ciudadanía No. 5.763.233 de Socorro, Santander, para que en su nombre y representación tramite las gestiones para el plan parcial de la zona de expansión urbana de Sopó, obrando los poderdantes en su calidad de fideicomitentes y de conformidad con las facultades consignadas en el contrato de fiducia mercantil. Obrando en su momento las sociedades como propietarias de inmuebles en el suelo de expansión del municipio de Sopó y contenido en el ámbito del decreto 080 de 2003.

XX. Que la sociedad comercial **FENIX CONSTRUCCIONES S.A** Persona Jurídica **NIT** No. 800.222.937-0 representada legalmente **HORACIO ENRIQUE BLANCO GUARIN** portador de la Cédula de Ciudadanía No. 5.763.233 de Socorro, Santander, obrando en la calidad enunciada y actuando por intermedio de la sociedad comercial Promotora de Desarrollo Urbanístico Ltda. representada por el Sr. OMAR CASALLAS RUIZ solicitó la modificación del Decreto 080 de 2003, en razón que pretendían la transformación de los suelos urbanizables no urbanizados del plan parcial y que no habían sido sujetos de proceso

de urbanización, debido a que el plan vigente no contaba con el capítulo de reparto equitativo de cargas y beneficios, lo que había hecho inviable y no financiable el área sujeta al plan parcial.

XXI. Que la sociedad comercial FENIX CONSTRUCCIONES S.A., persona Jurídica identificada con NIT No. 800.222.937-0 y representada legalmente por HORACIO ENRIQUE BLANCO GUARIN, portador de la Cédula de Ciudadanía No. 5.763.233 de Socorro, Santander, adquirió el inmueble objeto del contrato suscrito el 12 de julio de 2013 y sujeto al ámbito del plan parcial que es objeto de modificación, mediante contrato de compraventa contenido en los términos de la Escritura Pública Número 263 de febrero 23 de 2015 otorgada en la Notaría 2ª de Chía. Predio con matricula inmobiliaria 176-142092 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Zipaquirá y cédula catastral 00-00-00-00-002-0913-0-00-0000. Acto en el que se protocolizaron las actuaciones previas de promesa de compraventa y modificaciones del contrato de fiducia mercantil y de garantía, acto que fue suscrito por el representante legal de la Fiduciaria Bogotá S.A.

XXII. Que la solicitud de modificación del plan parcial se efectuó en los términos del Decreto Ley 019 de 2012 Artículo 180 parágrafo 4 acreditando las condiciones requeridas en la norma, mediante oficio fechado en octubre 18 de 2013, radicado con el No. 6516 y complementado con el oficio de fecha septiembre 25 de 2014 con radicado No. 7028.

XXIII. Que la Secretaria Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo de Sopó, en uso de las facultades que la Ley y el Manual de funciones radican en cabeza de esta dependencia, analizó la solicitud presentada por la sociedad comercial FENIX CONSTRUCCIONES S.A y la encontró ajustada a los requisitos plasmados en las siguientes normas: Ley 388 de 1997, Decreto Nacional 2181 de 2006, Decreto Nacional 4300 de 2007; decreto Nacional 1478 de 2013, Decreto Municipal 080 de 2010 (Compilatorio de los Acuerdos Municipales 09 de 2000 y 012 de 2007) y demás normas concordantes.

XXIV. Que estas actuaciones se ejecutaron en desarrollo del proceso de modificación del Decreto Municipal 080 de 2003 y se constituyen como el fundamento para las acciones en torno al proceso de adopción del plan parcial que se configura con el presente instrumento y se resumen así:

A. Adopción de determinantes.

En uso de sus facultades legales la Secretaría Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo expidió la Resolución No. 255 del 6 de octubre de 2014 "*Por la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial de la zona de expansión cabecera, en el marco de lo previsto por los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 2181 de 2006., modificado por el Decreto 4300 de 2007, Decreto 1478 de 2013 y las demás normas que las modifican y complementan*" en la cual definió el marco de acción para la modificación del Decreto 080 de 2003. Acto administrativo que fue publicado en

debida forma y quedó en firme en virtud a que no se interpusieron recursos en sede administrativa.

B. Conceptos técnicos.

El plan parcial contó con los siguientes conceptos técnicos:

i) La Empresa de Servicios Públicos de Sopó, EMSERSOPO, mediante Resolución N° 085 de junio 3 de 2016 conceptuó y acordó la viabilidad para la prestación del servicio público de acueducto a la zona de expansión urbana del municipio de Sopó mediante convenio de cooperación a suscribir con FENIX CONSTRUCCIONES S.A. La prestación se desarrollará en los términos del convenio de cooperación donde se pactarán los alcances, programación de tiempos y responsables de la ejecución de las obras. Siendo esta parte de las cargas urbanísticas asumidas por el solicitante y ejecutor del licenciamiento de urbanismo y construcción.

ii) La Empresa de Servicios Públicos de Sopó, EMSERSOPO, conceptúo de manera favorable para la prestación del servicio público de Aseo en los términos señalados en los oficios ESP-1216/15 de fecha 04/09/2015. Al cual se dio alcance y delimitación en los términos del oficio ESP-1226/15 del 09/09/2015.

iii) La Empresa de Servicios Públicos de Sopó, EMSERSOPO, conceptúo para la prestación del servicio público de Alcantarillado *"Para alcantarillado, el promotor deberá presentar los respectivos diseños para evaluación técnica por parte de EMSERSOPO quien emitirá su aprobación u observaciones según sea el caso; el proyecto aprobado será construido por y a cuenta del promotor y/o urbanizador, y tendrá interventoría de EMSERSOPO"* por tanto el desarrollador del plan parcial deberá solicitar la viabilidad de la prestación del servicio para conectarse a los emisarios finales existentes en los términos señalados en el oficio ESP-1226/15 del 09/09/2015.

iv) La Empresa de Energía Eléctrica Codensa conceptuó de manera favorable para la prestación del servicio público de energía eléctrica en los términos del oficio 00146227.

v) Que el desarrollo de vías contó con el estudio de tráfico respectivo, de acuerdo con los planteamientos del Plan Básico de Ordenamiento Municipal de Sopó.

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

A. Formulación del Proyecto. Revisión del Proyecto.

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

La Sociedad **FENIX CONSTRUCCIONES S.A.,** con Nit de Persona Jurídica No. 800.222.937-0 representada legalmente HORACIO ENRIQUE BLANCO GUARIN portador de la Cédula de Ciudadanía No. 5.763.233 de Socorro – Santander, obrando en la calidad enunciada y actuando por intermedio de la sociedad comercial **Promotora de Desarrollo Urbanístico Ltda.,** representada por el Sr. OMAR CASALLAS RUIZ, presentó el documento técnico de soporte que contiene la propuesta de formulación para el desarrollo del plan parcial de la zona de expansión El proyecto de modificación fue radicado con el No. 8502, mediante oficio fechado el día 25-11-2014.

La Secretaria Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo presentó observaciones a la formulación.

La sociedad **Promotora de Desarrollo Urbanístico Ltda.,** representada por el Sr. OMAR CASALLAS RUIZ, obrando en las calidades anotadas, mediante radicación No. 3219 del 7-5-2015 presentó el documento de ajuste a las observaciones atendiendo todas y cada una de las observaciones presentadas por la Secretaria Municipal de Planeación y Urbanismo.

La Secretaria Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo consideró que el proyecto presentado cumplía con los ajustes propuestos y con la normatividad aplicable a la materia, así como con las disposiciones del Plan Básico de Ordenamiento Territorial.

B. Fase de Información Pública. Concertación y Consulta.

XXVI. De conformidad con el artículo 27, numeral 4º de la Ley 388 de 1997 y el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaria Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo en la fase de "información pública y convocatoria a propietarios y vecinos", en la cual se adelantaron las siguientes fases y acciones específicas:

1. Convocatoria: Esta fase consistió en convocar a propietarios y vecinos colindantes del plan parcial a las jornadas informativas o a acudir directamente a la Secretaria Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo para conocer el proyecto y adelantar las recomendaciones y observaciones del caso, la convocatoria se adelantó a través de los siguientes medios:

a. Fase de convocatoria: consistió en invitar a propietarios de los inmuebles contenidos en el ámbito del plan parcial a las jornadas informativas.

- Mediante correo se remitió citación a propietarios de los inmuebles incluidos en el ámbito del plan parcial, invitando a la comunidad a conocer, presentar observaciones y/o recomendaciones al Plan Parcial señalando las fechas de las jornadas informativas.

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313325 Certificado No. SC-CER313325

- Jornada de Participación 16 de julio de 2015 – Antigua Escuela Policarpa Salavarrieta Municipio de Sopó Cundinamarca.
- Jornada de Participación 23 de julio de 2015 – Antigua Escuela Policarpa Salavarrieta Municipio de Sopó Cundinamarca.
- Atención al público oficina de la Secretaria de Planeación Territorial y Urbanismo.

b. Fase informativa: consistió en participar a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial sobre el proyecto radicado ante la Secretaria Municipal de Planeación y Urbanismo.

Las citaciones se remitieron a las direcciones de los predios ubicados dentro del ámbito del Plan Parcial y sus alrededores, que se señala a continuación:

PROPIETARIO Y/O VECINO COLINDANTE	INDENTIFICACION O DENOMINACION DEL INMUEBLE
MARTIN PRIETO JOSÉ LUIS	Folio de Matrícula 176-0047573
MARTIN PRIETO JOSÉ ISIDORO INVERSIONES R&L SAS NIT 9007844929	Folio de Matrícula 176-47573
JOSÉ ANTONIO CALDERÓN VILLAR	Folio de Matrícula 176-17621
JOSE ANTONIO CALDERON VILLAR	Folio de Matrícula 176-17621
MARTIN PRIETO JOSE ISIDORO INVERSIONES R&L SAS NIT 9007844929	Folio de Matrícula 176-47574
MARTIN PRIETO JOSE ISIDORO INVERSIONES R&L SAS NIT 9007844929	Folio de Matrícula 176-47574
MARTIN PRIETO JOSE ISIDORO INVERSIONES R&L SAS NIT 9007844929	Folio de Matrícula 176-59190
MARTIN PRIETO JOSE ISIDORO INVERSIONES R&L SAS NIT 9007844929	Folio de Matrícula 176-49313
LA COLINA PRODUCTOS ALIMENTICIOS	Folio de Matrícula 176-13590
VALDERRAMA FONSECA CARLOS EDUARDO, FONSECA DE VALDERRAMA MARGARITA VALDERRAMA FONSECA MARÍA MARGARITA VALDERRAMA FONSECA MÓNICA VALDERRAMA FONSECA MARÍA CELESTE VALDERRAMA FONSECA ANGÉLICA VALDERRAMA FONSECA FRANCISCO EUSEBIO VALDERRAMA FONSECA RICARDO JERÓNIMO	Folio de Matrícula 176- 11627
MARTIN PRIETO JOSÉ ISIDORO INVERSIONES R&L SAS NIT 9007844929	Folio de Matrícula 176- 0059182
CALDERÓN VILLAR HÉCTOR JOSÉ ANTONIO	Folio de Matrícula 176- 0059182
SOCIEDAD DE ACTIVOS ESPECIALES SAS DIRECCIÓN GENERAL - BOGOTÁ PROCESO DE EXTINCIÓN/ INVERSIONES A G LIMITADA HOY INMOBILIARIA EL PEDREGAL	Folio de Matrícula 176- 358
SURTIFRUVER DE LA SABANA LTDA NIT. 832005617	Predio Colindante Zona de Expansión

PONTRESINA LTDA EN LIQUIDACION NIT 8600040600	Folio de Matrícula 176- 6857
SILVA MEJIA ANDRES	Folio de Matrícula 176-0049727
GONZÁLEZ NAVARRETE ANATILDE	Folio de Matrícula 176-0049726
RICARDO GÓMEZ DUQUE	Folio de Matrícula 176-91252
ALEJANDRINA AMAYA VELÁSQUEZ	Folio de Matrícula 176-0091253
VANESA YOHANA SUAREZ FAJARDO	Folio de Matrícula 176-0091254
FABIO ANTONIO DÍAZ LEÓN	Folio de Matrícula 176-0091255
GUILLERMO FERNÁNDEZ SÁNCHEZ	Folio de Matrícula 176-0091256
VALERIA NAVARRO ROA	Folio de Matrícula 176-0091257
FERNÁNDEZ CIFUENTES CARMEN CECILIA	Folios de Matrícula 176-0091259 / 176-0091258
FERNÁNDEZ CIFUENTES JOSÉ GABRIEL	Folio de Matrícula 176-0091260
RAÚL RODRIGO GALVIS HERNÁNDEZ	Folio de Matrícula 176-0091261
JORGE ELIECER FIGUEROA HERNÁNDEZ	Folio de Matrícula 176-0091262
ROBERTO LOZANO MEDINA	Folio de Matrícula 176-0091263
FABIO ENRIQUE VENEGAS HERNÁNDEZ	Folio de Matrícula 176-0091264
FENIX CONSTRUCCIONES SA.	Folio de Matrícula 176-142092 00-00-0020-0194-000 / 00-00-0020-0222-000

3. Observaciones: En el marco de las jornadas informativas algunos ciudadanos, entre propietarios y vecinos, manifestaron una serie de observaciones y comentarios, que pueden resumirse en los siguientes puntos, a los cuales se dio respuesta en debida forma:

OBSERVACIONES	• **RESPUESTAS**
Generales: a. Todos deben tener acceso en igualdad de condiciones a la información b. Observaciones de la propuesta, en el papel plantea algo que suena bien, desarrollar el área como una pieza urbana que se integra con la ciudad existente y que desarrolla un planteamiento de equidad, que toda la población se integre y pueda acceder a una ciudad bien construida, no se tiene espacio publico en la ciudad vieja. Particulares: 1. No hay manera de planificar de manera conjunta, son dos partes de la ciudad que no se van a integrar, 2. hay una barrera física. La integración se da en las zonas de espacio publico Hay una apropiación del territorio en las vías publicas La comunidad se apropia de ese espacio Como se siente la comunidad que vive allí y como se siente la comunidad del entorno.	a. Se ha garantizado el acceso a la información a la población de Sopó y a los propietarios y colindantes del area objeto del plan parcial. b. La modificación del Plan Parcial se realiza como iniciativa de los propietarios de los predios de mayor extensión sin desarrollar en el área y se hace necesaria para armonizar los objetivos establecidos en el Plan Básico de Ordenamiento Territorial – PBOT-, así como para desarrollar las acciones urbanísticas que implementen el modelo de ordenamiento territorial revisado y ajustado mediante Acuerdo 012 de 2007, pero también para actualizar la oferta de nuevo suelo para uso residencial en la generación de vivienda Particulares.

