



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

*DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015*

---

**“POR EL CUAL SE REALIZAN AJUSTES AL PLAN PARCIAL ZONA CENTRO DE LA CIUDAD DE DOSQUEBRADAS ADOPTADO MEDIANTE EL DECRETO 527 DEL 3 DE NOVIEMBRE DE 2006, MODIFICADO POR DECRETO NUMERO 114 25 MARZO 2010 DECRETO NUMERO 522 10 DE NOVIEMBRE DE 2009 Y EL *DECRETO 397 DICIEMBRE 05 DE 2011*”**

### **EL ALCALDE MUNICIPAL DE DOSQUEBRADAS-RISARALDA**

En uso de sus atribuciones constitucionales y legales, especialmente las conferidas en los artículos 1, 2, 209, 315 numerales 1 y 3 de la Constitución Política; artículos 3, 4, 91 literal d numeral 1 de la Ley 136 de 1994 modificada por al Ley 1551 de 2012, los artículos 19, 38, 39, 42, 44 y 46 de la Ley 388 de 1997, el artículo 2.2.4.1.3.1 Decreto Nacional 1077 de 26 de mayo de 2015 y el Acuerdo Municipal N°014 de 2000 de Dosquebradas, y

### **CONSIDERANDO**

Que la constitución Política en su artículo 58 señala que el interés privado debe ceder ante el interés general.

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 sostenible. 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"*.

Que dentro de los principios del ordenamiento territorial la ley 388 de 1997, en su artículo 2º, establece los siguientes: *"1. La función social y ecológica de la propiedad, 2. La prevalencia del interés general sobre el particular y 3. La distribución equitativa de las cargas y los beneficios"*.



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

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”*.

Que el párrafo del Artículo 39º de la Ley 388 de 1997 que se refiere a las unidades de actuación urbanística, establece: *“Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación 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. Lo anterior ratificado por el artículo 2.2.4.1.5.1 Decreto Nacional 1077 de 2015.*

Que las normas vigentes establecen en cuanto a las cargas generales lo siguiente: *“Las cargas correspondientes al costo de la infraestructura vial principal y redes matrices de servicios públicos se distribuirán entre los propietarios de toda el área beneficiaria de las mismas y deberán ser recuperados mediante tarifas, contribución de valorización, participación en plusvalía, impuesto predial, o cualquier otro sistema que garantice el reparto equitativo de las cargas y beneficios de las actuaciones y que cumpla con lo dispuesto en el artículo 338 de la Constitución Política. En todo caso, serán a cargo de sus propietarios las cesiones gratuitas y los gastos de urbanización previstos en el artículo anterior”*.

Que el artículo 5 del Plan de Ordenamiento Territorial del Municipio de Dosquebradas Acuerdo N° 014 de 2000, hace alusión a los principios generales al consagrar: *“El ordenamiento del territorio se fundamenta en los siguientes principios (...). 3. La distribución equitativa de cargas y beneficios. El Plan de Ordenamiento Territorial y las normas urbanísticas que lo desarrollan establecerán Mecanismos que garanticen el reparto de cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los afectados...”*.

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015 en el artículo 2.2.4.1.3.1 dispone: *“Expedición del decreto de adopción del plan parcial. Párrafo. 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*



**MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS**



**DESPACHO DEL ALCALDE**

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

---

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

Que mediante el Decreto Municipal 527 de 2006 se adoptó el Plan Parcial de la Zona Centro del Municipio de Dosquebradas.

Que hasta la fecha se han expedido tres (3) decretos de ajuste y modificatorios del Decreto Municipal 527 del 03 de noviembre de 2006 que adoptó el Plan Parcial Zona Centro, a saber:

DECRETO N°522 del 10 de Noviembre de 2009, por medio del cual se modificaron las unidades de actuación urbanística N° 5 y se eliminó la unidad de actuación N° 8 la cual quedó incorporada en la unidad de actuación N° 5 y se creó la Unidad de Actuación Urbanística N° 5ª. Ver plano anexo.

DECRETO N°114 del 25 de Marzo de 2010, por medio del cual se modificó la Unidad de Actuación Urbanística N° 6. Ver plano anexo.

DECRETO N°397 de Diciembre 5 de 2011, por medio del cual se asignó norma urbanística a las Unidades de Actuación Urbanística N°5A y 6A.

Que para los interesados en el desarrollo del Plan Parcial Zona Centro no ha resultado posible económicamente continuar su desarrollo, encontrándose solo ejecutado del total de las Unidades de Actuación propuestas la N°5 de acuerdo con la modificación dada en el Decreto 522 del 10 de noviembre de 2009, donde se construyeron el Intercambiador del Megabus y el Centro Comercial El Progreso, debido al desequilibrio en el reparto equitativo de las cargas y beneficios del resto de unidades y por lo tanto se requiere de unos ajustes para hacer viable su desarrollo y el cumplimiento de los principios consagrados en la Ley 388 de 1997 y el Acuerdo Municipal 014 de 2000 (POT), especialmente la distribución equitativa de cargas y beneficios.