3. El la destinación de suelo en términos de uso concentra en la manzana 7 como la única que tiene como uso principal vivienda VIS y VIP. De acuerdo al documento técnico de soporte y cartografía que, como propietarios del predio identificado con el número catastral 00-00-0002-0177-000 y matrícula inmobiliaria 176-0011627, hemos podido conocer, nuestra propiedad se localiza en la Zona B y conforma la Manzana 7. Revisado el tema de los usos, en los términos planteados en el documento "Formulación de la modificación del plan parcial en zona de expansión urbana del municipio de Sopó - Cartografía y documento técnico de soporte", a la Manzana 7 se le asigna como uso principal "Vivienda VIS - VIT' (Sic). Este contenido de la propuesta no puede ser aceptado por los propietarios del predio identificado con el número catastral 00-00-0002-0177-000 y la matrícula inmobiliaria 176-0011627 y que es el único que conforma la Manzana 7, porque constituye, a todas luces, una carga exorbitante. Si, como en efecto se explica en el Diagnóstico, hay razones de tipo legal que sustentan el que no se considere de carácter obligatorio la destinación de un porcentaje del suelo útil ocupado en vivienda, para uso exclusivamente de VIP, entendemos que tal uso no sea incluido, en ninguna parte del suelo de expansión urbana de Sopó. Si, como en efecto se explica en el diagnóstico" ... si es importante revisar las áreas destinadas a vivienda social en el plan parcial vigente, con la convicción y el compromiso social de contribuir a resolver el déficit de vivienda presente en el municipio de Sopó y la región, en sus justas proporciones y con asidero a la realidad social y económica del Municipio" y, además, se propone como objetivo social el siguiente: "Con la modificación del plan parcial se espera brindar un espacio de ciudad que evite la segregación social a través de facilitar la integración y convivencia de personas de diferentes niveles económicos que convivan compartiendo espacios públicos y servicios sociales e institucionales de altos estándares de calidad. Suelo urbanizado de calidad para desarrollo de proyectos de vivienda de interés social en combinación con vivienda de estratos altos" 4. No funciona las condiciones de topografía en el desarrollo del predio. La zona B. Así mismo la zona verde es una carga excesiva porque la vía propuesta no se requiere. En materia de usos, solicitamos que al predio identificado con el número catastral 00-00-0002-0177-000 Y la matrícula inmobiliaria 176-0011627,	1. Se precisa que en el planteamiento urbanistico, se consideran las condiciones de desarrollo del sector y la consolidación de las franjas urbanizadas en acciones de desarrollo promovidas con antelación a la modificación del plan. Esta situación se aprovecha para generar procesos de integración en torno al espacio público existente y propuesto, asi como en el sector de equipamientos del municipio. 2. La propuesta del plan parcial, contem De igual manera la modificación del plan parcial se ajusta a las políticas planteadas en el PBOT que buscan generar condiciones de equilibrio y desarrollo integral de la población, contenidas en el Título II, capítulo 3 del Acuerdo 012 de 2007. En especial lo relacionado con: • El equilibrio y equidad en la distribución y oferta de vivienda, Equipamientos Colectivos, vías y espacios públicos y redes de servicios públicos en todo el territorio Municipal. • La superación en el largo plazo del déficit actual y futuro de Vivienda Social urbana y rural y la garantía de una oferta suficiente de suelo y vivienda de calidad mediante, entre otras acciones, del desarrollo gradual del suelo de expansión urbana en el casco urbano de Sopó. • Consolidación del sistema de equipamientos y en especial de nodos de equipamientos de cobertura regional de alta jerarquía. • Consolidación de las redes de servicios públicos. La propuesta permite que las zonas de espacio público ya desarrolladas se integren de una manera articulada. Debiendo aclarar que las áreas de espacio público que ya han sido sujetas de otros desarrollo, previos al plan parcial y que se encuentren fuera de su ambito, no son imputables al plan parcial y en consecuencia la apropiación o liberación de las mismas no es sujeto de las normas del plan parcial. La estructura del Espacio Público supone la articulación espacial de andenes, vías peatonales, parques, plazas, alamedas, fachadas, antejardines y demás

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

le sean asignadas las cargas en las mismas proporciones que se ha mejorado y cargado la Zona A del plan parcial En el sentido expuesto, la Ley 388 de 1997 establece las condiciones de reparto equitativo de cargas y beneficios en los siguientes términos: *"Artículo* 38. *Reparto equitativo de cargas* y *beneficios. En desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial* y *las normas urbanísticas que los desarrollen deberán establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas* y *los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados. Las unidades de actuación, la compensación* y *la transferencia de derechos de construcción* y *desarrollo, entre otros, son mecanismos que garantizan este propósito."* 5. El instrumento a través el cual se define el tema de reparto; se plantea una unidad de actuación urbanística. Hay que diferenciar las condiciones de gestión y las condiciones de desarrollo; es pertinente escoger en cuanto a las condiciones de uso, no se hace las condiciones de uso, sino por zonas de actividad, que se defina en un total de metros cuadrados generales de uso. Se puede y se debe escoger en función del negocio. 6. La vía circundante al Plan Parcial en su desembocadura "SUR" sobre la Kra 6 (actual Variante no concuerda con el planos de vías de ninguno de los POT 7. Se pide ejercicio de reparto predio a predio. Por parte de cada uno de los propietarios. 8. Se propone la proyección de una vía de la urbanización El Cerrito, que no es necesaria o útil para mejorar movilidad en la zona ya consolidada. ni en la zona de desarrollo. además. por diferencia de niveles. su construcción exige relleno que implica mayor afectación al predio que con la construcción de una vía a nivel. Por consiguiente: Solicitamos retirar las vías locales planteadas en el predio de número catastral 00-00-0002-0177-000. Y que continúan la vialidad de la urbanización El Cerrito, esto en razón a que el suelo urbano del sector se encuentra consolidado y la topografía impide garantizar dicha continuidad. En materia de vias dentro del predio de número	elementos naturales y construidos definidos en la legislación nacional y sus reglamentos. 3. De acuerdo con los principios desarollados en el numeral anterior, en particular. El equilibrio y equidad en la distribución y oferta de vivienda, Equipamientos Colectivos, vías y espacios públicos y redes de servicios públicos en todo el territorio Municipal. La superación en el largo plazo del déficit actual y futuro de Vivienda Social urbana y rural y la garantía de una oferta suficiente de suelo y vivienda de calidad mediante, entre otras acciones, del desarrollo gradual del suelo de expansión urbana en el casco urbano de Sopó. Se precisa que los usos planteados se ajustan, considerando otras áreas que alberguen el uso de vivienda y facilitando otros usos como los comerciales en el sector plasmado como Zona B. 4. Se efectúo el ajuste del planteamiento urbanístico considerando las condiciones topográficas. Respecto de las cargas plasmadas, la propuesta de reparto esta balanceada permitiendo un desarrollo equitativo de los sectores, que no son susceptibles de englobe (Zona A y Zona B) en razón a las barreras físicas existentes. En efecto se ha planteado un reparto equitativo de cargas y beneficios. 5. El Decreto de Plan Parcial contendra los mecanismos que faciliten la gestión y el desarrollo del pllan parcial. No siendo el planteado excluyente. Se plantea una mezcla de usos que facilite el desarrollo y permita la consolidación de la pieza urbana que no ha sido objeto de desarrollos previos y articulados. 6. Los planteamientos viales son concordantes con el POT y en particular con los contemplados en el acto administrativo que se modifica.

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

catastral 00-00-0002-0177-000. se plantearán de acuerdo con las necesidades propias del proyecto que se desarrolle el inmueble y siempre observarán los porcentajes de cesión establecidos en el PBOT. 9. Es una vía con el fin de delimitar la zona de expansión cuando se hizo el tema del trazado en el plan parcial del año 2000. Se era cuidadosos de que cualquier afectación no apedazaría los predios, sino que se busca que los límites físicos y reales de cada uno de los territorios en los que se hiciera cada uno de todos. Se respeta las condiciones de la propiedad privada la vía se traza por los linderos de ese entonces, ajustes de la delimitación. Se está creando una serie de triángulos del predio la Armenia, se pide que se haga la revisión del trazado.	7. El modelo de reparto planteado es general. Siendo una propuesta que se ajusta, dada la escala de las cargas que debe asumir el plan. 8. El planteamiento de la estructura urbana del plan parcial, en lo atinente al Sistema Vial se ajustó y se articuló con el espacio público. 9. El planteamiento urbano del plan parcial, contempla ajustes en los inmuebles como el descrito. Se efectuó la revisión del trazado.

C. Concepto de Viabilidad. Etapa de Adopción.

La Secretaria Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo traslado las observaciones pertinentes que implicaban un ajuste a la propuesta, a efectos de ajustar el instrumento de formulación en los siguientes términos:

OBSERVACIONES	• AJUSTE POR EL FORMULADOR.
• II. JUSTIFICACION • III. DIAGNOSTICO TECNICO. • Área de planificación y su entorno inmediato. • Caracterización: / zonificación. • vías existentes y movilidad / espacio público. • Equipamientos • Servicios Públicos. • Formulación Urbanística. • Sistema de Espacio Público. • Sistema Vial. • Trazado y características de las redes de servicios públicos. • Áreas generales. • Normas urbanísticas específicas. • Normas sobre usos del suelo. • Estacionamientos. • Áreas para vivienda de interés social. • Propuesta de reparto de cargas y beneficios	• II. JUSTIFICACION Se establecen las razones que soportan la revisión y ajuste del Decreto 080 de 2003. • III. DIAGNOSTICO TECNICO. Se ajusta el documento en función de estudios secundarios desarrollados por la Gobernación de Cundinamarca y las condiciones del entorno regional y su impacto en el municipio de Sopó. • Área de planificación y su entorno inmediato. Se incorpora al documento la identificación catastral. • Caracterización: / zonificación. Se hace la caracterización de tres zonas y su respectivo soporte gráfico. • vías existentes y movilidad / espacio público. Se hace la identificación vial y respecto de los porcentajes de espacio público se atienden las disposiciones del PBOT. • Equipamientos Se identifican los equipamientos existentes, sin establecer parámetros de demanda por ser competencia del PBOT. • Servicios Públicos. Se ajustan las definiciones en razón de la Ley 142 de 1994. • Formulación Urbanística.

	Se hacen los ajustes a la formulación a folios 17 a 91. • Sistema de Espacio Público. • Sistema Vial. • Trazado y características de las redes de servicios públicos. • Áreas generales. • Normas urbanísticas específicas. • Normas sobre usos del suelo. • Estacionamientos. Se hace análisis de demanda de tráfico en condiciones de demanda y prospectiva. • Áreas para vivienda de interés social. Se propone la provisión de VIS VIP determinando que no se aplican los porcentajes del Decreto 0075 de 2013. • Propuesta de reparto de cargas y beneficios Se ajusta el modelo a folios 78 a 91 del documento de soporte anexo.

XXVI. Que la Secretaria Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo revisó los planteamientos del documento, encontrando que se ajustan a los requerimientos y observaciones propuestas, evaluando respecto de la VIS que no aplican las condiciones de la Ley 1537 de 2012 y del Decreto 0075 de 2013, debiendo ajustarse las condiciones de VIS / VIP a las propuestas de reparto, en los términos del artículo 18 del Decreto Municipal 080 de 2010 compilación PBOT de Sopó.

XXVII. Que los suelos sujetos al proceso de plan parcial de desarrollo definidos en el Decreto 080 de 2003 y determinados por el acto administrativo de determinantes no se encontraban en zonas sujetas de gestión e identificación del riesgo en los términos del Decreto 1807 de 2014 y demás normas que lo modifiquen o complementen. Ello en igual sentido por cuanto el Decreto Municipal 080 de 2010 no contempla condiciones de riesgo en el área sujeta al proceso de modificación de Plan Parcial.

XXVIII. Que la Secretaria Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo realizó el estudio del proyecto de Plan Parcial, encontrando que después de realizados los ajustes y precisiones solicitados, éste se ajustaba a las normas del Decreto Municipal 080 de 2010. De conformidad con lo anterior, mediante Resolución No. 265 del 21-09-2015 otorgó "viabilidad *al proyecto de plan parcial de Desarrollo Ubicado en la Zona de Expansión Cabecera del Municipio de Sopó que se Denominará Plan Parcial Pionono Modificación del Plan Parcial Adoptado Mediante Decreto 080 de 2003."*

XXIX. Que dando cumplimiento a lo establecido por el artículo 8 del Decreto 2181 de 2006 La Secretaria Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo resolvió las inquietudes planteadas por propietarios y vecinos mediante la expedición de la Resolución No.265 del

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

21-09-2015 que otorgó "viabilidad *al proyecto de plan parcial de Desarrollo Ubicado en la Zona de Expansión Cabecera del Municipio de Sopó que se Denominará Plan Parcial Pionono Modificación del Plan Parcial Adoptado Mediante Decreto 080 de 2003."*

XXX. Que el artículo 180 de la Ley 019 de 2012 en su parágrafo cuarto señala:

PARÁGRAFO 4. *El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario."* Y que los ajusten aquí presentados no modifican las condiciones de los asuntos ambientales concertados con la autoridad ambiental.

XXXI. Que en virtud de lo dispuesto en el artículo 6 del Decreto 1478 de 2013 que modificó el artículo 11 del Decreto 2181 de 2006 se precisa que con la autoridad ambiental solo se concertaran los asuntos exclusivamente ambientales en relación con el ordenamiento territorial y que el concepto de viabilidad de modificación del Plan Parcial, no está sujeto a concertación con la Autoridad Ambiental Regional (CAR) en razón a que el ajuste no modifica condiciones ambientales que fueron objeto de análisis y concertación en la adopción del plan parcial adoptado previamente mediante Decreto Municipal 080 de 2003, como tampoco introduce nuevas condiciones que impongan la necesidad de formular determinantes ambientales complementarias a las contenidas en el Acuerdo CAR No. 016 de 1998 o en aquellos contenidos y considerados en la Resolución CAR No. 1574 de 2008. En consecuencia, al no ser un nuevo plan parcial sino la modificación a uno existente que no varía los asuntos ambientales concertados, no se enmarca en ninguna de las situaciones establecidas en el artículo 10 del Decreto 2181 de 2006. De lo anterior se concluye que la presente modificación al Plan Parcial no está sujeta a concertación con la Autoridad Ambiental Regional (CAR).

XXXII. Que en desarrollo del proceso se advirtió por parte de RICARDO JERONIMO VALDERRAMA FONSECA, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.432.116 expedida en Sopó, en su momento, Alcalde del Municipio de Sopó, un impedimento para actuar en la adopción del decreto de plan parcial, "*en razón a que en el trámite se encuentran vinculados inmuebles de mi propiedad y de propiedad de mi señora madre la señora Margarita Fonseca y mis hermanos*". Radicando para ello comunicado ante la Procuraduría General de la Nación – Procuraduría Regional de Cundinamarca radicación

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

IUS-2015-250359.

XXXIII. Que en tal virtud, el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo Ley 1437 de 2011 establece en su artículo 12 lo siguiente:

> ***"Artículo 12. Trámite de los impedimentos y recusaciones.*** *En caso de impedimento el servidor enviará dentro de los tres (3) días siguientes a su conocimiento la actuación con escrito motivado al superior, o si no lo tuviere, a la cabeza del respectivo sector administrativo. A falta de todos los anteriores, al Procurador General de la Nación cuando se trate de autoridades nacionales o del Alcalde Mayor del Distrito Capital, o al procurador regional en el caso de las autoridades territoriales. La autoridad competente decidirá de plano sobre el impedimento dentro de los diez (10) días siguientes a la fecha de su recibo. Si acepta el impedimento, determinará a quién corresponde el conocimiento del asunto, pudiendo, si es preciso, designar un funcionario ad hoc. En el mismo acto ordenará la entrega del expediente. Cuando cualquier persona presente una recusación, el recusado manifestará si acepta o no la causal invocada, dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de su formulación. Vencido este término, se seguirá el trámite señalado en el inciso anterior. La actuación administrativa se suspenderá desde la manifestación del impedimento o desde la presentación de la recusación, hasta cuando se decida. Sin embargo, el cómputo de los términos para que proceda el silencio administrativo se reiniciará una vez vencidos los plazos a que hace referencia el inciso 1 de este artículo."*

XXXIV. Que ante la condición de parentesco de consanguinidad y propiedad, en virtud del análisis de la Procuraduría General de la Nación – Procuraduría Regional de Cundinamarca y fundado en las causales de impedimento consagradas en la Ley, en particular las contenidas en la Ley 734 de 2002 articulo 40. El señor Procurador Regional de Cundinamarca el Doctor Héctor Eduardo Realpe Chamorro, resolvió aceptar el impedimento propuesto por el señor RICARDO JERONIMO VALDERRAMA FONSECA, identificado con la cédula de ciudadanía número 80.432.116 expedida en Sopó, en su calidad de Alcalde del Municipio de Sopó, para que este fuese separado del conocimiento de las diligencias de adopción del Decreto del Plan Parcial.

XXXV. Que la Procuraduría General de la Nación – Procuraduría Regional de Cundinamarca – en cabeza del señor Procurador Regional de Cundinamarca el Doctor Héctor Eduardo Realpe Chamorro **asignó** el conocimiento de las diligencias al señor Alcalde de Chía Cundinamarca para decidir lo que en derecho corresponda en torno al proceso de adopción del plan parcial. En los siguientes términos:

> ***"PRIMERO: Aceptar*** *el impedimento propuesto por el señor RICARDO JERONIMO VALDERRAMA FONSECA, en su condición de Alcalde del municipio de Sopó para la adopción el decreto respectivo de modificación del plan parcial en la Zona de Expansión del municipio de Sopó y en consecuencia, separarlo del conocimiento de*

las mismas, en virtud de lo señalado en la parte motiva de esta proveído.
***SEGUNDO:** **Asignar** el conocimiento de las diligencias al Alcalde de Chía-Cundinamarca, quien deberá avocar su conocimiento y proceder a decidir lo que en derecho corresponda.*
***TERCERO:** Por la Secretaría de la Procuraduría Regional de Cundinamarca, se comunicará esta decisión a los interesados.*
***CUARTO:** Por Secretaria se efectuarán las comunicaciones y desanotaciones de rigor.*
***CUMPLASE-** HECTOR EDUARDO REALPE CHAMORRO – Procurador Regional de Cundinamarca-"*

XXXVI. Que por la Secretaria de la Procuraduría Regional de Cundinamarca, se notificó al señor RICARDO JERONIMO VALDERRAMA FONSECA, en su momento, Alcalde del Municipio de Sopó y al señor GUILLERMO VARELA ROMERO, en su momento, Alcalde del Municipio de Chía Cundinamarca, para atender las diligencias de adopción del plan parcial.

XXXVII. Que en virtud de lo anterior, y en cumplimiento de las normas para el proceso de adopción del plan parcial corresponde al alcalde municipal (ad hoc) adoptarlo mediante decreto.

XXXVIII. Que de acuerdo con el artículo 16 del Decreto 2181 de 2006, modificado por el Artículo 8º del Decreto 1478 de 2013, El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario.

XXXIX. Que el presente decreto debería haber sido adoptado por el señor GUILLERMO VARELA ROMERO, en su momento, Alcalde del Municipio de Chía, Cundinamarca, quien suscribiría el instrumento como alcalde Ad Hoc para este asunto, estando limitada su responsabilidad a la adopción del instrumento, por decisión de la Procuraduría General de la Nación – Procuraduría Regional de Cundinamarca- en razón del impedimento señalado y aceptado por el Ministerio Público.

XL. Que el señor GUILLERMO VARELA ROMERO, en su momento, Alcalde del Municipio de Sopó (Ad hoc), no suscribió el presente acto administrativo.

XLI. Que el periodo constitucional del señor GUILLERMO VARELA ROMERO, como Alcalde del Municipio de Chía, Cundinamarca, terminó el día 31 de diciembre de 2015 y, por ende, su asignación como Alcalde de Sopó (Ad hoc).

XLII. Que, igualmente, el periodo constitucional del señor RICARDO JERONIMO

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

VALDERRAMA FONSECA, como Alcalde de Sopó, Cundinamarca, terminó el día 31 de diciembre de 2015.

XLIII. Que el impedimento presentado por el señor RICARDO JERONIMO VALDERRAMA FONSECA desapareció el 1° de enero de 2016 con la posesión del Dr. WILLIAM OCTAVIO VENEGAS RAMÍREZ, como nuevo Alcalde de Sopó, Cundinamarca.

XLIV. Que mediante Auto del 3 de Febrero de 2016, la Procuraduría General de la Nación – Procuraduría Regional de Cundinamarca – en cabeza del señor Procurador Regional de Cundinamarca el Doctor Héctor Eduardo Realpe Chamorro, revisó esta situación y resolvió *"No aceptar el impedimento propuesto por el doctor RICARDO JERÓNIMO VALDERRAMA FONSECA, por no ser el titular de la Alcaldía de Sopo (sic) en la actualidad y en consecuencia designar el conocimiento de las presentes diligencias al nuevo Alcalde de Sopo (sic), en virtud de lo señalado en la parte motiva de este proveído".*

XLV. Que en consecuencia, el Dr. WILLIAM OCTAVIO VENEGAS RAMÍREZ, como actual Alcalde de Sopó, Cundinamarca, es el competente para adoptar el presente Decreto.

XLVI. Que para adoptar el presente Decreto, el Dr. WILLIAM OCTAVIO VENEGAS RAMÍREZ, como nuevo Alcalde de Sopó, Cundinamarca, tuvo en cuenta todas las actuaciones adelantadas por parte de la administración municipal anterior en cabeza del señor RICARDO JERÓNIMO VALDERRAMA FONSECA como alcalde municipal de Sopó durante la vigencia 2012-2015, y especialmente las actuaciones de la Secretaria Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo, en cabeza del arquitecto JUAN GUILLERMO VELANDÍA, la cual expidió la Resolución No.265 del 21-09-2015 que otorgó "*Viabilidad al proyecto de plan parcial de Desarrollo Ubicado en la Zona de Expansión Cabecera del Municipio de Sopó que se Denominará Plan Parcial Pionono Modificación del Plan Parcial Adoptado Mediante Decreto 080 de 2003.*"

XLVII. Que, por lo tanto, ante la administración municipal anterior en cabeza del señor RICARDO JERÓNIMO VALDERRAMA FONSECA como alcalde municipal de Sopó durante la vigencia 2012-2015, se desarrolló todo el procedimiento de adopción del Plan Parcial Pionono Modificación del Plan Parcial Adoptado Mediante Decreto 080 de 2003, restando tan solo su adopción mediante decreto municipal.

XLVIII. Que el artículo 83 de la Constitución Política prescribe que *"Las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe, la cual se presumirá en todas las gestiones que aquellos adelanten ante éstas".*

XLIX. Que el Dr. WILLIAM OCTAVIO VENEGAS RAMÍREZ, como nuevo Alcalde de Sopó, Cundinamarca, debe valorar cuidadosamente la Resolución No.265 del 21-09-2015 que otorgó "*Viabilidad al proyecto de plan parcial de Desarrollo Ubicado en la Zona de Expansión*

Cabecera del Municipio de Sopó que se Denominará Plan Parcial Pionono Modificación del Plan Parcial Adoptado Mediante Decreto 080 de 2003", expedida por la Secretaria Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo, en cabeza del arquitecto JUAN GUILLERMO VELANDÍA, con el fin de aplicar el principio de la buena fe, en especial los principios de confianza legítima y de respeto por el acto propio y evitar, así, un posible daño antijurídico en contra del promotor de plan parcial y que repercutiría negativamente en contra del municipio.

L. Que sobre el principio constitucional de la buena fe y en desarrollo de los principios de la confianza legítima y del respeto por el acto propio, la Corte Constitucional en precedente judicial contenido en la Sentencia T-180A-10, señalo:

> *"Además de lo expuesto, este Tribunal ha precisado que existen dos principios derivados de la buena fe, íntimamente relacionados entre sí, aunque con identidad propia, en los cuales se presenta, con mayor nitidez, una conexión con el derecho constitucional al debido proceso. Se trata de los principios de confianza legítima y respeto por el acto propio, cuyo contenido se hace explícito a continuación:*
>
> *a. La teoría de la confianza legítima fue desarrollada por la doctrina especializada en derecho administrativo, y posteriormente aceptada y aplicada por órganos de justicia de carácter nacional y supranacional. La Corte Constitucional consideró, en la sentencia C-478 de 1998, que este principio es aplicable en el orden jurídico colombiano por tratarse de una concreción del artículo 83 de la Carta Política.*
>
> *Así, ha señalado la jurisprudencia constitucional que el principio de confianza legítima se traduce en una prohibición impuesta a los órganos de la administración para modificar determinadas situaciones jurídicas originadas en actuaciones precedentes que generan expectativas justificadas (y en ese sentido legítimas) en los ciudadanos, con base en la seriedad que -se presume- informa las actuaciones de las autoridades públicas, en virtud del principio de buena fe y de la inadmisibilidad de conductas arbitrarias, que caracteriza al estado constitucional de derecho.*
>
> ***Para comprender el ámbito de aplicación del citado principio, en el fallo referido, la Corte comenzó por referirse a la distinción trazada por la doctrina entre derechos adquiridos y meras expectativas, de acuerdo con la cual los primeros son situaciones jurídicas consolidadas en cabeza de un particular (en el ámbito de los derechos fundamentales se utiliza con mayor precisión la voz posiciones jurídicas); en tanto que las segundas son tan solo intereses que pueden llegar a concretarse o no y que, por lo tanto, no se hallan consolidados, ni pueden ser exigidos por su presunto titular.***
>
> ***Siguiendo con la distinción, los derechos adquiridos no pueden ser afectados por nuevos actos jurídicos, lo que se asegura, entre otros medios, mediante el efecto general inmediato de la ley (no retroactividad) y las exigentes condiciones impuestas a los órganos estatales para la revocatoria de actos***

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER315326 Certificado No. SC-CER315325

administrativos de carácter particular y concreto, aún en los casos en que su expedición se encuentre afectada por algún tipo de irregularidad.

Las meras expectativas carecen, en principio, de este tipo de protección. Sin embargo, en algunos eventos, en consideración a la apariencia de legalidad que las actuaciones de los órganos del poder público generan, tales expectativas adquieren una dimensión especial, susceptible de protección estatal, dada la obligación del Estado de actuar seriamente y con base en razones objetivas, y válidas desde el punto de vista legal y constitucional.

En consecuencia, la confianza legítima exige la aplicación de las garantías propias del debido proceso cuando la autoridad persigue la revocación unilateral de actos que han creado una situación jurídica consolidada, o la previsión de mecanismos de transición cuando se realice una modificación en situaciones jurídicas que, si bien no dieron lugar a un derecho o posición jurídica consolidada, sí generaron en el ciudadano la confianza en su realización. En ese sentido, cabe precisar que los cambios en las relaciones jurídicas son legítimos, siempre que no sean intempestivos y se garantice el debido proceso a las partes afectadas, o se establezca un mecanismo adecuado para mitigar el traumatismo generado por la transición.

b. A su turno, el principio de respeto por el acto propio, siguiendo lo expuesto por la Corporación en sentencia T-248 de 2008 "comporta el deber de mantener una coherencia en las actuaciones desarrolladas a lo largo del tiempo, de manera que deviene contraria al principio aludido toda actividad de los operadores jurídicos que, no obstante ser lícita, vaya en contravía de comportamientos precedentes que hayan tenido entidad suficiente para generar en los interesados la expectativa de que, en adelante, aquellos se comportarían consecuentemente con la actuación original".

En consecuencia, "se sanciona como inadmisible toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria, con respecto al propio comportamiento efectuado por el sujeto".

"Un tema jurídico que tiene como sustento el principio de la buena fe es el del respeto al acto propio, en virtud del cual, las actuaciones de los particulares y de las autoridades públicas deberán ceñirse a los postulados de la buena fe (art. 83 C.N.). Principio constitucional, que sanciona entonces, como inadmisible toda pretensión lícita, pero objetivamente contradictoria, con respecto al propio comportamiento efectuado por el sujeto. La teoría del acto propio tiene origen en el brocardo "Venire contra pactum proprium nelli conceditur" y, su fundamento radica en la confianza despertada en otro sujeto de buena fe, en razón de una primera conducta realizada. Esta buena fe quedaría vulnerada, si fuese admisible aceptar y dar curso a una pretensión posterior y contradictoria. Se trata de una limitación del ejercicio de derechos que, en otras circunstancias podrían ser ejercidos lícitamente:

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

en cambio, en las circunstancias concretas del caso, dichos derechos no pueden ejercerse por ser contradictorias respecto de una anterior conducta, esto es lo que el ordenamiento no puede tolerar, porque el ejercicio contradictorio del derecho se traduce en una extralimitación del propio derecho".

Estableció la Corte en la citada sentencia, que el respeto del acto propio requiere de tres condiciones: (i) una conducta inicial, relevante y eficaz, es decir, un acto o una serie de actos que revelen la actitud de una persona respecto de intereses vitales de otra, de donde surge la confianza en la seriedad de su proceder; (ii) una conducta posterior y contradictoria: puede tratarse de una nueva conducta o de un acto nuevo por el que se manifiesta una pretensión que, pudiendo ser lícita, resulta inadmisible por ser opuesta a la primera, y por lesionar la confianza generada por aquella. La confianza es en ese sentido, lo que caracteriza a la primera conducta; en tanto que la segunda, se determina por su finalidad; (iii) el ejercicio de una facultad o derecho subjetivo por quien crea la situación litigiosa debido a la contradicción; (iii) la identidad del sujeto o centros de interés que se vinculan en ambas conductas. Es decir, que el emisor y receptor de la conducta sean los mismos". (Negrilla y subrayado fuera del original).

LI. Que de acuerdo al precedente judicial señalado, es deber del Alcalde Municipal de Sopó actuar de buena fe y respetar los principios de confianza legítima y respetar los actos propios de la administración municipal, incluyendo el borrador de decreto de adopción del plan parcial enviado al alcalde señor GUILLERMO VARELA ROMERO, en su momento, Alcalde del Municipio de Sopó (Ad hoc), quien suscribiría el instrumento como alcalde designado para este asunto.

LII. Que, en consecuencia, la Resolución No.265 del 21-09-2015 que otorgó "*Viabilidad al proyecto de plan parcial de Desarrollo Ubicado en la Zona de Expansión Cabecera del Municipio de Sopó que se Denominará Plan Parcial Pionono Modificación del Plan Parcial Adoptado Mediante Decreto 080 de 2003*", expedida por la Secretaria Municipal de Planeación Territorial y Urbanismo, en cabeza del arquitecto JUAN GUILLERMO VELANDÍA, le ha generado una expectativa válida al promotor del plan parcial de que sus actuaciones se han desarrollado en derecho, es decir, de acuerdo a las normas aplicables y por lo tanto puede presumir una confianza legítima de que la administración resolverá favorablemente sus pretensiones.

LIII. Que también puede presumir el promotor del plan parcial que la administración municipal, indiferente del cambio constitucional de alcalde, continuará respetando sus actos propios en especial la Resolución No.265 del 21-09-2015 que otorgó "*Viabilidad al proyecto de plan parcial de Desarrollo Ubicado en la Zona de Expansión Cabecera del Municipio de Sopó que se Denominará Plan Parcial Pionono Modificación del Plan Parcial Adoptado Mediante Decreto 080 de 2003*".

LIV. Que el artículo 90 de la Constitución Política establece la cláusula general de la

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325
Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

responsabilidad del estado al señalar que *"El Estado responderá patrimonialmente por los daños antijurídicos que le sean imputables, causados por la acción o la omisión de las autoridades públicas. En el evento de ser condenado el Estado a la reparación patrimonial de uno de tales daños, que haya sido consecuencia de la conducta dolosa o gravemente culposa de un agente suyo, aquél deberá repetir contra éste".*

LV. Que el máximo tribunal de lo constitucional ha señalado sobre el daño antijurídico, en el precedente judicial establecido en la Sentencia C-410-15, que: *"La Corte Constitucional, ha entendido el daño antijurídico como aquél que sufre la víctima sin tener el deber jurídico de soportarlo, constituyéndose así en un perjuicio injusto a su patrimonio. Por su parte, la jurisprudencia contencioso administrativa lo ha descrito como: "la lesión de un interés legítimo, patrimonial o extrapatrimonial, que la víctima no está en la obligación de soportar". Bajo esta definición, Considera la Sala oportuno aclarar, como lo ha hecho en otras ocasiones, que la antijuridicidad del daño no corresponde a la ilicitud del acto realizado por el agente u órgano del Estado o quien actúe como tal, pues esa actuación puede serlo o por el contrario ser perfectamente lícita y de igual forma generar un daño antijurídico. La antijuridicidad, se predica del carácter insoportable que tiene para la víctima el perjuicio sufrido y por lo que incluso, teniendo como fuente una actividad lícita, constituye una responsabilidad del Estado llevar a cabo la adecuada reparación como consecuencia de la afectación patrimonial que se ha presentado... El principio de responsabilidad patrimonial del Estado, deriva en la construcción de una cláusula general bajo la cual el Estado debe responder por todos los daños antijurídicos –piedra angular del sistema- generados por las acciones u omisiones de quienes ejerzan el poder público. Dicha Cláusula General de Responsabilidad del Estado es una garantía constitucional que busca proteger y garantizar los derechos de todos los administrados, y se constituye como un valor democrático que soporta nuestro Estado Social de Derecho".*

LVI. Que el Alcalde Municipal de Sopó, actuando de buena fe frente a las actuaciones del promotor y de la administración anterior en cabeza del ex alcalde RICARDO JERÓNIMO VALDERRAMA FONSECA, considera que el presente proceso administrativo cumple con los requisitos normativos establecidos y, por ende, no encuentra motivo alguno para oponerse al mismo ya que basado en los principios de confianza legítima y de respeto por el acto propio una actuación diferente colocaría en un riesgo jurídico intolerable al municipio.