Que no obstante el apoyo de la nación, en lo relacionado con el desarrollo de la Unidad de Actuación N°5 con el Intercambiador del Megabus, para llevar a feliz término el Plan Parcial Zona Centro del Municipio, persiste un claro desequilibrio del sistema de cargas y beneficios del plan hecho que conlleva a un desequilibrio económico para los propietarios de predios en el área de influencia, que no permite el correcto desarrollo constructivo del sector. Afirmación que se fundamenta en el siguiente análisis:



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015

**DESEQUILIBRIO ENTRE LAS CARGAS Y BENEFICIOS PLAN PARCIAL CENTRO DOSQUEBRADAS 2006 - Decreto 527 de Noviembre 3 de 2006.**

**FUENTE: ARTÍCULO 53º. CARGAS POR CADA UNIDAD DE ACTUACIÓN. CUADRO 1.**

CARGAS PLAN PARCIAL CENTRO DOSQUEBRADAS 2006	UNIDADES DE ACTUACION URBANÍSTICA								
	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	UAU 6	UAU 7	UAU 8	UAU 9
TOTAL CARGA SUELO PP para vías	6.087	12.775	6.306	10.530	15.417	4.522	6.481	0	2.640
Valor unitario (promedio de la zona homogénea)	178.723	196.412	125.522	145.034	158.300	127.948	175.642	158.300	125.522
	178.723	196.412	145.034	145.034	158.300	127.948	175.642	158.300	145.034
<b>VALOR SUELO CESION</b>	1.087.870.614	2.509.106.862	914.578.689	1.527.241.349	2.440.502.427	578.580.640	1.138.408.054	0	382.865.922
area vías locales a construir	2.975	2.650	1.962	3.754	2.510	2	836		1.201
valor construccion vias/m2, incluye andenes	116.307	116.307	116.307	116.307	116.307	116.307	116.307	116.307	116.307
<b>VALOR CONSTRUCCION VIAS</b>	346.014.323	308.214.439	228.163.589	436.617.738	291.915.129	216.332	97.225.954	0	139.661.267
area paseo de los fundadores	1.243	3.023	1.085	332	1.093	0	1.148	692	882
valor/m2 construccion paseo Los fundadores	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000	90.000
valor/m2 construccion paseo Los fundadores	111.830.408	272.101.156	97.673.848	29.878.463	98.335.441	0	103.275.529		79.349.780
area parques públicos	0	1.542	0	2.011	1.058	710	1.676	4.209	0
<b>VALOR CONSTRUCCION PARQUES</b>	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000	45.000
area andenes	0	69.395.148	0	90.485.003	47.605.611	31.946.211	75.401.365	0	0
valor /m2 construccion de espacio publico	48.484	48.484	48.484	48.484	48.484	48.484	48.484	48.484	48.484
<b>VALOR CONSTRUCCION ESPACIO PUBLICO andenes</b>	182.173.545	437.503.337	119.161.027	307.262.753	253.550.834	171.729.704	219.780.296	325.228.138	122.687.623
area construcciones a demoler	5.177	11.021	264	4.900	18.276	413	6.168	0	0
vr m2 construcciones avaluos ref	280.296	381.865	250.000	355.133	239.400	252.567	274.752	0	0
<b>VALOR CONSTRUCCIONES A DEMOLER PARA CONSTRUIR</b>	1.451.212.829	4.208.431.962	65.970.343	1.740.321.043	4.375.313.018	104.281.411	1.694.575.213	0	0
longitud de vias a realizar por cada unidad calzada 7,2 + 2 andenes de 2									
longitud	320	478	406	781	547	0	158	842	222
acueducto vr/m	173.503	173.503	173.503	173.503	173.503	173.503	173.503	173.503	173.503
alcantarillado vr/m	407.508	407.508	407.508	407.508	407.508	407.508	407.508	407.508	407.508
red electrica vr/m	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000	100.000
<b>VALOR CONSTRUCCION SERVICIOS PUBLICOS</b>									
acueducto	55.579.820	83.003.640	70.369.181	135.446.533	94.843.457	0	27.370.034	146.123.882	38.508.900
alcantarillado	130.541.142	194.951.870	165.277.131	318.125.266	222.760.223	0	64.284.401	343.203.314	90.446.421
red electrica	32.034.000	47.840.000	40.558.000	78.066.000	54.664.000	0	15.775.000	84.220.000	22.195.000
area construcciones a demoler para la realizacion de vias	5.341	4.643	23	438	2.174	0	6.257	0	0
vr m2 construcciones avaluos ref	280.296	381.865	250.000	355.133	420.000	252.567	274.752	0	0
<b>VALOR DEMOLICIONES</b>	1.496.938.282	1.773.102.271	5.779.654	155.379.895	913.012.146	0	1.719.206.187	0	0
renglo ajuste cargas	0	0	0	0	0	429.000.000	0	0	0
<b>VALOR TOTAL CARGAS/UNIDAD</b>	4.894.194.962	9.903.650.695	1.707.531.462	4.818.824.042	8.792.502.284	1.315.754.297	5.155.302.032	0	875.714.913
% de cargas que absorbe cada unidad	13%	26%	5%	13%	23%	4%	14%	0%	0%