LVII. Que en vista de que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en la Constitución Política, en Ley 388 de 1997, en los artículos 80 y 81 de la Ley 1151 de 2007, Decreto Ley 019 de 2012, el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Decreto Nacional 4300 de 2007, el Decreto Nacional 1478 de 2013 hoy compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el Decreto Municipal 080 de 2010, y las determinantes ambientales, y demás normas aplicables. se procede a la modificación del Decreto 080 de 2003 del Plan Parcial de la zona de expansión urbana en el municipio de Sopó.

DECRETA:

TÍTULO I.

CAPITULO I.
DISPOSICIONES GENERALES

ARTÍCULO 1. ADOPCIÓN. ADÓPTESE el ajuste del Decreto 080 de 2003 que adoptó el plan parcial en área de expansión, en los términos establecidos en el presente Decreto; en consecuencia, todas las normas que regulan el proceso de desarrollo de los suelos sujetos al mismo son las que se reglamentan en el presente instrumento.

ARTÍCULO 2. OBJETIVOS DEL PLAN PARCIAL. En armonía con los objetivos del Decreto 080 de 2010 y el papel del municipio de Sopó en el contexto regional, el objetivo general del presente la modificación y adopción del plan parcial es la integración de manera armónica a la ciudad existente aportando espacio público y vías de las mejores calidades y actuando como borde del desarrollo urbano en el modelo del municipio, Siendo objetivos específicos los siguientes:

- **Plantear** y maximizar el alto potencial de desarrollo manteniendo óptimas condiciones de habitabilidad.
- **Reconocer** el área de plan parcial como un fragmento o pieza urbana que debe tejer y articular la ciudad existente en cada uno de sus componentes espaciales, de imagen de ciudad, ambientales, de sistemas generales, de espacio público y de integración social y económica.
- **Constituir** un "Centro urbano de carácter central-múltiple" y de integración con el área urbana principal del municipio.
- **Procurar** la integración Regional y Ambiental del Plan Parcial, tanto en su posicionamiento como espacio ordenador y articulador, como con la asociación y vinculación a los elementos principales de áreas de protección, recreativas y de esparcimiento del municipio y en especial del entorno.
- **Asumir** el sistema de reparto de cargas y beneficios.
- **Armonizar** los Sistemas Generales o Estructurantes definidos por el PBOT que tienen directa incidencia en el entorno del área del Plan Parcial.

En este sentido se busca específicamente:

- Aprovechar de las condiciones de accesibilidad y de trasporte que goza el área del plan parcial.
- Configurar un centro urbano ambiental representativo.

- Generar un proceso de desarrollo integral que concilie la expansión del municipio entorno a sus políticas de cobertura de servicios públicos.
- Constituir y construir un conjunto urbano de altas calidades espaciales entorno a su propuesta de espacio público, parques y zonas verdes, como referente e imagen para el sector.
- Apropiar y maximizar el uso del equipamiento colectivo parte de un conjunto urbano integral.
- Asegurar, a través de los mecanismos de gestión del suelo, la combinación de métodos que permitan la interacción de la inversión privada con la intervención pública, asegurando la participación de los propietarios en el reparto de cargas y beneficios, generando un modelo de transformación espacial de la ciudad efectivo, desarrollable y benéfico.

ARTÍCULO 3. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial comprende un conjunto de predios localizados en el borde occidental de la actual área urbana del municipio, en suelos de expansión urbana que limitan con el área rural; y está delimitado por las coordenadas señaladas en el Plano No. F-8 (Límites), el cual hace parte integral del presente Decreto, y se describe de la siguiente manera:

LÍMITE	NOMBRE o No. CATASTRAL
Norte	00-00-0020-0637-000
Oriente	Transversal 6
Sur	00-00-0020-0161-000
Occidental	00-00-0020-0222-000 00-00-0020-0194-000

Parágrafo. El ámbito de aplicación de la presente modificación del plan parcial corresponde a los predios relacionados en el siguiente cuadro. Esta información y las áreas de cada predio fueron suministradas por la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo del municipio. Estas deberán ser precisadas y confirmadas mediante planos topográficos incorporados a la cartografía oficial, los cuales serán requisito para las licencias de urbanización.

No. CATASTRAL	AREA M2	Mat. Inmobiliaria
00-00-0020-0222-000	86.800,54*	176-142090
00-00-0020-0194-000	106.753,15*	176-142091
00-00-0020-0161-000	15.982	176-59182
00-00-0020-0177-000	15.473	176-11627

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

00-00-0020-0613-000	6.150	176-47574
00-00-0020-0169-000	5.853	176-47573
00-00-0020-0712-000	692	176-59182
Total	**237.703,69**	

*Áreas parciales de predios de mayor extensión que fueron englobadas mediante escritura pública No. 1716 del 20 de agosto de 2014 de la Notaría Segunda del Círculo de Chía, en el número catastral 00-00-0020-0913-000 con un área total resultante de 193.553,69 m2.

ARTÍCULO 4. DOCUMENTOS DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial está integrado, además del presente Decreto, por los siguientes documentos:

A. Cartografía de formulación.

Cartografía correspondiente a los planos oficiales de formulación urbanística numerados de forma consecutiva a escala 1:3.000, los cuales hacen parte del presente Decreto, así:

- Plano No. F-1: Plan General
- Plano No. F-2: Sistema vial
- Plano No. F-3: sistema vial - Perfiles
- Plano No. F-4: Sistema vial – Perfiles
- Plano No. F-5: Espacio público y equipamientos
- Plano No. F-6: Cesiones Públicas
- Plano No. F-7: Usos y aprovechamientos
- Plano No. F-8: Límites
- Plano No. F-9: Modelo de ocupación

B. Documentos de formulación.

- Documento Técnico de Soporte del Plan Parcial DTS.
- Concepto de viabilidad expedido por la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo.
- Conceptos Técnicos de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos.
- Documento de la Procuraduría Regional de Cundinamarca radicación IUS-2015-250359.

- Los predios incluidos en la modificación del plan parcial son aquellos localizados al interior de la delimitación del ámbito geográfico sin consideración a la consistencia de la información catastral.

PARÁGRAFO: Los documentos que aquí se enlistan hacen parte integral del presente Decreto y obran como anexos del mismo.

ARTÍCULO 5. CUADRO DE ÁREAS: Se adopta el presente cuadro de áreas para el plan parcial.

AREAS GENERALES MODIFICACION PLAN PARCIAL		
	AREA M2	% AREA BRUTA
AREA BRUTA ZONA A y B	237.703,69	
AREA NO URBANIZABLE	9.291,00	
Area de proteccion Hidrica	9.291,00	
AREA NETA URBANIZABLE	228.413	100
TOTAL CESIONES PUBLICAS	110.339	48,31
Malla vial intermedia y local	51.684	22,63
Parques, Areas verdes, plazas y equipamientos	58.655	25,68
AREA UTIL	118.074	51,69

ARTÍCULO 6. DEFINICIONES: Para los fines del presente plan, se acogen las definiciones contenidas en la parte 2 Estructura del Sector Desarrollo Territorial, Titulo 1, Artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 "*Por medio del Cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda Ciudad y Territorio.*"

"(...)
*1. **Área bruta:** Es el área total del predio o predios objeto de la licencia de urbanización o delimitado(s) por un plan parcial.*
*2. **Área Neta Urbanizable:** Es el área resultante de descontar del área bruta, las áreas para la localización de la infraestructura para el sistema vial principal y de transporte, las redes primarias de servicios públicos y las áreas de conservación y protección de los recursos naturales y paisajísticos.*
*3. **Área Útil:** Es el área resultante de restarle al área neta urbanizable, el área correspondiente a las zonas de cesión obligatoria pàra vías locales, espacio público y equipamientos propios de la urbanización.*
*4. **Áreas de cesión obligatoria en actuaciones de urbanización en suelo urbano y de expansión urbana.** Son cargas locales de la urbanización y comprenden las áreas de terreno con destino a la construcción de redes*

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

secundarias y domiciliarias de servicios públicos, vías locales, equipamientos colectivos y espacio público para parques y zonas verdes que se deben transferir a los municipios y distritos para que se incorporen al espacio público, como contraprestación a los derechos de construcción y desarrollo que se otorgan en las licencias de urbanización.

*5. **Tratamiento urbanístico de desarrollo**. Son las determinaciones del componente urbano del plan de ordenamiento territorial o de los instrumentos que lo desarrollen y complementen que regulan la urbanización de predios urbanizables no urbanizados en suelo urbano o de expansión urbana.*

6. ***Actuación de urbanización**. Comprende el conjunto de acciones encaminadas a adecuar un predio o conjunto de predios sin urbanizar para dotarlos de la infraestructura de servicios públicos domiciliarios, vías locales, equipamientos y espacios públicos propios de la urbanización que los hagan aptos para adelantar los procesos de construcción. Estas actuaciones podrán desarrollarse en los predios regulados por los tratamientos urbanísticos de desarrollo y de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. Las citadas actuaciones se autorizan mediante las licencias de urbanización, en las cuales se concretan el marco normativo sobre usos, edificabilidad, volumetría, accesibilidad y los demás aspectos técnicos con base en los cuales se expedirán las licencias de construcción."*

ARTÍCULO 7. ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. El plan parcial Pionono, tendrá las siguientes estrategias para su implementación y desarrollo.

ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL	
1. Estrategia de gestión del suelo.	Definir unidades de gestión y / o actuación urbanística, que permitan un desarrollo real y concreto de las propuestas urbanísticas e inmobiliarias, permitiendo el cumplimiento de las obligaciones derivadas del reparto equitativo de cargas y beneficios.
2. Estrategia de asociación.	Orientar el diseño urbano a 1) El desarrollo de infraestructuras que determinen un beneficio público, pero que su estructuración, financiación y desarrollo sean efectuadas mediante mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios. 2) Generar un modelo de desarrollo que permita la concreción y consolidación de los proyectos de desarrollo, permitiendo la participación de los propietarios del suelo en el desarrollo del proyecto y vinculando al sector público en procesos de desarrollo de infraestructura de servicios públicos. 3) Generar un proyecto inmobiliario que consolide y articule la zona de expansión con los suelos desarrollados del municipio, articulando elementos de infraestructura de movilidad, servicios y proyección económica de la ciudad. 4) Generar un desarrollo inmobiliario que se consolide en el tiempo.
3. Estrategia de financiación y consolidación del proyecto.	Para consolidar el proyecto de desarrollo, los beneficios del desarrollo y transformación de la ciudad, en el marco del reparto equitativo de cargas y beneficios, los recursos de plusvalía generados en el presente proyecto de manera prioritaria se destinarán prioritariamente en la compra de terrenos o inmuebles para vivienda de interés social dirigida a

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313325 Certificado No. SC-CER313325

	familias objeto de relocalización por riesgo y a la compra de terrenos para el desarrollo de equipamientos colectivos, con prioridad en aquellos de carácter educativo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 127 del Decreto Municipal 080 de 2010.

ARTÍCULO 8. INMUEBLES INMERSOS EN EL AMBITO DEL PLAN PARCIAL. Los siguientes inmuebles y aquellos identificados en los planos del presente decreto, hacen parte del Plan Parcial así:

No. CATASTRAL	AREA M2
00-00-0020-0222-000	86.800,54*
00-00-0020-0194-000	106.753,15*
00-00-0020-0161-000	15.982
00-00-0020-0177-000	15.473
00-00-0020-0613-000	6.150
00-00-0020-0169-000	5.853
00-00-0020-0712-000	692
Total	237.703,69

*Áreas parciales de predios de mayor extensión que fueron englobadas mediante escritura pública No. 1716 del 20 de agosto de 2014 de la Notaria Segunda del Circulo de Chia, en el número catastral 00-00-0020-0913-000 con un área total resultante de 193.553,69 m2

Parágrafo primero: Los inmuebles que conforman las manzanas catastrales descritas están inmersos en el ámbito de aplicación del presente plan parcial y su desarrollo está definido por las condiciones descritas en presente Decreto.

CAPÍTULO II
SISTEMAS Y ESTRUCTURAS DEL PLAN PARCIAL.

ARTÍCULO 9. ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. Los componentes de la Estructura Ecológica Principal que tienen relación directa con el presente Plan Parcial se

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

encuentran identificados en el gráfico 11 del documento técnico de soporte denominado DTS " Elementos ambientales en el área del plan parcial", y son las siguientes:

COMPONENTE	ELEMENTO	CARACTERISTICAS
Corredor Ecológico de Ronda	Quebrada Santa Helena	A cielo abierto
Corredor Ecológico de Ronda	Quebrada de mi Padre Jesús	Canalizada y entubada en su recorrido, por tramos

Sistema hídrico: Comprende las áreas de ronda hidráulica y zona de manejo y preservación ambiental – ZMPA que están incluidas dentro del plan parcial. La modificación del plan parcial genera elementos del espacio público. Aquellos que tengan valores ambientales harán parte de la estructura ecológica principal.

Parágrafo. La zona de ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental, deberán ser conservadas y recuperadas conforme a las acciones tendientes a su manejo y conservación su manejo y conservación, siempre respetando la normatividad ambiental vigente.

ARTÍCULO 10. SISTEMA DE MOVILIDAD – MALLA VIAL ARTERIAL E INTERMEDIA. Las vías de la malla vial arterial e intermedia que garantizan la articulación funcional del nuevo sector ordenado por el presente Plan Parcial se encuentran identificadas en los planos F-2, F-3 y F-4 "Sistema Vial – Perfiles" y son las siguientes:

Subsistema Vial	Longitud (en metros)	Sección Vial	
Malla vial Local	320	V - 7	15 mt.
Malla vial local	1.303	V – 7b	15 mt
Malla vial local	280	V - 7r	15 mt
Malla vial local	1.481	V - 5	18,5 mt
Malla vial local	352	V - 5s	22 mt
Malla vial Municipal	540 m	V – 3b	41 mt

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, o aquella que la modifique, derogue o sustituya.

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Parágrafo 1. Las vías que se adoptan en el presente plan parcial deberán sujetarse a los requerimientos técnicos establecidos por el Decreto Municipal 080 de 2010 y las disposiciones viales aplicables; las secciones viales son las señaladas en la norma compilatoria referida.

Parágrafo 2. Para la expedición de las licencias de urbanismo y con base en el plano topográfico aprobado, se definirá con precisión el trazado, líneas de demarcación, paramentación, accesos vehiculares, y demás requerimientos técnicos establecidos por el Decreto Municipal 080 de 2010 y las disposiciones viales específicas contenidas en la normativa municipal o nacional.

Parágrafo 3. Una vez sea construida la vía esta deberá ser escriturada al municipio, en estado de uso y estabilidad de obra.

Parágrafo 4. Todas las vías que se relacionen con el sistema vial existente deberán articularse con los respectivos diseños geométricos determinados por la entidad competente.

Parágrafo 5. Las conexiones que se generen con infraestructura vial nacional o departamental deberán contar con las autorizaciones que expidan o impartan las entidades que correspondan, acogiéndose con lo estipulado por la Ley 1228 de 2008 y Decreto Nacional 4550 de 2009 y demás normas que regulan en materia de zonas de reserva, zonas de retito obligatorio y carriles de desaceleración o de incorporación sobre vías de orden nacional.

ARTÍCULO 11. SERVICIOS PÚBLICOS. Para la expedición de las licencias urbanísticas que se otorguen con base en la presente modificación del Plan Parcial, previamente Fénix Construcciones S.A. y los demás promotores deberán obtener de EMSERSOPO la correspondiente disponibilidad de los servicios de acueducto y alcantarillado de conformidad con lo dispuesto en las respectivas actas suscritas con Emsersopó y la normatividad vigente para la materia; debiendo garantizar el desarrollo de las obras en los términos allí dispuestos, así:

SERVICIOS PÚBLICOS	
Acueducto y Saneamiento Básico	Empresa de servicios públicos de Sopó Emsersopó
Aseo	Empresa de servicios públicos de Sopó Emsersopó
Energía	Existe disponibilidad del servicio de energía por parte de Codensa

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Gas Natural	Es viable la disponibilidad del servicio. Para la construcción de redes secundarias se deberá celebrar un convenio de colaboración comercial y técnica con la empresa prestadora del servicio

En materia de servicios públicos el área general del plan parcial tiene construida o en proyección las redes necesarias y asegurada su prestación en el largo plazo para los nuevos residentes del área, bajo el cumplimiento de las obligaciones que adquiere el urbanizador en los términos descritos y que se ejecutaran con cargo a sus recursos de manera directa en los modelos de reparto y en los acuerdos que se suscriban para tal fin con Emsersopó. Estas inversiones son infraestructura para el proyecto a desarrollar por lo tanto deben ser asumidas como cargas al desarrollador y en ningún momento pueden ser entendidas como forma de pago de plusvalía o valorización.

ARTÍCULO 11. SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS. Las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento son el resultado del porcentaje del área neta urbanizable señalada en el cuadro de áreas y se disponen según lo indica el plano F-5 "Espacio Público y Equipamientos" y el plano F-6 "Cesiones públicas" F-7 "usos y aprovechamientos". Dichos equipamientos deberán cumplir con las disposiciones contenidas en el PBOT compiladas en el Decreto Municipal 080 de 2010 en materia de usos, índices de ocupación, índice de construcción y volumetría.

ARTÍCULO 12. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO. Las cesiones para parques, plazoletas, bulevares y demás elementos de espacio público y espacios colectivos de permanencia definidos en la presente modificación del plan parcial están conformados por el porcentaje del área neta urbanizable señalada en el cuadro de áreas y se disponen según lo indica el plano F-5 "Espacio público y equipamientos" y el plano F-6 "Cesiones Públicas". Son los siguientes:

CLASIFICACION	AREA APROXIMADA M2
Parque aledaño el Cerrito	1,016.00
Parque aledaño Zalamea	2,110.00
Alameda Kra. 8a	546.00
Alameda Transversal 10.	2,379.00
Parque Lineal conjunto la Trinidad	5,390.00
Parque de Ronda.	8,073.00
Parque central Rotonda	5,341.00
Parque aledaño la Trinidad.	22,419.00
Alameda Kra. 8 oriente y occidente	3,383.00
Alameda Kra. 10	2,846.00

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

Boulevar norte	5,152
TOTAL	58,655

Parágrafo 1. Para dicha estructura se establecen las siguientes regulaciones:

La totalidad de las áreas que conforman el sistema de espacio público deberán ser diseñadas, construidas y dotadas por parte del urbanizador responsable.

Los parques urbanos centrales de las zonas A y B 1 y 2 y el Ecoparque lineal de ronda sobre la Quebrada Santa Helena, deberán contar con un Plan de Manejo y un Diseño urbanístico y arquitectónico específico que establezca con precisión cada uno de los componentes del programa, el paisajismo y el manejo de mobiliario asociado a las diversas actividades previstas.

El Ecoparque lineal identificado en el plano F-5 "Espacio público y Equipamientos", debe contar con un Plan de Manejo que contemple especialmente el manejo mediante acciones de restitución e implantación de especies nativas para el mejoramiento paisajístico y para el restablecimiento de procesos sucesionales con vegetación propia del sector.

Parágrafo 2. En todo caso, la cesión y construcción de los parques públicos deberán sujetarse a lo establecido en el PBOT compilado en el Decreto Municipal 080 de 2010.

ARTÍCULO 13. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO – ANDENES, ALAMEDAS, Y OTROS ESPACIOS LINEALES DE CIRCULACION PEATONAL. Los andenes, alamedas y espacios lineales de circulación peatonal deberán construirse garantizando las especificaciones de continuidad y tratamiento señaladas por el PBOT compilado en el Decreto Municipal 080 de 2010.

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 demás normas vigentes sobre la materia.

Parágrafo. En todo caso, la construcción y características de los andenes, alamedas y espacios lineales de circulación peatonal deberán sujetarse a lo establecido en el PBOT, compilado en el Decreto Municipal 080 de 2010.

ARTÍCULO 14. NORMAS AMBIENTALES COMPLEMENTARIAS. En desarrollo de las determinaciones adoptadas en el marco de la concertación ambiental con la CAR, realizada para la expedición del Decreto 080 de 2003 (Plan Parcial), acogidas en su totalidad en la formulación de la presente modificación del mismo, se definieron las siguientes medidas

especiales para garantizar el cuidado y conservación de los elementos de valor ambiental, natural o paisajístico ubicados en su entorno inmediato, a saber:

a) Zona de Ronda 30 metros a lado y lado del cauce de quebradas: 30 mts
b) Zona de manejo y preservación ambiental en quebradas: 5 mts

CAPITULO III
NORMAS URBANISTICAS

ARTÍCULO 15. SUBDIVISIÓN ESPACIAL. Las áreas sujetas a modificación en la zona del Plan Parcial, delimitadas en el presente Decreto se encuentran subdivididas en dos (2) manzanas y siete (7) súper manzanas de área útil, con las siguientes áreas:

No. Manzana	Área aproximada M2
1	14,604.00
2	14,363.00
3	13,440.00
4	19,062.00
5	18,215.00
6	15,453.00
7	10,121.00
8	6,036.00
9	6,780.00
TOTAL METROS	118,074

ARTÍCULO 16. ORGANIZACIÓN ESPACIAL DE UNIDADES PREDIALES DE VIVIENDA. La organización espacial de las unidades prediales, se podrá desarrollar mediante alguno de los siguientes sistemas:

a) Sistema de loteo individual de vivienda, los cuales se rigen por las dimensiones mínimas establecidas en el PBOT, compilado en el Decreto Municipal 080 de 2010.

b) Sistema de agrupación, mediante el sistema de propiedad horizontal, de acuerdo con las normas sobre índices definidas en el presente Decreto y a lo dispuesto en la Ley 675 de 2001 y la Ley 1480 de 2011.

ARTÍCULO 17. ESTÁNDARES DE HABITABILIDAD. Para garantizar condiciones de habitabilidad adecuada, los proyectos que incluyan vivienda deberán cumplir con los siguientes requisitos:

a) El área mínima de la vivienda será la que resulte de multiplicar el número de alcobas de la vivienda por 15 m2.

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

b) Todos los espacios habitables en la vivienda deben ventilarse e iluminarse naturalmente o por medio de patios; excepto en baños y cocinas cuando esta ventilación no sea posible. El lado mínimo de estos patios no podrá ser inferior a 3 metros.

ARTÍCULO 18. DEFINICIONES. Para efectos del presente decreto y en consonancia con el Decreto Nacional 1077 de 2015 en lo que corresponda y con el PBOT Compilado en el Decreto Municipal 080 de 2010, se adoptan las siguientes definiciones:

1) Alameda o paseo urbano: área constitutiva del espacio público paralela a las calzadas de circulación peatonal, y que cumple una función de control ambiental y paisajístico, conformada entre otros por andenes, alamedas, ciclo rutas, mobiliario urbano y arborización.
2) Antejardín: Área libre de propiedad privada como elemento paisajístico de la ciudad, comprendida entre la línea de demarcación de la vía y el paramento de construcción, en la cual no se admite ningún tipo de edificación.
3) Área total construida: es la parte edificada que corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, áreas duras sin cubrir o techar.
4) Calzada: Zona de la vía destinada a la circulación de vehículos.
5) Carril: Parte de la calzada destinada al tránsito una sola fila de vehículos.
6) Ciclorruta. Vía o sección de la calzada destinada al tránsito de bicicletas en forma exclusiva.
7) Edificabilidad: Potencial constructivo de un predio, en función de la aplicación de los índices de construcción y ocupación y demás normas volumétricas, establecidos por la norma urbanística vigente.
8) Empate contra edificaciones colindantes: Adosamiento permitido de las áreas que se proyecta construir contra los volúmenes construidos de las edificaciones permanentes colindantes, que los delimitan.
9) Estacionamientos en altura: Edificaciones especializadas para parqueo de vehículos, diseñadas y construidas en dos o más pisos.
10) Estacionamientos en superficie: Adecuación de superficies pavimentadas, cubiertas o no, para parqueo de vehículos.
11) Estructura predial original: Para efectos de la aplicación de las normas urbanísticas específicas, se entiende por estructura predial original de una manzana, el conjunto de unidades prediales demarcadas en los planos de las respectivas resoluciones, licencias urbanísticas o actos de legalización, cuya delimitación sirvió de base para la definición de los límites de los sectores y subsectores normativos.
12) Índice de ocupación: Es la proporción del suelo que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta, y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área que puede ser ocupada por edificación en primer piso bajo cubierta por el área total predio.

13) Índice de construcción: Es el número máximo de veces que la superficie de un terreno puede convertirse por definición normativa en área construida y se expresa por el cociente que resulta de dividir el área permitida de construcción por área total de un predio.
14) Frente de lote: Es la menor dimensión que presenta un predio, anterior a cualquier tipo de englobe, sobre cualquiera de las vías o espacio público que lo delimitan.
15) Patio: Espacio sin cubrir de una edificación, delimitado por sus fachadas internas o muros medianeros, que garantiza iluminación y ventilación natural a los espacios habitables de una o varias unidades de cualquier uso.
16) Predios de forma regular: Son los predios resultantes de un proceso de urbanización original, cuya forma es repetitiva y uniforme.
17) Predios de forma irregular: Son los predios resultantes de un proceso de urbanización original, cuya forma no es uniforme.
18) Punto fijo: Corresponde 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 en cada piso.
19) Terreno inclinado: Terreno cuya pendiente es igual o mayor al 12 %. La pendiente del terreno corresponde a la línea que une el punto más alto con el más bajo dentro de los linderos del predio, antes de cualquier intervención sobre el mismo.
20) Voladizo: Elemento volumétrico de la fachada de una edificación que sobresale del paramento de construcción en pisos diferentes del primero y se proyecta sobre el espacio público – antejardín o vía - con la dimensión prevista en la norma urbanística. Se contabiliza siempre en el índice de construcción y en la medida en que no se encierra en el primer piso se excluye del índice de ocupación.

ARTÍCULO 19. ALTURAS: Las siguientes disposiciones rigen para los predios que se desarrollen con agrupación de vivienda, (uso residencial) o con comercio y servicios (uso comercial):

Reglas para el manejo de alturas:

1. La altura máxima que pueden alcanzar las edificaciones queda limitada por las condiciones que determine el presente Decreto.
2. La altura libre entre placas de piso será como mínimo de 2,20 metros.
3. La altura máxima entre afinados superiores de placas o cubierta no puede sobrepasar 3.80 metros. Los pisos que superen esta altura se contabilizarán como dos (2) pisos o más, uno por cada 3.00 metros o fracción superior a 1.50 metros.
4. Cualquier espacio habitable destinado para usos de vivienda, comercio, servicios, dotacional e industrial se contabiliza como piso.
5. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, con un mínimo de un 60% de su área con esta destinación, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable.

ARTÍCULO 20. ANTEJARDINES Y AISLAMIENTOS. Las dimensiones de antejardines y aislamientos se definirán con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:

USOS	NUMERO DE PISOS	ANTEJARDÍN MINIMO (En metros)	AISLAMIENTOS MÍNIMOS	
			ENTRE EDIFICACIONES (En metros)	CONTRA PREDIOS VECINOS (En metros)
a. Residencial unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP.	De 1 a 3	0	5.00	3.00
	De 4 o mas	3.00	6.00	1/3 de la altura total
b. Residencial no VIS ni VIP, institucional local clase I, comercio clase I	De 1 a 3	3.50	5.00	3.50
	De 4 a 5	4.00	6.00	4.00
	De 6 a 7	5.00	7.00	5.00
	De 8 o mas	6.00	8.00	1/3 de la Altura total
c. Comercio clase II y III,	De 1 a 3	3.50	Libre	10.00 mts
	De 4 a 6	4.00		
	De 8 o mas	5.00	6.00	1/3 de la altura total
Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho. Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.				

Para la aplicación de la tabla anterior, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

1. Para efectos del cálculo de la dimensión del aislamiento, cuando la altura de cada piso sea mayor de tres metros (3 mts), se asumen tres metros (3) de altura por cada piso.

2. Cuando en un mismo proyecto urbanístico se combinen espacialmente distintos usos, se aplicará el aislamiento mayor.

3. Entre edificaciones con alturas diferentes, el aislamiento se aplicará según el promedio de aislamiento para cada una de las edificaciones.

4. Los aislamientos contra predios vecinos se aplicarán a partir del nivel del terreno o a partir del nivel superior del semisótano.

5. Para edificaciones que contemplen aislamientos laterales y posteriores superiores a 4.00 metros, se permite la superposición de elementos tales como balcones, chimeneas, buitrones, puntos fijos, jardineras u otros elementos volumétricos, con avances máximos de 0.50 metros, siempre y cuando éstos no superen el 25 % del plano de la fachada correspondiente.

6. El aislamiento entre edificaciones aplica solo para fachadas con algún tipo de servidumbre de vista, no entre culatas.

7. El aislamiento entre edificaciones, para el caso de fachadas contra culata se podrá reducir en un metro.

Los antejardines se rigen por las siguientes condiciones:

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en el antejardín.

2. Los antejardines no se podrán cubrir ni construir.

3. No se exige antejardín sobre áreas de control ambiental como alamedas o paseos urbanos.

4. No se permite ningún tipo de cerramiento sobre las áreas de control ambiental antes referidas.

5. En las áreas con uso residencial, el antejardín deberá ser empradizado y arborizado, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

6. En las áreas con uso de comercio y servicios, el antejardín deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y contar con un diseño unificado. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano aprobados por la Administración Municipal, de conformidad con la licencia urbanística de construcción.

ARTÍCULO 21. RAMPAS Y ESCALERAS. Las rampas y escaleras de acceso a las edificaciones se rigen por las siguientes disposiciones:

En proyectos con antejardín: no se permite la construcción en el área del antejardín.
En proyectos sin antejardín: el inicio de las rampas debe retrocederse un metro, como mínimo, respecto del paramento de construcción.
Las rampas que se prevean en cumplimiento de las normas nacionales sobre acceso de personas con limitaciones físicas no quedan comprendidas por lo dispuesto en este literal.

ARTÍCULO 22. VOLADIZOS. Se permiten voladizos únicamente cuando éstos se proyecten sobre antejardines o áreas de control ambiental como alamedas o paseos urbanos; dicha proyección tendrá las siguientes dimensiones máximas:

LOCALIZACIÓN	DIMENSIÓN MAXIMA
Sobre vías menores a 10 metros	0.60 mts
Sobre vías mayores a 10 y hasta 15 metros	0.80 mts
Sobre vías mayores a 15 y hasta 22 metros	1.00 mts
Sobre vías mayores a 22 metros y vías arterias	1.50 mts

ARTÍCULO 23. CONSTRUCCIONES PROVISIONALES: Se permite de manera provisional, la construcción de casetas de ventas y edificaciones modelo en las áreas de cesión pública para parques y equipamientos correspondientes a la etapa en construcción, las cuales deberán ser retiradas una vez finalizadas las obras de urbanismo para ser entregadas y cedidas al Municipio, mediante escritura pública, y libres de construcciones, ocupaciones, o tenedores salvo las concernientes a las dotaciones exigidas para las respectivas áreas.