FUENTE: DECRETO MUNICIPAL 527 DE NOVIEMBRE 3 DE 2006



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015

**ARTÍCULO 54º. BENEFICIOS.**

**CUADRO 2.**

BENEFICIOS PLAN PARCIAL CENTRO DOSQUEBRADAS 2006						
UAU	Uso empleado en el cálculo	área/unid	No unidades	vr unitario	vr unidad	vr total ventas
UAU 1	comercio	100,00	93,00	2.000.000,00	200.000.000,00	18.600.000.000,00
	oficinas	65,00	119,00	1.100.000,00	71.500.000,00	8.508.500.000,00
	apartamentos edificio	90,00	259,00	1.300.000,00	117.000.000,00	30.303.000.000,00
						57.411.500.000,00
UAU 2	comercio	100,00	188,00	2.000.000,00	200.000.000,00	37.600.000.000,00
	oficinas	65,00	242,00	1.100.000,00	71.500.000,00	17.303.000.000,00
	apartamentos edificio	90,00	524,00	1.300.000,00	117.000.000,00	61.308.000.000,00
						116.211.000.000,00
UAU 3	comercio	100,00	75,00	2.000.000,00	200.000.000,00	15.000.000.000,00
	oficinas	50,00	100,00	1.100.000,00	55.000.000,00	5.500.000.000,00
	apartamentos edificio	90,00	524,00	1.300.000,00	117.000.000,00	61.308.000.000,00
						81.808.000.000,00
UAU 4	comercio	100,00	93,00	2.000.000,00	200.000.000,00	18.600.000.000,00
	oficinas	65,00	116,00	1.100.000,00	71.500.000,00	8.294.000.000,00
	apartamentos edificio	90,00	252,00	1.300.000,00	117.000.000,00	29.484.000.000,00
						56.378.000.000,00
UAU 5	comercio	100,00	283,00	2.000.000,00	200.000.000,00	56.600.000.000,00
	oficinas	65,00	101,00	1.100.000,00	71.500.000,00	7.221.500.000,00
	apartamentos edificio	90,00	219,00	1.300.000,00	117.000.000,00	25.623.000.000,00
						89.444.500.000,00
UAU 6	comercio	100,00	27,00	2.000.000,00	200.000.000,00	5.400.000.000,00
	oficinas	65,00	39,00	1.100.000,00	71.500.000,00	2.788.500.000,00
	apartamentos edificio	90,00	85,00	1.100.000,00	99.000.000,00	8.415.000.000,00
						16.603.500.000,00
UAU 7	comercio	100,00	88,00	2.000.000,00	200.000.000,00	17.600.000.000,00
	oficinas	65,00	136,00	1.100.000,00	71.500.000,00	9.724.000.000,00
	apartamentos edificio	90,00	294,00	1.300.000,00	117.000.000,00	34.398.000.000,00
						61.722.000.000,00
UAU 8	comercio					
	oficinas					
	apartamentos edificio 5 pisos + sotano parqueaderos					
UAU 9	comercio	100,00	16,00	2.000.000,00	200.000.000,00	3.200.000.000,00
	oficinas	65,00	22,00	1.100.000,00	71.500.000,00	1.573.000.000,00
	apartamentos edificio	90,00	48,00	1.300.000,00	117.000.000,00	5.616.000.000,00
	<b>TOTALES</b>					10.389.000.000,00

FUENTE: DECRETO MUNICIPAL 527 DE NOVIEMBRE 3 DE 2006



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

**CUADRO 3.**

REPARTO CARGAS Y BENEFICIOS URBANÍSTICOS PLAN PARCIAL CENTRO DOSQUEBRADAS, 2006										
CARGAS	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	UAU 6	UAU 7	UAU 8	UAU 9	TOTAL
TOTAL CARGAS	4.894.194.962	9.903.650.685	1.707.531.462	4.818.824.042	8.792.502.284	1.315.754.297	5.155.302.032	-	875.714.913	<b>32.569.279.715</b>
% PART.	15,03%	30,41%	5,24%	14,80%	27,00%	4,04%	15,83%	0,00%	2,69%	100%
BENEFICIOS	UAU 1	UAU 2	UAU 3	UAU 4	UAU 5	UAU 6	UAU 7	UAU 8	UAU 9	TOTAL
TOTAL BENEFICIOS	57.411.500.000	116.211.000.000	81.808.000.000	56.378.000.000	89.444.500.000	16.603.500.000	61.722.000.000	-	10.389.000.000	<b>489.967.500.000</b>
Participación % Beneficios	11,72%	23,72%	16,70%	11,51%	18,26%	3,39%	12,60%	0,00%	2,12%	100%
Diferencia % entre carga y beneficio* UAU	3,31%	6,69%	-11,45%	3,29%	8,74%	0,65%	3,23%	0,00%	0,57%	0,00%
<b>CARGAS/BENEFICIOS</b>	<b>8,52%</b>	<b>8,52%</b>	<b>2,09%</b>	<b>8,55%</b>	<b>9,83%</b>	<b>7,92%</b>	<b>8,35%</b>		<b>8,43%</b>	<b>6,65%</b>
Diferencia %* UAU vs la relación Total	1,9%	1,9%	-4,6%	1,9%	3,2%	1,3%	1,7%	-6,6%	1,8%	

FUENTE: DECRETO 527 DE NOVIEMBRE 3 DE 2006

**CALCULOS: EQUIPO ASESOR, ECONOMISTA URBANO.**

En el resumen de las cargas y beneficios planteadas en el Decreto Municipal 527 de 2006, Plan Parcial Centro Dosquebradas 2006, Cuadro 3, se puede apreciar un evidente desequilibrio entre las cargas y beneficios, dado que existe una completa diferencia entre las participaciones porcentuales por Unidad de Actuación Urbanística –UAU-, entre el total de las cargas y el total de los beneficios.

Por ejemplo, la participación de las cargas UAU 1 presentan un **15,03%** de cargas frente al total de las mismas; mientras que ésta misma Unidad de Actuación presenta una relación de los beneficios del **11,72%**, con una diferencia de **3,31** puntos porcentuales, cifra que debería ser cero, o presentar la misma relación porcentual. Este mismo fenómeno de desbalance se presenta en cada una de las Unidades de Actuación Urbanística vigentes del Plan Parcial Zona Centro Dosquebradas 2006.

De igual forma se presenta un desequilibrio entre el total de las cargas sobre los beneficios, como se puede apreciar en el Cuadro 3 referenciado, fila: CARGAS / BENEFICIOS. Esta relación por ejemplo en la UAU 1, es de 8,52%, cifra que es diferente a la relación de los totales de las cargas y beneficios la cual es de 6,65%, 1,9 puntos porcentuales por encima, cifras que deberían ser iguales, tanto en los totales como en las demás unidades de actuación urbanística del plan parcial.



**MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS**



**DESPACHO DEL ALCALDE**

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

---

Esto indica que no existe un reparto equitativo entre las cargas y beneficios de cada una de las unidades de actuación.

Por otra parte se puede apreciar que en algunas unidades de actuación la participación de las cargas frente a los beneficios se encuentran entre el 8,0% y el 10%, cifra que es muy alta y compromete la viabilidad de los proyectos que allí se planteen; esta cifra no debe superar el 6,0%, para asegurar un verdadero cierre financiero y una garantía que los beneficios podrán soportar las cargas y las obligaciones urbanísticas a un precio de mercado coherente con la realidad inmobiliaria del municipio.

Del mismo modo en el Cuadro 2 de Beneficios o Aprovechamientos, se observa un exceso en el planteamiento de locales comerciales y de oficinas para un total de 863 y 875, respectivamente para cada uso; el alto planteamiento de este tipo de inmuebles no habitacionales es alejado de la realidad del mercado inmobiliario y tamaño del municipio de Dosquebradas.

Analizando las distintas incoherencias en el planteamiento del reparto de cargas y beneficios y demás desequilibrios, es necesario replantear o modificar el Plan Parcial, con proyectos viables urbanística y financieramente, acorde con los comportamientos del mercado inmobiliario de Dosquebradas, bajo los lineamientos de la ley 388 de 1997 y los demás decretos reglamentarios vigentes, expedidos en materia de planes parciales.

Que siendo el Plan Parcial Zona Centro un propósito municipal, se hace necesaria el liderazgo de la administración municipal convocado al sector privado a participar en un proyecto inmobiliario que desarrolle la construcción de los espacios públicos del Plan Parcial y asuma cargas generales de forma tal que se equilibren las cargas y los beneficios que les corresponden a los propietarios de los predios.

Que dado lo anterior, es necesario ajustar la delimitación e identificación de las unidades de actuación urbanística de forma tal que se permita hacer un real reparto de cargas y beneficios en el desarrollo del negocio inmobiliario, para hacer viable el proyecto de la Plaza Cívica de Dosquebradas, reconociendo como preexistencias del Plan, el Intercambiador de Megabus, el Centro Comercial El Progreso, el Centro Administrativo Municipal y el sector de Balalaika determinadas en el plano urbanístico N° 1.

El reparto de cargas y beneficio y la delimitación de las unidades de actuación urbanística competen únicamente a la administración municipal, quedado intacto el componente ambiental del plan parcial adoptado por el Decreto Municipal 527



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

de 3 de Noviembre de 2006, razón por lo cual, para el ajuste del Plan Parcial, no se requiere ningún tipo de concertación con la autoridad ambiental.

Por lo anterior:

### DECRETA

**ARTÍCULO 1. UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANÍSTICA:** Se modifica el artículo 8 del Decreto Municipal 527 de 2006 modificado por los Decretos municipales N° 522 del 10 de noviembre de 2009 y el N°114 del 25 de marzo 2010 de conformidad con el plano de unidades de gestión N° 2.7, que es parte integrante del presente decreto y cuya delimitación con coordenadas quedará así.

**DELIMITACIÓN GENERAL PLAN PARCIAL,** delimitada por el noroccidente con la Avenida Simón Bolívar, por el nororiente con la CALLE 43, por el sur oriente y sur occidente con la Avenida Los Molinos.

<i>COORDENADAS GENERALES PLANTEAMIENTO UNIDADES DE ACTUACIÓN</i>		
	<i>Norte</i>	<i>Este</i>
01	1,026,153.01	1,155,458.59
02	1,026,234.45	1,155,582.55
03	1,026,298.72	1,155,700.05
04	1,026,331.16	1,155,761.57
05	1,026,373.60	1,155,840.76
06	1,026,405.11	1,155,899.71
07	1,026,461.50	1,155,953.58
08	1,026,530.22	1,156,021.69





MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

09	1,026,555.56	1,156,064.49
10	1,026,646.76	1,156,148.22
11	1,026,607.94	1,156,190.02
12	1,026,582.48	1,156,166.41
13	1,026,580.63	1,156,168.63
14	1,026,554.57	1,156,161.48
15	1,026,543.30	1,156,152.88
16	1,026,502.44	1,156,206.43
17	1,026,624.09	1,156,301.61
18	1,026,567.10	1,156,377.84
19	1,026,573.78	1,156,414.19
20	1,026,609.64	1,156,436.97
21	1,026,612.07	1,156,448.07
22	1,026,545.98	1,156,550.25
23	1,026,514.79	1,156,540.76
24	1,026,494.44	1,156,505.95
25	1,026,480.27	1,156,472.04
26	1,026,461.65	1,156,416.48
27	1,026,410.49	1,156,326.94
28	1,026,377.70	1,156,271.71
29	1,026,367.60	1,156,260.13



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

30	1,026,315.50	1,156,173.65
31	1,026,292.89	1,156,135.00
32	1,026,254.86	1,156,067.30
33	1,026,230.47	1,156,009.84
34	1,026,201.18	1,155,901.24
35	1,026,193.39	1,155,828.49
36	1,026,183.51	1,155,742.06
37	1,026,172.40	1,155,700.68
38	1,026,165.65	1,155,659.81
39	1,026,157.22	1,155,605.17
40	1,026,157.15	1,155,508.35
41	1,026,736.56	1,156,242.46

**UNIDAD DE ACTUACIÓN N° 1.** Delimitada por el noroccidente con el intercambiador de Megabus y el Centro Comercial El Progreso, por el nororiente con la Calle 43, por el sur oriente con la Avenida Los Molinos y por el sur occidente con la Unidad N° 2.

<i>Unidad de Actuación 01</i>		
	<i>Norte</i>	<i>Este</i>
16	1,026,502.44	1,156,206.43
17	1,026,624.09	1,156,301.61
18	1,026,567.10	1,156,377.84
19	1,026,573.78	1,156,414.19



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

20	1,026,609.64	1,156,436.97
21	1,026,612.07	1,156,448.07
22	1,026,545.98	1,156,550.25
23	1,026,514.79	1,156,540.76
24	1,026,494.44	1,156,505.95
25	1,026,480.27	1,156,472.04
26	1,026,461.65	1,156,416.48
27	1,026,410.49	1,156,326.94
16	1,026,502.44	1,156,206.43

**UNIDAD DE ACTUACION N° 2.** Delimitada por el noroccidente con la Avenida Simón Bolívar, por el nororiente con el Centro Comercial El Progreso y la Unidad de Actuación N° 1, por el sur oriente con la Avenida Los Molinos y por el sur occidente con la Unidad de Actuación N° 3.

<i>Unidad de Actuación 02</i>		
	<i>Norte</i>	<i>Este</i>
08	1,026,530.22	1,156,021.69
09	1,026,555.56	1,156,064.49
10	1,026,646.76	1,156,148.22
11	1,026,607.94	1,156,190.02
12	1,026,582.48	1,156,166.41
13	1,026,580.63	1,156,168.63
14	1,026,554.57	1,156,161.48



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

15	1,026,543.30	1,156,152.88
16	1,026,502.44	1,156,206.43
27	1,026,410.49	1,156,326.94
28	1,026,377.70	1,156,271.71
29	1,026,367.60	1,156,260.13
30	1,026,315.50	1,156,173.65
08	1,026,530.22	1,156,021.69

**UNIDAD DE ACTUCION N°3.** Delimitada por el noroccidente con la Avenida Simón Bolívar, por el nororiente con la unidad de actuación número 2, por el sur oriente con la Avenida Los Molinos y por el sur occidente con la Unidad de Actuación N° 4.

<i>Unidad de Actuación 03</i>		
	<i>Norte</i>	<i>Este</i>
06	1,026,405.11	1,155,899.71
07	1,026,461.50	1,155,953.58
08	1,026,530.22	1,156,021.69
30	1,026,315.50	1,156,173.65
31	1,026,292.89	1,156,135.00
32	1,026,254.86	1,156,067.30
33	1,026,230.47	1,156,009.84
06	1,026,405.11	1,155,899.71



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

**UNIDAD DE ACTUACION N° 4.** Delimitada por el noroccidente con la Avenida Simón Bolívar, por el nororiente con la unidad de actuación número 3, por el sur oriente con la Avenida Los Molinos y por el sur occidente con la Unidad de Actuación N° 5.

<i>Unidad de Actuación 04</i>		
	<i>Norte</i>	<i>Este</i>
05	1,026,373.60	1,155,840.76
06	1,026,405.11	1,155,899.71
33	1,026,230.47	1,156,009.84
34	1,026,201.18	1,155,901.24
05	1,026,373.60	1,155,840.76

**UNIDAD DE ACTUACION N° 5.** Delimitada por el noroccidente con la Avenida Simón Bolívar, por el nororiente con la Unidad de Actuación N° 4, por el sur oriente con la Avenida Los Molinos y por el sur occidente con la Unidad de Actuación N° 6.

<i>Unidad de Actuación 05</i>		
	<i>Norte</i>	<i>Este</i>
04	1,026,331.16	1,155,761.57
05	1,026,373.60	1,155,840.76
06	1,026,405.11	1,155,899.71
34	1,026,201.18	1,155,901.24
35	1,026,193.39	1,155,828.49
36	1,026,183.51	1,155,742.06



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

04	1,026,331.16	1,155,761.57
----	--------------	--------------

**UNIDAD DE ACTUCION N° 6.** Delimitada por el noroccidente con la Avenida Simón Bolívar, por el nororiente con la Unidad de Actuación N°5, por el sur oriente y sur occidente con la Avenida Los Molinos.

<i>Unidad de Actuación 06</i>		
	<i>Norte</i>	<i>Este</i>
01	1,026,153.01	1,155,458.59
02	1,026,234.45	1,155,582.55
36	1,026,183.51	1,155,742.06
37	1,026,172.40	1,155,700.68
38	1,026,165.65	1,155,659.81
39	1,026,157.22	1,155,605.17
40	1,026,157.15	1,155,508.35
01	1,026,153.01	1,155,458.59

**Preexistencia Centro Comercial el Progreso y El Intercambiador,** delimitada por el noroccidente con la Avenida Simón Bolívar, por el nororiente la Calle 43, por el sur oriente con la Unidad de Actuación N° 1 y por el sur occidente con la Unidad de Actuación N° 2.