ARTÍCULO 24. CERRAMIENTOS.- Los cerramientos se regulan por las siguientes disposiciones:

a) De conformidad con el proyecto urbanístico formulado por el promotor, se permite el cerramiento de antejardines en predios con uso residencial de hasta 2.00 metros de altura, en materiales que garanticen el 90% de transparencia visual, sobre un zócalo de hasta 0.20 metros.
b) Los cerramientos de carácter temporal se permitirán para cerrar predios sin urbanizar y se harán por el lindero del inmueble, respetando el espacio público perimetral, en materiales

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

livianos no definitivos y tendrán una altura máxima de 2,50 metros. Estos cerramientos deben permitir la permeabilidad visual.
c) Con la licencia de urbanización y/o construcción se entienden autorizados los cerramientos temporales, que deben permitir la permeabilidad visual.
d) No se permiten en ningún caso cerramientos de zonas de cesión pública de ningún tipo ni de vías públicas ubicadas al interior del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 25. ESTACIONAMIENTOS.- Se aplicará lo dispuesto en el artículo 89 del Decreto Municipal 080 de 2010, de conformidad con la siguiente tabla.

USOS	ESTACIONAMIENTOS PRIVADOS	ESTACIONAMIENTOS PUBLICOS
RESIDENCIAL	1 por unidad	1 por cada 3 unidades
COMERCIO I	No aplica	No aplica
COMERCIO II	1 por cada 50.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción
COMERCIO III	1 por cada 50.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción
INDUSTRIA	1 por cada 120.00 M2 de construcción	1 por cada 200.00 M2 de construcción
INSTITUCIONAL I	No aplica	No aplica
INSTITUCIONAL II	1 por cada 60.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción
INSTITUCIONAL III	1 por cada 120.00 M2 de construcción	1 por cada 50.00 M2 de construcción

La aplicación de la tabla aquí indicada se corresponde a las siguientes indicaciones.

a) Para las viviendas que no sean de Interés Social o Prioritaria se requiere mínimo de un (1) estacionamiento privado por vivienda y un (1) estacionamiento de visitantes por cada tres (3) viviendas.
b) Para viviendas de interés social se requiere mínimo de un (1) estacionamiento por cada dos (2) unidades de vivienda y un (1) estacionamiento de visitantes por cada cinco (5) viviendas.
c) Para viviendas de interés prioritario se requiere mínimo de un (1) estacionamiento por cada tres (3) unidades de vivienda y un (1) estacionamiento de visitantes por cada cinco (5) viviendas.
d) El presente Plan Parcial deberá prever dos cupos para el estacionamiento de bicicletas por cada diez (10) estacionamientos de visitantes.
e) Para los usos de comercio de cobertura municipal clase II (AC2), se exige un (1) cupo de estacionamiento privado por cada 50 M2 de construcción vendible y un (1) cupo de parqueo de visitantes por cada 50 M2 de construcción vendible.
f) Para los usos de comercio de cobertura regional clase III (AC3), se exige un (1) cupo de estacionamiento privado por cada 50 M2 de construcción vendible y un (1) cupo de parqueo de visitantes por cada 50 M2 de construcción vendible.

Parágrafo 1: las dimensiones de los estacionamientos de acuerdo a su destinación se aplicaran así:

a) para usos de vivienda, equipamientos colectivos, comercio y servicios: las dimensiones mínimas son 2,3 mts, de ancho por 4,5 mts, de largo.
b) Estacionamientos para Discapacitados: se destinara EL 2% del total de cupos exigidos para residentes con dimensiones mínimas de 3,80 mts de ancho por 4,50 mts de largo, para todos los usos, con localización preferencial próxima a los ingresos peatonales. Estos se contabilizaran como cupos de visitantes.
c) áreas de cargue y descargue: los usos de equipamientos colectivos, comercio y servicios de escala municipal y regional reservaran áreas de cargue y descargue con una dimensión mínima de 3 mts por 10 mts, en una proporción mínima de un cupo por cada 500 m2, sobre el área destinada a estacionamientos privados, los cuales serán contabilizados dentro de estos.

Parágrafo 2: las áreas de maniobra, servidumbres de circulación y rampas de acceso, se manejaran así:

a) Cuando sirva áreas de estacionamiento de doble crujía su ancho mínimo será de 5 metros.
b) Cuando sirva áreas de estacionamiento de una crujía, su ancho mínimo podrá ser de 4 metros.
c) En usos residenciales solo se permiten dos cupos de estacionamiento con servidumbre como máximo.
d) En usos comerciales y de servicios no se permiten estacionamientos con servidumbre.
e) Rampas, en áreas de estacionamiento estas deberán mantener una pendiente máxima de 20%
f) El ancho mínimo del acceso a los estacionamientos situados al interior de los predios, es de cinco (5) mts para proyectos con más de treinta (30) cupos. Para proyectos con treinta (30) cupos o menos, es de 3.50 mts mínimo.

ARTÍCULO 26. SÓTANOS Y SEMISÓTANOS: Se aplicarán las siguientes disposiciones.

a) Sótanos.

Se permiten en todas las manzanas bajo las siguientes condiciones:

1. En todo tipo de terreno, el sótano puede sobresalir 0.70 metros como máximo, sobre el nivel del terreno hasta el borde superior de la placa del primer piso.
2. En manzanas con antejardín reglamentario: podrá desarrollarse en toda la manzana a partir de un retroceso de 1.50 metros mínimo respecto de la línea de demarcación del predio.
3. En predios sin antejardín reglamentario: podrá desarrollarse en toda la manzana a partir de la línea de paramentación hacia el interior del predio.

b) Semisótano.

Se permiten en todas las manzanas bajo las siguientes condiciones:

a. El semisótano podrá desarrollarse en toda la manzana y debe plantearse a partir del paramento de construcción hacia el interior del predio.
b. El semisótano puede sobresalir 1.50 metros como máximo, respecto del nivel o línea de pendiente del terreno, hasta el borde superior de la placa del primer piso.

Parágrafo. Los usos permitidos en sótanos y semisótanos serán los relacionados con estacionamientos, accesos, cuartos de máquinas, basuras, depósitos y demás servicios técnicos de la edificación; en semisótanos se permitirá con fachada directa al exterior, la localización de equipamientos comunales y patios de ropas. No pudiendo destinarse a otros usos.

ARTÍCULO 27. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO. Con la facultad del Plan Parcial para precisar los usos y su localización, el ámbito geográfico del Plan Parcial se encuentra distribuido en diez (10) manzanas, con los usos siguientes de Acuerdo con el Plano Numero F-7 Usos y Aprovechamientos.

No. MANZANA	Uso Principal	Uso complementario
Manzana 1	Residencial	Comercio local clase I (AC1)
Manzana 2	Múltiple, Residencial y/o comercio municipal o zonal clase II (AC2) o comercio regional clase III (AC3)	Comercio local clase I (AC1)
Manzana 3	Residencial	Comercio local clase I (AC1)
Manzana 4	Múltiple, Residencial y/o comercio municipal o zonal clase II (AC2) o comercio regional clase III (AC3)	Comercio local clase I (AC1)
Manzana 5	Múltiple, Residencial y/o Comercio municipal o zonal clase II (AC2)	Comercio local clase I (AC1)
Manzana 6	Múltiple, Residencial y/o comercio municipal o zonal clase II (AC2) o comercio regional clase III (AC3)	Comercio local clase I (AC1)
Manzana 7	Residencial	Comercio local clase I (AC1)
Manzana 8	Residencial	Comercio local clase I (AC1)
Manzana 9	Múltiple, residencial, vis	Comercio local clase I (AC1)
Manzana 9 Vis	Múltiple, residencial, vis	Comercio local clase I (AC1)

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

Parágrafo 1. La definición de los usos citados corresponde en lo aplicable al Decreto Nacional 1077 de 2015 y en lo que corresponda al Decreto Municipal 080 de 2010.

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Parágrafo 2. Para las manzanas con uso comercial regional clase III (AC3), para la solicitud de licencia de urbanización y/o construcción deberá presentarse un plan de implantación que entre otras, determine la localización de accesos, áreas de cargue y descargue y demás condiciones que minimicen los impactos negativos en el área.

Parágrafo 3. Para los fines de la asignación de usos y definición de prioridades y compatibilidades, se distinguen las siguientes tres categorías de usos, entendiéndose que la asignación de usos se hace respecto de las áreas de actividad en las que ha sido zonificado el suelo urbano.

Uso Principal: Uso deseable que coincide con la función específica de la zona y que ofrece las mayores ventajas para el desarrollo sostenible.

Usos Compatibles: Son aquellos que no se oponen al principal y concuerdan con la potencialidad, productividad y protección del suelo y demás recursos naturales conexos.

Usos Prohibidos: Son aquellos incompatibles con el uso principal de una zona, con los objetivos de conservación ambiental y de planificación ambiental y territorial y, por consiguiente, implica graves riesgos de tipo ecológico y social. Igualmente todos aquellos que no sean considerados como principales y compatibles.

ARTÍCULO 28. EQUIPAMIENTO COMUNAL. En todos los proyectos de vivienda de cinco (5) o más unidades, comercial, de servicios, o dotacional con más de 800 M2 de construcción, que comparta áreas comunes, deberá prever las siguientes áreas con destino a equipamiento comunal:

A. Para proyectos VIS-VIP subsidiable: seis (6) mts2 por cada unidad vivienda, aplicable a las primeras 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable y ocho con cincuenta (8,50) mts2 por cada unidad de vivienda aplicable al número de viviendas que se consigan por encima de 150 viviendas por hectárea de área neta urbanizable.
B. Para proyectos no VIS-VIP: quince (15) mts2 por cada 100 m2 de construcción destinada a vivienda.
C. Para proyectos con usos diferentes a vivienda: ocho (8) mts2 por cada cien (100) mts2 de construcción en el uso.
D. La exigencia de equipamiento comunal solo aplica para el uso principal del proyecto, en proyectos de usos mixtos se aplicara sobre el uso que ocupe el mayor porcentaje del mismo.

Parágrafo 1: No serán contabilizadas como equipamiento comunal las áreas correspondientes a subestaciones eléctricas. Tampoco lo serán los corredores y demás zonas de circulación cubierta necesarias para acceder a las unidades privadas.

ARTÍCULO 29. NORMAS SOBRE ESTÁNDARES ARQUITÉCTONICOS. La construcción de las edificaciones dará cumplimiento a las normas establecidas en el presente Decreto modificatorio del plan parcial. Aquellas normas que no estén contempladas y establecidas en el presente Decreto darán cumplimiento a lo establecido por la normativa municipal vigente, en el Decreto Municipal 080 de 2010 y por las normas que lo modifiquen, sustituyan, modifiquen o complementen.

CAPÍTULO IV
GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

ARTÍCULO 30. ESTRATEGIAS DEL PLAN PARCIAL. El Plan Parcial Pionono, tendrá las siguientes estrategias para su implementación y desarrollo.

Parágrafo. Las condiciones de pre-delimitación de las presentes Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística, obedecen a las condiciones de tenencia de la tierra y a la posibilidad de desarrollo de la propuesta urbana, en razón a que hay sectores del plan parcial que se desarrollaron sin consolidarse en el marco del Decreto 080 de 2003.

ARTÍCULO 31. UNIDADES DE GESTIÓN Y/O ACTUACION: El presente plan parcial, se plantea a través del desarrollo de dos unidades de gestión y/o actuación, como mecanismo para garantizar la construcción efectiva, y la asunción de las cargas generales y locales, así como del desarrollo efectivo de los productos inmobiliarios en los usos propuestos en el presente plan parcial. Este planteamiento obedece a las limitaciones y La modificación de dos unidades de actuación independientes entre sí, cada una con su respectiva licencia de urbanismo y de construcción. Para efectos de la correcta ejecución del proyecto, a partir de la siguiente tabla se indicarán los predios que se encuentran agrupados en dos (2) Unidades de Gestión como lo indica el gráfico 17 del documento técnico de soporte, que hace parte integral del presente Decreto.

UNIDAD DE GESTION 1 ZONA A	
No. Catastral	Área bruta
00-00-0020-0222-000	86.800,54*
00-00-0020-0194-000	106.753,15*
Total	193.553,69
UNIDAD DE GESTION 2 ZONA B	
No. Catastral	Área bruta
00-00-0020-0161-000	15.982
00-00-0020-0177-000	15.473

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

00-00-0020-0613-000	6.150
00-00-0020-0169-000	5.853
00-00-0020-0712-000	692
Total	44.150

*Áreas parciales de predios de mayor extensión que fueron englobadas mediante escritura pública No. 1716 del 20 de agosto de 2014 de la Notaria Segunda del Circulo de Chía, en el número catastral 00-00-0020-0913-000 con un área total resultante de 193.553,69 m2

Parágrafo 1. En el evento en que como resultado de la delimitación de una unidad de gestión y/o actuación urbanística o de la gestión directa a través de unidades de gestión, se requiera de la subdivisión de una o más unidades prediales, tal circunstancia sólo se entenderá autorizada en la licencia de urbanización de dicha unidad.

Parágrafo 2. El procedimiento de delimitación de unidades de actuación urbanística será el establecido por los artículos 39 a 44 de la Ley 388 de 1997 y las normas que lo reglamenten, adicionen, modifiquen o sustituyan.

Parágrafo. 3. Para la expedición de las licencias de urbanización, el urbanizador garantizará las cesiones de suelo, la financiación y la ejecución de las obras correspondientes a los elementos constitutivos del espacio público, vías e infraestructura, de acuerdo con las obligaciones definidas en el presente Decreto y la normativa vigente sobre la materia.

Parágrafo 4. 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.

Parágrafo 5. En el desarrollo de cada una de las etapas definidas en el presente artículo, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en las normas ambientales complementarias.

ARTÍCULO 32. FASES DE EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN O GESTIÓN URBANÍSTICA. La secuencia de ejecución de las unidades de actuación o gestión urbanística definidas se adelantará en tres fases de la siguiente manera:

Fase	Unidad de Gestión	Periodo de Ejecución
Fase 1	1 y 2	2015 – 2020
Fase 2	1 y 2	2016 – 2023
Fase 3	1 y 2	2017 – 2025

ARTÍCULO 33. CONDICIONES PARA EL DESARROLLO DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN. Cada unidad de gestión y/o actuación deberá solicitar una única licencia de

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER013326 Certificado No. SC-CER013325

urbanización para su desarrollo, que podrá desarrollarse por etapas. En caso de que no sea posible el acuerdo entre los propietarios de las Unidades de Gestión y/o actuación, deberá iniciarse de oficio o a solicitud de alguno de los interesados el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística en los términos del artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y del capítulo sexto del Decreto 2181 de 2006, o aquellos que lo deroguen, sustituyan o modifiquen.

ARTÍCULO 34. ALTERNATIVAS DE PARTICIPACIÓN DE LOS PROPIETARIOS INCLUIDOS EN LAS UNIDADES DE GESTIÓN Y/O ACTUACION. Los propietarios de los predios incluidos en las Unidades de Gestión y/o Actuación, podrán participar en el desarrollo urbanístico de la misma mediante las siguientes alternativas:

a) Venta de los bienes inmuebles a valor comercial, como resultado de un avaluó de los predios realizado por un perito profesional acreditado por una lonja de propiedad raíz donde se encuentre el bien objeto de la valoración. Dicho avalúo considerara las condiciones jurídicas y físicas de los inmuebles.
b) Aporte del suelo bruto como contraprestación por áreas útiles de la Unidad de Gestión y/o Actuación. El propietario del área de mayor extensión podrá proponer un mecanismo de asociación con el resto de propietarios para que su aporte del terreno sea remunerado mediante la entrega de áreas útiles urbanizadas al interior de la unidad de gestión y/o actuación de cualquier otra área del plan parcial.

En cualquiera de las dos modalidades indicadas, los interesados deberán establecer las condiciones para la realización del avalúo y el plazo para la entrega de los bienes inmuebles, libres de limitaciones o facilitando las condiciones para su saneamiento.

En caso de que se requiera la delimitación de unidades de actuación y/o gestión urbanística para el presente plan parcial, las unidades de gestión y/o actuación delimitadas constituyen proyectos de delimitación de unidades de actuación urbanísticas, en los términos del artículo 19 del Decreto 2181 de 2006, o aquellos que lo deroguen, sustituyan o modifiquen.

ARTÍCULO 35. PROMOTOR Y URBANIZADOR DEL PLAN PARCIAL. Teniendo en cuenta lo previsto en la Resolución de viabilidad No. 265 del 21-09-2015 que otorgó *"viabilidad al proyecto de plan parcial de Desarrollo Ubicado en la Zona de Expansión Cabecera del Municipio de Sopó que se Denominará Plan Parcial Pionono Modificación del Plan Parcial Adoptado Mediante Decreto 080 de 2003."* el promotor del presente Plan Parcial será la sociedad comercial **FENIX CONSTRUCCIONES S.A** Persona Jurídica NIT No. 800.222.937-0 representada legalmente HORACIO ENRIQUE BLANCO GUARIN. Las actuaciones urbanísticas para la urbanización de los terrenos contempladas en el presente Decreto se deberán adelantar mediante Unidades de Gestión y/o Actuación Urbanística.

En su calidad de promotor, **FENIX CONSTRUCCIONES S.A** Persona Jurídica NIT No. 800.222.937-0 representada legalmente **HORACIO ENRIQUE BLANCO GUARIN** adelantará, entre otras las siguientes acciones:

1. Convocar a los actuales propietarios de suelo a vincularse al esquema de gestión asociada en los términos definidos en este Decreto.
2. Establecer esquemas contractuales y de negocio que permitan a los propietarios vincularse al desarrollo del Plan Parcial de forma segura y equitativa.
3. Movilizar recursos para la financiación de las obras de infraestructura definidas en este Decreto, siempre y cuando puedan ser recuperadas con suelo urbanizado o participación en el proyecto.
4. Adelantar las gestiones necesarias en los eventos en que se requiera, para la implementación de las condiciones descritas en el artículo 122 de la Ley 1450 de 2011 y demás normas pertinentes.
5. Acompañar a los propietarios de terrenos en la clarificación y saneamiento de la titularidad de los predios que conforman el Plan Parcial, sin que ello implique que la labor de saneamiento corresponda al promotor. Ya que la labor de saneamiento es exclusiva del propietario del inmueble.
6. Convocar a inversionistas privados que puedan aportar recursos para la financiación de las obras de infraestructura definidas para este Plan Parcial
7. Promover esquemas de comercialización que faciliten la recuperación de la inversión realizada para el desarrollo de este Plan Parcial.
8. El promotor tendrá derecho a que se le restituya, remunere y compense la totalidad de los costos en los que incurrió para el proceso de formulación del Plan Parcial, de acuerdo con el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 36. PARTICIPACIÓN MEDIANTE CONTRATOS DE FIDUCIA. En desarrollo del presente Plan Parcial, se podrán desarrollar esquemas fiduciarios que sean necesarios, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

1. Que el destino de los terrenos a los usos públicos y privados que se definen en el presente Plan Parcial, se realice en cooperación con los aportantes, de manera ordenada y en tiempos predecibles, para que armonice tal disponibilidad con los cronogramas del proyecto.
2. Asegurar a los aportantes, que recibirán la retribución, reparación o compensación de los efectos que se deriven de la implementación del Plan Parcial. En esta retribución o compensación, deberán reflejarse los incrementos de valor que se generen por el desarrollo de la zona, de manera predeterminada y equitativa, entre los entes públicos y los particulares involucrados.
3. Contar con un instrumento idóneo, para llevar la contabilidad de las inversiones, costos y gastos, necesarios para realizar las obras de urbanismo y de desarrollo del sector.

4. Contar con un vehículo para la comercialización en condiciones óptimas para el vendedor, de los terrenos urbanizados y desarrollados.
5. Contar con un medio seguro y atractivo, que permita que los aportantes de terreno, cuenten con unas condiciones de seguridad y confianza que faciliten e incentiven su aporte voluntario, de manera que se reduzca la necesidad de intervención por vía de expropiación o de la aplicación de la concurrencia de terceros.
6. Permitir modelos contractuales que permitan la redención de la participación, con seguridad jurídica de aporte del suelo.

ARTÍCULO 37. 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 derivados 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 de los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

Parágrafo 1. Las obligaciones relativas al reparto equitativo deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio al momento de solicitar la licencia de urbanización sin consideración a posibles cambios o mutaciones en la titularidad de los inmuebles que se presenten entre el momento de adopción del Plan Parcial y la solicitud de la correspondiente licencia.

Parágrafo 2: Se plantean los siguientes modelos de remuneración cuyas formulas pueden aplicarse de acuerdo con los siguientes planteamientos:

Para estimar la participación de cada aportante se podrán utilizar las siguientes fórmulas:

$$\%\ PA = \frac{VAi}{VTI}$$

Donde:

%PA = Porcentaje de participación del aportante
VAi = Valor del aporte i, donde i es el aportante (suelo o capital)
VTI = Valor total de la inversión

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313325 Certificado No. SC-CER313325

La remuneración de los aportes se hará en función de los porcentajes de participación de cada aportante, y se podrá realizar de tres maneras:

-con suelo urbanizado
-en efectivo
-con productos inmobiliarios terminados.

➢ **SUELO URBANIZADO**

Consiste en pagar los aportes ya sea de suelo o capital para desarrollar las obras urbanismo, en suelo con norma (adoptado el Plan Parcial) y con las obras de redes, vías, adecuación de zonás verdes y de equipamiento. Una vez realizado el reparto de suelo urbanizado cada aportante podrá comenzar a desarrollar el producto inmobiliario de acuerdo a los usos y norma establecidos en el presente Plan Parcial.

Para estimar la remuneración de cada aportante en suelo urbanizado se podrá utilizar la siguiente fórmula:

$$RAsu = \left\{ SU \frac{VAusi}{VTIus} \right\}$$

Donde:

RAsu = Remuneración de aportante en suelo urbanizado
VAusi = Valor del aporte para generación de suelo urbanizado i, donde i es el aportante (suelo o capital)
VTIus = Valor total de la inversión para la generación de suelo urbanizado
SU = Suelo urbanizado (m2).

➢ **PRODUCTOS INMOBILIARIOS TERMINADOS**

Finalizado el proceso de construcción del producto inmobiliario definido en el presente Plan Parcial, se remuneran a los aportantes de suelo y capital con metros cuadrados de cada producto inmobiliario de acuerdo a su uso.

Para estimar la remuneración de cada aportante en m2 construidos se podrá utilizar la siguiente fórmula:

$$\left\{ VAi \right.$$

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313324 Certificado No. SC-CER313325

$$RACm2i = \frac{m2Ci}{VTI}$$

Donde:

RACm2i = Remuneración de aportante en m2 construidos, donde i corresponde al uso (comercio, vivienda, etc.)
VAi = Valor del aporte i, donde i es el aportante (suelo o capital)
VTI = Valor total de la inversión
m2Ci= m2 construidos, donde i corresponde al uso (comercio, vivienda.)

- **EN EFECTIVO.**

Corresponderá a la valoración del aporte más la participación de las utilidades del proyecto de acuerdo a su participación. Para la estimación de este tipo de remuneración se podrá utilizar la siguiente fórmula:

$$\%PAut = \%PA \times UTP$$

Donde:

%PAut = Porcentaje de participación del aportante en la utilidad del proyecto
%PA = Porcentaje de participación del aportante
UTP= Utilidad total del proyecto.

ARTÍCULO 38. DETERMINACION DE LOS PRECIOS DEL SUELO ANTES DE LA ADOPCIÓN DEL PLAN PARCIAL. De acuerdo con lo establecido en la Ley 388 de 1997, los precios del suelo que serán tenidos como valores de referencia para la aplicación de los diferentes instrumentos de gestión del suelo, el cálculo de las plusvalías, los aportes de suelo, los mecanismos de gestión asociada derivados del presente Plan Parcial y en los casos en que sea necesario recurrir a enajenación voluntaria o expropiación, son aquellos obtenidos en el proceso de avalúo definidos por el Decreto 1420 de 1998, en lo que sea aplicable.

ARTÍCULO 39. CUADRO DE ÁREAS POR UNIDAD DE GESTION Y/O ACTUACION. Para el presente plan parcial, se adoptan los siguientes cuadros de áreas por unidad de gestión con base en el cual se desarrolla el esquema de reparto de cargas y beneficios, así:

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

	AREAS GENERALES ZONA A PLAN PARCIAL SOPO		
		AREA M2	% AREA NETA
1	AREA BRUTA ZONA A	193.554	
2	TOTAL AREA NO URBANIZABLE = 3	9.291,00	
3	Area de proteccion Hidrica	9.291,00	
4	AREA NETA URBANIZABLE= 1-2	184.263	100
5	TOTAL CESIONES PUBLICAS= 6+7	89.126	48,37
6	Malla vial intermedia y local	41.912	22,75
7	Parques, Areas verdes, plazas y Equipamientos	47.214	25,62
8	AREA UTIL = 4-5	95.137	51,63

	AREAS GENERALES ZONA B PLAN PARCIAL SOPO		
		AREA M2	% AREA NETA
1	AREA BRUTA ZONA B	44.150	
2	AREA NO URBANIZABLE= 3	-	
3	Sistema Hidrico	-	
4	AREA NETA URBANIZABLE= 1-2	44.150	100
5	TOTAL CESIONES PUBLICAS = 6+7	21.213	48,05
6	Malla vial internedia y local	9.772	22,13
7	Parques, Areas verdes, plazas y equipamientos	11.441	25,91
8	AREA UTIL =4-5	22.937	51,95

Parágrafo 1. Los porcentajes de zonas de cesión adoptados para cada una de las unidades de actuación y/o gestión urbanística en el marco del presente Decreto, serán las exigidas por la Secretaria de Planeación Territorial y Urbanismo o quien haga sus veces según sea el caso, al momento de la expedición de las respectivas licencias, en cumplimiento de lo previsto en el Decreto Nacional 1077 de 2015 en el desarrollo de las licencias de urbanización por etapas, o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

Parágrafo 2: El proyecto urbanístico general es el planteamiento gráfico de un diseño urbanístico que refleja el desarrollo de uno o más predios en suelo urbano, o en suelo de expansión urbana cuando se haya adoptado el respectivo plan parcial, los cuales requieren de redes de servicios públicos, infraestructura vial, áreas de cesiones y áreas para obras de espacio público y equipamiento, e involucra las normas referentes a aprovechamientos y volumetrías básicas, acordes con el Plan de Ordenamiento Territorial y los instrumentos que lo desarrollen.

Para las urbanizaciones por etapas, el proyecto urbanístico general deberá elaborarse para la totalidad del predio o predios sobre los cuales se adelantará la urbanización y aprobarse

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

mediante acto administrativo por el curador urbano o la autoridad municipal competente para expedir la licencia. El proyecto urbanístico deberá reflejar el desarrollo progresivo de la urbanización definiendo la ubicación y cuadro de áreas para cada una de las etapas.

El proyecto urbanístico general y la reglamentación de las urbanizaciones aprobadas mantendrán su vigencia aun cuando se modifiquen las normas urbanísticas sobre las cuales se aprobaron y servirán de fundamento para la expedición de las licencias de urbanización de las demás etapas, siempre que la licencia de urbanización para la nueva etapa se solicite como mínimo treinta (30) días calendario antes del vencimiento de la licencia de la etapa anterior. Las modificaciones del proyecto urbanístico general, en tanto esté vigente, se resolverán con fundamento en las normas urbanísticas y reglamentaciones con base en las cuales fue aprobado.

Para cada etapa se podrá solicitar y expedir una licencia, siempre que cuente con el documento de que trata Decreto Nacional 1077 de 2015, respecto a la prestación de servicios públicos domiciliarios, los accesos y el cumplimiento autónomo de los porcentajes de cesión.

En la ejecución de la licencia para cada una de las etapas y en el marco del proyecto urbanístico general, se podrán conectar las redes de servicios públicos ubicadas fuera de la respectiva etapa, sin que sea necesaria la expedición de la licencia de urbanización para el área a intervenir, siempre y cuando se cumpla con las especificaciones técnicas definidas por la empresa de servicios públicos correspondiente y exista la aprobación del paso de redes por terrenos de los propietarios.

ARTÍCULO 40. CARGAS LOCALES. Las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de gestión del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios.

a) Malla vial intermedia y local. Corresponde tanto al suelo como a los respectivos costos de construcción.
b) Servicios públicos. La construcción de redes de servicios públicos se realizará para cada unidad de actuación o gestión de acuerdo con las exigencias y condiciones técnicas señaladas en el presente Decreto y las demás que establezcan las empresas de servicios públicos durante el proceso de ejecución del Plan Parcial.
c) Espacio público y equipamiento. La cesión de suelo, dotación y construcción de las áreas destinadas a parques, así como la cesión de suelo y adecuación del área destinada a equipamiento comunal público, correspondiente al porcentaje de área neta urbanizable

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313026 Certificado No. SC-CER313025

señalada en el cuadro de áreas. Se incluye también las cesiones adicionales de suelo para zonas verdes.

Las cesiones de suelo para componentes de cargas locales del plan parcial son:

Cargas Locales	Area (m2)
Malla vial intermedia y local	51,684
Cesión de suelo para parques, Ecoparque, Franjas verdes , Andenes y Bulevares	40382
ZMPA (Zona de Manejo y Preservación Ambiental)	9.291
Cesión de suelo para equipamientos	18273
Total	119,630

Parágrafo 1. Cada fase a su vez contemplará las etapas de desarrollo por etapas, que podrán corresponder a las manzanas que determine el proyecto urbanístico general, de acuerdo con la licencia respectiva y dará cumplimiento a las obligaciones del urbanizador, en su totalidad.

Parágrafo 2. Las zonas comunes, equipamientos comunales y otros componentes de las propiedades horizontales no se consideran cargas urbanísticas.

ARTÍCULO 41. DETERMINACION DE LA EDIFICABILIDAD. Se ha calculado una edificabilidad resultante según producto inmobiliario tipo, la cual permite a los propietarios del suelo, en proporción a los beneficios urbanísticos autorizados, la financiación de las

cargas locales. La edificabilidad resultante permitida en el plan parcial, será la que resulte de aplicar los siguientes índices:

AREAS PRIVADAS				
ZONA A	MANZANAS	AREA	Indice O.	Indice C. (sobre area util)
	1	14.604	0,45	2,90
	2	14.363	0,50	2,80
	3	13.340	0,45	2,50
	4	19.062	0,50	2,30
	5	18.215	0,45	3,10
	6	15.453	0,70	2,51
	SUBTOTAL	95.037,00		

AREAS PRIVADAS				
ZONA B	MANZANAS	AREA	Indice O.	Indice C. (sobre area util)
	7	10.121	0,40	2,5
	8	6.036	0,30	2,5
	9	4.225	0,50	4,5
	9 vis	2.555	0,50	3,2
	SUBTOTAL	22.937,00		

Parágrafo. Para calcular el índice de construcción no se contabilizarán las áreas destinadas a azoteas, áreas libres sin cubrir, instalaciones mecánicas, puntos fijos y corredores, el área de estacionamientos y equipamientos comunales ubicados en un piso como máximo, así como los sótanos y semisótanos, por tratarse de áreas no habitables.

ARTÍCULO 42. ESTIMACIÓN DEL COSTO DE CONSTRUCCIÓN DE LAS CARGAS URBANÍSTICAS. El cálculo de los costos de las cargas urbanísticas definidas en el presente Decreto se hace con base en los perfiles o dimensiones, la topografía y demás especificaciones de cada una de ellas de acuerdo con los diseños técnicos de este plan parcial y de los costos de gestión asociados a la ejecución del mismo. A continuación se presenta la inversión total estimada que debe ser financiada por este plan parcial.