<i>Preexistencia El Progreso</i>		
	<i>Norte</i>	<i>Este</i>
10	1,026,646.76	1,156,148.22
11	1,026,607.94	1,156,190.02



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

12	1,026,582.48	1,156,166.41
13	1,026,580.63	1,156,168.63
14	1,026,554.57	1,156,161.48
15	1,026,543.30	1,156,152.88
16	1,026,502.44	1,156,206.43
17	1,026,624.09	1,156,301.61
18	1,026,567.10	1,156,377.84
19	1,026,573.78	1,156,414.19
20	1,026,609.64	1,156,436.97
21	1,026,612.07	1,156,448.07
41	1,026,736.56	1,156,242.46
10	1,026,646.76	1,156,148.22

**ARTÍCULO 2. TRATAMIENTOS URBANÍSTICOS.** Modificase el artículo 14 del Decreto Municipal 527 de 2.006 el cual quedará así: De acuerdo con los objetivos y las directrices definidas para el área de planificación del Plan Parcial Zona Centro, se plantea una serie de intervenciones con proyectos inmobiliarios que conforman el espacio privado del Plan Parcial y que conjuntamente con los definidos para el espacio público, determinarán la ocupación de toda el área de planificación, mediante el tratamiento de **renovación urbana de reactivación** de conformidad con el Acuerdo 014 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial del municipio de Dosquebradas.

**ARTÍCULO 3. PASEO DE LOS FUNDADORES.** Modificase el artículo 16 del Decreto Municipal 527 de 2.006, el cual quedará así: El gestor o promotor inmobiliario de la respectiva Unidad de Actuación Urbanística deberá respetar el "PASEO DE LOS FUNDADORES" como parte de la estructura del espacio público del Plan Parcial, incorporando a las mismas especies arbóreas nativas.



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

*DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015*

---

**ARTÍCULO 4. ESPACIO PÚBLICO.** Modificase el artículo 19 del Decreto Municipal 527 de 2.006 el cual quedara así: El “PASEO DE LOS FUNDADORES” será peatonal y principal eje articulador e integrador del espacio público, el cual estará conformado así:

- **Plaza Cívica.** El espacio público de mayor jerarquía del plan parcial, la cual da cumplimiento al artículo 209 del Acuerdo N°014 de 2.000 y se encuentra localizada en la Unidad de Actuación Urbanística número 3
- **Plazoleta de la Industria.** Localizada en la Unidad de Actuación Urbanística N° 1.
- **Plazoleta del Agua y la Naturaleza.** Localizada en la Unidad de Actuación Urbanística N° 2.
- **Plazoleta de la Cultura.** Localizada en la Unidad de Actuación Urbanística N° 3.
- **Plazoleta de la Vida.** Localizada en la Unidad de Actuación Urbanística N° 4.
- **Plazoleta de la Luz.** Localizada en la Unidad de Actuación Urbanística N° 6.

**Parágrafo.-** Las cesiones para espacio público y equipamiento colectivo son las que están definidas en el plano N°2.3.1 para cada una de las Unidades de Actuación Urbanística. El ancho mínimo del “PASEO DE LOS FUNDADORES” será de 8.00 metros y el retiro mínimo entre fachadas será de 10.00 metros. Los estudios y diseños de los espacios públicos requeridos se harán a través de un concurso de méritos que realizara la administración municipal de conformidad con la ley 80 de 1993, la ley 1150 de 2007 y sus decretos reglamentarios.

**ARTÍCULO 5. VIAS.** Modificase el artículo 23 del Decreto Municipal 527 de 2.006, el cual quedará así: Las vías del área de planificación del plan parcial tienen las características y secciones definidas en el plano N°2.2 acordes con las determinaciones del Acuerdo 014 de 2000.

**ARTÍCULO 6. INTERSECCIONES VIALES:** Modificase el artículo 24 del Decreto Municipal 527 de 2.006, el cual quedará así: Se reconocen las siguientes intersecciones viales:

Intersección Balalaika – Salesiano.

Intersección Avenida Los Molinos - Calle 43.





DESPACHO DEL ALCALDE

DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015

**ARTÍCULO 7. NORMAS:** Se suprimen del Decreto Municipal 527 de 2.006, los artículos 38: Arquitectura de primer piso, 39: Altura de edificios y 42: Retiros frontales, laterales, posteriores y voladizos, los cuales quedan comprendidos en las normas y fincha del ajuste al Plan Parcial, los cuales se establecen por usos en los cuadros normativos para uso residencial, comercio, servicios y equipamientos colectivos así:

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA EDIFICACIONES DE USO RESIDENCIAL																										
USO	GRUPO	TIPOLOGÍAS DE EDIFICACION	ÁREA LOTES										RETIROS		ALTURAS		PATIOS		NÚMERO MÍNIMO DE PARQUEADEROS	OBSERVACIONES						
			Edificación en lote independiente			Edificaciones en Agrupación o Conjunto							Retiro frontal (aplica para todos los casos según zonificación)	Retiro lateral a predios vecinos (en todas las agrupaciones)	Retiros mínimos entre edificaciones	Retiro Posterior	Altura mínima	Altura máxima			Área mínima	Lado mínimo lateral	Lado mínimo posterior			
			Área mínima lote	Frente mínimo lote	Fondo mínimo lote	Para Agrupaciones Abiertas				Para Agrupaciones Cerradas																
RESIDENCIAL (R)	R-3 Multifamiliar	Multifamiliar en lote independiente en orden continuo o discontinuo	de 4-6 pisos: 400 m <sup>2</sup>	20 m	20 m	x							Para las Av Simón Bolívar y Molinos y vías del POT según norma de vía				La altura de piso mínimo para uso residencial será de 2,40 m libres entre placa y piso.	4 m <sup>2</sup>	3,5 m	4 m			Para todos los tipologías 1 parqueadero para automóvil por vivienda y 1 para visitantes por cada 5 viviendas. Se debe reservar 1 parqueadero para motos por cada 10 viviendas.	La sección mínima de la vía interna para agrupaciones cerradas será calculado mínimo 5,50 m. Anchoes mínimos de 1,20 m. La distancia mínima entre paramentos de fachada será de 8 m.		
		Multifamiliar en lote independiente en orden continuo o discontinuo	>8-12 pisos: 500 m <sup>2</sup>	25 m	Variable hasta alcanzar área mínima	80%	x							Para las vías colectivas y locales según secciones propuestas en el plan parcial	> 8 y hasta 12 pisos: 4 m. > de 12 y hasta 15 pisos: 5 m	3 m entre fachadas cerradas. 6 m entre fachadas abiertas	1º piso por pisos: 4 m por todo el ancho a partir del 3º piso	4 m para todos los tipologías	15 pisos					En edificios > a 5 pisos el área mínima para pisos menores (portales, lavabos o pushers) será de 20 m <sup>2</sup> con todo mínimo de 4 m. Para > de 6 pisos incrementar 3 m <sup>2</sup> de área a cada piso adicional. El lado mínimo de patio para edificaciones > de 8 pisos será de 5 m.	Para la tipología multifamiliar en el que estructura permitida en el eje (4 pisos). En los pisos estructuras secundarias el retro lateral aplica a partir del tercer piso.	
		Multifamiliar agrupado en orden continuo o discontinuo	>12-15 pisos: 700 m <sup>2</sup>	30 m													4 m entre fachadas cerradas. 8 m entre fachadas abiertas	1º piso por pisos: 6 m por todo el ancho a partir del 3º piso							No se aplica si todos los espacios excepto balcones están sobre fachadas a vía retiro en caso de ser internos los VIC deben presentar ventilación a buhon de lado mínimo de 40 cmj.	
		Multifamiliar agrupado en orden continuo o discontinuo	x	x	x	Según norma para la agrupación	3000 m <sup>2</sup>	40 m	Variable hasta alcanzar área mínima	75%	3.000 m <sup>2</sup>	40 m	Variable hasta alcanzar área mínima	libre	libre	10000 m <sup>2</sup>	75%	Mínimo 3,0 m. En sectores consolidados rige el retro a paramento predominantemente en la vía	4 m entre fachadas cerradas. 8 m entre fachadas abiertas	Hasta 6 pisos: 3 m, hasta 12 pisos 4 m. > de 12 y hasta 15 pisos: 5 m						



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA EDIFICACIONES DE USO COMERCIAL																			
USOS	GRUPO		TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIÓN	ÁREA LOTES								RETIROS				ALTURAS		NÚMERO MÍNIMO DE PARQUEADEROS	OBSERVACIONES
	Grupo	Subgrupo		Edificación en lote independiente				Edificaciones en Agrupación o Conjunto				Retiro frontal	Retiro lateral a predios vecinos	Retiros mínimos entre edificaciones	Retiro Posterior	Altura mínima	Altura máxima		
			Área neta mínima lote	Frente mínimo lote	Fondo mínimo lote	Índice de ocupación (% sobre área neta)	Área mínima lote	Frente mínimo lote	Fondo mínimo lote	Índice máximo de ocupación									
<b>COMERCIAL (C)</b>	Comercio Minorista Tipo I	C1	En edificaciones con varios locales o de uso mixto.	Se permiten locales con un frente mínimo de 3 m con fondo mínimo de 5 m.			300 m <sup>2</sup>	15 m	20 m	85%	Según norma de vías	x	x	x	2.70	x	1 parqueadero para automóviles por cada 50 m <sup>2</sup> de área construida		
	Comercio Minorista Tipo II	C.2	En lote independiente	120 m <sup>2</sup>	10 m	12 m	80%	x	x	x	x	Según norma de vías	x	x	x	4m	x	Contar como mínimo con 1 espacio para parqueadero de vehículos livianos por local dentro del predio o del conjunto comercial.	
			En edificaciones con locales destinados C2	Cada establecimiento deberá tener un frente mínimo de local de 3 m, un fondo mínimo de 5 m			x	x	x	x		x	x	x	x	x			
	Comercio de exhibición de vehículos	C.7	En lote independiente	2000 m <sup>2</sup>	40 m	Variable hasta alcanzar área mínima	75%	x	x	x	x	5 m	x	x	x	5 m	x	Deben contar como mínimo con 5 áreas de parqueo de vehículos livianos y 1 zona de parqueo para vehículos pesados para el cargue y descargue de los vehículos, al interior de la línea de propiedad del predio.	
			En centros comerciales	300 m <sup>2</sup> de local	20 m	Variable hasta alcanzar área mínima	x	Según normativa para el centro comercial.										Según normas para el centro comercial.	
	Supermercado y almacenes por departamento	C.8	En lote independiente	3000 m <sup>2</sup>	40 m	Variable hasta alcanzar área mínima	60%					5 m	4 m	4 m	4 m	7 m	10 m	Deberá contar como mínimo con 2 parqueaderos para automóviles para propietarios y 2 para visitantes por cada 70 m <sup>2</sup> de área construida.	Deben disponer de una bahía para estacionamiento provisional de 3 taxis parqueados simultáneamente. Esta bahía deberá estar resuelta por fuera de la sección de la vía pública, contar con por lo menos 20 m de longitud y tener un ancho mínimo de 2.50 m
		En centros comerciales	libre	x	x	80%	1500 m <sup>2</sup> de local	20 m por local	variable hasta alcanzar área mínima		Según normativa para el centro comercial.						1 parqueadero para automóviles por cada 50 m <sup>2</sup> para este uso.		
Centros y pasajes comerciales	C.9	Centro comercial en lote independiente	2000 m <sup>2</sup>	30 m	Variable hasta alcanzar área mínima	80%	x	x	x	x	Según norma de vías	x	x	x	4 m	20 m	Contar como mínimo con 2 parqueadero para automóviles para visitantes por cada 70 m <sup>2</sup> del área comercial construida. Para efectos del cálculo, se entiende por área comercial construida, la sumatoria de la superficie de locales y circulaciones públicas.	Deben disponer de una bahía para estacionamiento provisional de 3 taxis parqueados simultáneamente. Esta bahía deberá estar resuelta por fuera de la sección de la vía pública, contar con por lo menos 20 m de longitud y tener un ancho mínimo de 2.50 m	
		En pasajes comerciales	30 m <sup>2</sup> de área neta por local	3 m <sup>2</sup> por local	10 m por local	80%	x	x	x	x	Según norma de vías	x	x	x			Contar como mínimo con 1 parqueadero de automóviles para visitantes por cada 50 m <sup>2</sup> del área comercial construida. Para efectos del cálculo, se entiende por área comercial construida, la sumatoria de la superficie de locales y circulaciones públicas.		