DATOS	VALOR EN PESOS $
COSTOS TOTALES	112,846,805,166
COSTOS DE URBANISMO ZONA A	92,596,540,226
COSTOS DE URBANISMO ZONA B	20,250,264,940.00

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

ZONA A

1. Valoración del suelo bruto.

UNIDAD DE GESTION A (FENIX) No. de predio	suelo bruto en m2	suelo de Proteccion en mts2	suelo urbanizable en mts2	Valor suelo bruto de reserva por m2	Valor suelo bruto urbanizable por m2	Valor total suelo de reserva	Valor total suelo urbanizable
222-194	193.554	9.291	184.263	$ 20.000	$ 220.000	$ 185.820.000	$ 40.537.791.800
SUBTOTAL		9.291	184.263			$ 185.820.000	$ 40.537.791.800

2. Valoración de cargas urbanisticas

UNIDAD DE GESTION A Cargas locales	Unidad	cantidad	Vr. Unitario		Total
Valor terreno	M2				
Vias	m2	41.912	220.000		9.220.640.000
Espacio público y equipamientos	m2	47.214	220.000		10.387.080.000
Area de reserva	m2	9.291	20.000		185.820.000
Total terrenos		98.417			19.793.540.000
Costos Directos					
Preliminares	m2	96.714	$ 86.510		8.366.703.779
Areas verdes y Dotación pa	m2	47.214	$ 108.160		5.106.688.906
Const. vias intermedias	m2	10.442	$ 356.729		3.724.965.264
Construcción vias locales	m2	41.912	$ 432.456		18.125.093.758
Redes acueducto	ml	5474	$ 237.836		1.301.911.628
Red matriz Conexión AEU	gl	1	$ 3.000.000.000		3.000.000.000
Redes alcantarillado	ml	2800	$ 456.759		1.278.925.435
Redes aguas lluvias	ml	2800	$ 992.790		2.779.813.059
Redes energía y datos	ml	5474	$ 500.222		2.738.216.946
Redes gas	gl	5474	$ 105.532		577.681.371
Subtotal costos directos					47.000.000.146
Otros costos directos					
AIU 25 %	25 % costos directos				11.750.000.037
Interventoria	8.5 % costos directos				3.995.000.012
Estudios y diseños	4.4 % costos directos				2.068.000.006
Subtotal otros costos directos					17.813.000.055
				Total costos directos	64.813.000.201
Costos Indirectos	17 % de costos directos				7.990.000.025

TOTAL COSTOS URBANISMO	92.596.540.226

3. Valoración beneficios: indices de ocupación y construcción

Uso	Índice de construcción Sobre área útil Básico	Máximo	Ind. de ocupación Sobre área útil
RESIDENCIAL			
Vivienda multifamiliar	2.3	3.1	0,4
COMERCIO			
Comercio metropolitano	2.3	2.8	0.68

5. Calculo de beneficios

	Area util	Ic	Area construida vendible	Vr. Venta m2	Vr. Ventas totales
	total area util=		95.037 m2		
RESIDENCIAL					
ME 1Vivienda multifamiliar	14.604	2.9	42.352	3.000.000	127.054.800.000
ME 2 Vivienda - Multiple	14.363	2.8	40.216	3.000.000	120.649.200.000
ME 3 Vivienda Multifamiliar	13.440	2.5	33.600	3.000.000	100.800.000.000
ME 4 Vivienda - Multiple	19.062	2.3	43.843	3.000.000	131.527.800.000
ME 5 Vivienda - Multiple	18.215	3.1	56.467	3.000.000	169.399.500.000
COMERCIO					
ME 6 Multiple	15.453	2.51	38.772	3.200.000	124.069.046.400
			255.249		773.500.346.400

RESUMEN COSTOS- PARTICIPACION EN VENTAS

Valor lote urbanizado	12%	92.820.041.568
Costos de obra	76%	587.860.263.264
Utilidad	12%	92.820.041.568
		773.500.346.400

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

ISO 9001
Certificado No. GP-CER313325
Certificado No. SC-CER313325

ZONA B

1. Valoración del suelo bruto.

UNIDAD DE GESTION 2 No. de predio	suelo bruto en m2	suelo de Proteccion en mts2	suelo urbanizable en mts2	Valor suelo bruto de reserva por m2	Valor suelo bruto urbanizable por m2	Valor total suelo de reserva	Valor total suelo urbanizable
otros	44.150,00		44.150		$ 220.000	$ -	$ 9.713.000.000
SUBTOTAL		0	44.150			$ -	$ 9.713.000.000

2. Valoración de cargas urbanisticas

UNIDAD DE GESTION B Cargas locales	Unidad	cantidad	Vr. Unitario		Total
Valor terreno	**M2**				
Vias locales	m2	9.772	220.000		2.149.840.000
Espacio público y equipamientos	m2	11.441	220.000		2.517.020.000
lote para VIS- VIP	m2	2.555	220.000		562.100.000
Total terrenos		21.213			5.228.960.000
Costos Directos					
Preliminares	m2	21.213	$ 86.510		1.835.136.630
Areas verdes y Dotación para	m2	11.441	$ 109.996		1.258.464.236
Construcción vias locales	m2	9.772	$ 368.621		3.602.164.412
Redes acueducto	ml	900	$ 237.836		214.052.400
Redes alcantarillado	ml	1200	$ 456.759		548.110.800
Redes aguas lluvias	ml	1200	$ 992.790		1.191.348.000
Redes energía y datos	ml	1800	$ 500.222		900.399.600
Redes gas	gl	1400	$ 105.532		147.744.800
Subtotal costos directos					9.697.420.878
Otros costos directos					
AIU 25 %	25 % costos directos				2.424.355.220
Intreventoria	8.5 % costos directos				824.280.775
Estudios y diseños	4.4 % costos directos				426.686.519
Subtotal otros costos directos					3.675.322.513
				Total costos directos	13.372.743.391
Costos Indirectos	17 % de costos directos				1.648.561.549
TOTAL COSTOS URBANISMO					20.250.264.940

Parágrafo. Estos costos son estimados e indicativos y se actualizarán con base en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y con los Índices de Precios de la Construcción, dependiendo del tipo de rubro o de acuerdo con las especificaciones técnicas en el momento de ejecutar la obra, o de acuerdo con los estudios técnicos de detalle que se hagan para la obtención de las licencias de urbanismo y ejecución de las obras.

ARTÍCULO 43. BENEFICIOS DEL PLAN PARCIAL. Los beneficios del plan parcial se entienden como los aprovechamientos urbanísticos que son objeto de distribución equitativa

entre los propietarios del suelo y que corresponden a metros cuadrados de construcción vendibles según usos autorizados en este plan parcial.

AREAS PRIVADAS						
ZONA A	No. MANZANA	AREA (AMZ)	Indice O. (I.O.)	M2 (primer piso) (A.R.I.O)	Indice C. (sobre area util) (I.C)	M2 (totales Edificabilidad) (A.T.E)
	1	14.604	0,45	6.572	2,90	42.352
	2	14.363	0,50	7.182	2,80	40.216
	3	13.440	0,45	6.048	2,50	33.600
	4	19.062	0,50	9.531	2,30	43.843
	5	18.215	0,45	8.197	3,10	56.467
	6	15.453	0,70	10.817	2,51	38.772
	SUBTOTAL	**95.137,00**		48.346		255.249
AREAS PRIVADAS						
ZONA B	No. MANZANA	AREA (AMZ)	Indice O. (I.O.)	M2 (primer piso) (A.R.I.O)	Indice C. (sobre area util) (I.C)	M2 (totales Edificabilidad) (A.T.E)
	7	10.121,00	0,40	4.048	2,5	25.303
	8	6.036,00	0,30	1.811	2,5	15.090
	9	4.225,00	0,50	2.113	4,5	19.013
	9 vis	2.555,00	0,50	1.278	3,2	8.176
	SUBTOTAL	**22.937,00**		9.249		67.581

AMZ = Área de manzana
IO = Índice de Ocupación
ARIO = Área resultante aplicando el Índice de Ocupación.
IC = Índice de construcción.
ATE = Área total de Edificabilidad.
AV = Área vendible
NP = Número de pisos.

Parágrafo 1. La edificabilidad permitida, corresponde al área vendible del uso principal, para el caso de proyectos de vivienda multifamiliar, se traducirá en pisos habitables, es decir se aplicará a aquellos pisos que efectivamente tengan unidades de vivienda.

Parágrafo 2. Los M2 totales de edificabilidad, se obtendrán de la resultante de multiplicar el área de la manzana o lote útil por el índice de construcción:

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

ATE = AMZ X IC

Parágrafo 3. La altura, será la resultante de la aplicación de los índices de ocupación y construcción sin superar los 12 pisos. En donde La sumatoria del área vendible de todos los pisos contemplados en el proyecto, no podrá exceder el área total de edificabilidad aprobada para cada manzana.

Parágrafo 4. El piso que se destine a estacionamientos cubiertos o descubiertos, áreas de maniobra y circulación de vehículos, así como a instalaciones mecánicas, puntos fijos y equipamiento comunal privado, se considerará como no habitable y no se contabilizará como piso dentro del número total de pisos resultante, siempre y cuando se plantee en el nivel de acceso; sin superar la altura máxima total de 12 pisos.

Parágrafo 5. Se podrán construir pisos adicionales aplicando las bonificaciones por menor índice de ocupación así: 1 piso adicional por cada 5% adicional de área libre; de la misma manera, por cada piso adicional se deberá garantizar un metro adicional de aislamiento posterior y anterior, sin superar la altura máxima de 12 pisos.

Parágrafo 6. Todas las variaciones volumétricas como áreas bajo cubierta inclinada, altillos, mansardas y mezanines, hacen parte de las áreas construidas incluidas en el índice de construcción y se contabilizarán como piso.

Parágrafo 7. Los aprovechamientos indicados corresponden a los necesarios para compensar las cargas descritas de la urbanización. Sin embargo, podrán ajustarse entre unos y otros tipos inmobiliarios siempre y cuando se mantenga el equilibrio que permita se compensen las cargas imputables a cada unidad.

ARTÍCULO 44. OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIS O VIP. De acuerdo con lo establecido en el Decreto Nacional 075 de 2013 que define los porcentajes mínimos de suelo para VIS y VIP en los Planes Parciales, esta obligación ha sido cumplida mediante la destinación para tal uso de las áreas destinadas en el Decreto 080 de 2003, original de adopción del plan parcial, las cuales se encuentran localizadas en el costado sur del plan parcial y que ya han sido desarrolladas.

Parágrafo. De acuerdo al numeral 5° del documento de formulación del plan, es necesario contribuir a la disminución del déficit de vivienda presente en el Municipio, por lo tanto en el área del plan se destinaran suelos para vivienda de interés social en la manzana 9 de la zona B.

ARTÍCULO 45. OBLIGACIONES GENERALES DEL URBANIZADOR. El urbanizador es el encargado de ejecutar las obras de urbanismo descritas en el presente Decreto, con las especificaciones técnicas y en los tiempos requeridos para la habilitación del suelo útil. Son

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

obligaciones del urbanizador, o del titular de la licencia de urbanización respectiva, entre otras, las siguientes:

Efectuar las cesiones obligatorias para parques, equipamiento comunal, vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan Básico de Ordenamiento Territorial de Sopó, el presente Decreto y demás normas sobre la materia.

a) Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997.
b) Diseñar, construir y dotar las zonas de cesión para parques, producto del proceso de urbanización, de acuerdo con la normativa vigente.
c) Ceder el suelo a título gratuito y construir las vías locales de uso público, incluidos sus andenes, cumpliendo con las especificaciones técnicas contenidas en este plan parcial, el PBOT vigente o, en su defecto, aquellas que señale la Secretaría de Planeación Territorial y Urbanismo del Municipio.
d) Ceder el suelo a título gratuito 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, así como ejecutar las obras de arteriales de acueducto suscritas en el convenio que para tal efecto se suscriba con EMSERSOPO.
e) Ejecutar las obras de forma tal que se garantice la salubridad y seguridad de las personas, así como la estabilidad de los terrenos, edificaciones y elementos constitutivos del espacio público.
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 discapacitados y soluciones de evacuación en caso de emergencia.
h) Implementar las recomendaciones de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR, contenidas en el PBOT.
i) Implementar los procedimientos necesarios para minimizar los impactos que las obras generen.

Parágrafo 1. Estas obligaciones se consideran incluidas en las correspondientes licencias de urbanización, aún cuando en ellas no queden estipuladas expresamente, debiendo el promotor y/o desarrollador cumplir con ellas.

Parágrafo 2. Las Áreas de cesión, la construcción de vías, andenes, parques y las obras de infraestructura de servicios públicos domiciliarios se entregarán y/o desarrollarán proporcionalmente a la construcción de cada una de las manzanas. Debiendo ser escriturados al municipio una vez sean desarrolladas las licencias de urbanismo respectivas mediante las obras indicadas en el presente decreto.

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

Certificado No. GP-CER313326 Certificado No. SC-CER313325

CAPITULO V
DISPOSICIONES FINALES

ARTÍCULO 46. PLUSVALÍA. Para determinar si el presente ajuste al Plan Parcial es un hecho generador de plusvalía y, por ende, la eventual definición del monto de la participación, la liquidación, la exigibilidad y cobro de la participación, la forma de pago y la destinación de los recursos deberán hacerse conforme a lo definido en la Ley 388 en su capítulo IX.

ARTÍCULO 47. NORMATIVIDAD SOBRE SISMORESISTENCIA. Las edificaciones que se construyan en el Plan Parcial deberán dar estricto cumplimiento a la normatividad del título H de la Ley 400 de 1997 y al Decreto Nacional 926 de 2010 y los instrumentos que lo modifiquen, en materia de sismoresistencia.

ARTÍCULO 48. MODIFICACIÓN AL PLAN PARCIAL. En caso de ser necesaria la modificación del Plan Parcial, la misma deberá sujetarse a lo dispuesto en las normas que rijan la materia.

ARTÍCULO 49. INCORPORACIÓN EN LA CARTOGRAFÍA. La Secretaria de Planeación Territorial y Urbanismo efectuará las anotaciones en la cartografía oficial relacionadas con la adopción del presente Plan Parcial.

ARTÍCULO 50. 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. Estas se tramitarán ante La Secretaria de Planeación Territorial y Urbanismo y se observará el cumplimiento de todas las normas aquí contenidas.

ARTÍCULO 51. REMISIÓN A OTRAS NORMAS. Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en los Acuerdos Municipales 009 de 2000 y 012 de 2007, compilados en el Decreto Municipal 080 de 2010 y demás normas complementarias.

ARTÍCULO 52. 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 y la escrituración respectiva de las zonas públicas a favor del municipio de Sopó. Este desarrollo se hará según las fases generales planteadas en el artículo respectivo y las etapas por manzana previstas por el urbanizador.

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co

ARTÍCULO 53. REMUNERACION DEL PROMOTOR. Los gastos en los que incurrió el promotor en el proceso de formulación del plan parcial, le serán rembolsados bajo el esquema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

ARTÍCULO 54. DEROGATORIA. El presente Decreto deroga todas las normas que le sean contrarias, especialmente las contenidas en el Decreto 009 de 2003.

ARTÍCULO 55. VIGENCIA. El presente instrumento rige a partir de su publicación.

Dado en Sopó, a los 08 JUL 2016

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE,

WILLIAM OCTAVIO VENEGAS RAMÍREZ
ALCALDE MUNICIPAL DE SOPÓ

GIOVANNA STELLA PÁEZ CORTÉS
SECRETARIA DE PLANEACION TERRITORIAL Y URBANISMO DE SOPÓ (E)

Revisó: Dr. Carlos Fernando Reyes Moreno, Secretario Jurídico y de Contratación.

Alcaldía Municipal, Carrera 3 No. 2-45, Parque Principal, Sopó, Cundinamarca
Teléfonos 587 6644 / 857 2143 / 857 2656 Fax. Extensión 624
www.sopo-cundinamarca.gov.co