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA EDIFICACIONES DE USO DE SERVICIOS																			
USOS	GRUPO	TIPOLOGIAS DE EDIFICACION	ÁREA LOTES				RETIROS				ALTURAS		PATIOS		NÚMERO MÍNIMO DE PARQUEADEROS				
			Edificación en lote independiente		Edificaciones en Agrupación o Conjunto		Retiro frontal	Retiro lateral a predio vecinos	Retiros mínimos entre edificaciones	Retiro Posterior	Altura mínima	Altura máxima	Área mínima	Lado mínimo lateral		Lado mínimo posterior			
Grupo	Subgrupo	Tipología	Área mínima lote	Frente mínimo lote	Fondo mínimo lote	Índice de ocupación (% sobre área neta)									Área mínima lote		Frente mínimo lote	Fondo mínimo lote	Índice máximo de ocupación
SERVICIOS (S)	Servicios personales generales	S.1	En edificaciones con varios locales o de uso mixto.	Se permiten locales con un frente mínimo de 3 m con fondo mínimo de 5 m.	300 m <sup>2</sup>	10 m	Variable hasta alcanzar área mínima	75%	x	x	x	x	x	2 pisos	3 pisos	El tamaño mínimo del patio será el que permita inscribir un círculo con diámetro de 3.0 m			
	Servicios de tipo medio	S.2	En lote independiente	200 m <sup>2</sup> 10 m	Variable hasta alcanzar área mínima	75%	x	x	x	x	Según norma de vías	x	x	x	5m (incluida cubierta)	7 m (incluida cubierta)	El tamaño mínimo del patio será el que permita inscribir un círculo con diámetro de 3.5 m	Contar como mínimo con 1 área de parqueo de vehículos livianos localizada al interior del predio o de la edificación. Si están localizados en edificaciones en conjunto o altura, 1 parqueadero para automóviles por cada 70 m <sup>2</sup> del área construida para este uso. En edificios mixtos se acogerá adicionalmente lo que se determine para el uso que predomine.	
		S.2	En edificaciones con locales destinados a S.2	Cada establecimiento deberá tener un frente mínimo de local de 3 m con un fondo mínimo de 10 m	300 m <sup>2</sup>	15 m	20 m	70%				> 5 pisos 3 m apartir del 2º piso	x	Por patios	2 pisos	8 pisos	El tamaño mínimo del patio será el que permita inscribir un círculo con diámetro de: 4 m para edificios hasta 5 pisos y 5 m hasta 8 pisos.		
	Servicios Religiosos	S.3	En lote independiente	Según la escala de cobertura definida en el artículo 262 de este acuerdo	15 m	Variable hasta alcanzar área mínima	50%	x	x	x	x	15% del área del lote con un mínimo de 4 m de fondo	3 m (aplica para el área de celebración)	x	Por norma de patios	5 m (incluida cubierta)	Libre	El tamaño mínimo del patio será el que permita inscribir un círculo con diámetro de 3.0 m	Para los lotes con áreas iguales o inferiores a 1000 m <sup>2</sup> (exceptuando los lotes destinados a centros de culto de escala barrial) se deberá contar como mínimo con 5 parqueaderos para automóviles para visitantes. Para edificaciones en lotes de mayor área, se debe incrementar 1 parqueadero por cada 200 m <sup>2</sup> de área mayor de lote. Las áreas de parqueo no formarán parte de la zona reservada como afino y deberán ser dispuestas al interior de la línea de propiedad del predio
	Servicios de diversión y esparcimiento	S.4	Sin venta y consumo de licor	120 m <sup>2</sup> 10 m	Variable hasta alcanzar área mínima	60%						Según norma de vías	x	x	por patios	2 pisos	Hasta 5 pisos	El tamaño mínimo del patio será el que permita inscribir un círculo con diámetro de 3.0 m	Mínimo 1 área de parqueo de vehículos livianos para visitantes por cada 50 m <sup>2</sup> del área destinada a este uso, los cuales deberán estar localizados al interior del predio o de la edificación.
		S.4	Con venta y consumo de licor	300 m <sup>2</sup> 15 m	Variable hasta alcanzar área mínima	50%						7 m	3 m	3 m	por patios	2 pisos		Libre	
Servicios de Hospedaje	S.5	En lote independiente	500 m <sup>2</sup> 20 m	Variable hasta alcanzar área mínima	70%	x	x	x	x	a la norma de vías adicional 3 m para bahía	> 5 pisos 3 m apartir del 4º piso	x	> 5 pisos 3 m apartir del 2º piso	4 pisos	15 pisos	El tamaño mínimo del patio será el que permita inscribir un círculo con diámetro de: 5 m para edificios hasta 5 pisos; 6 m para edificaciones > de 6 pisos	Contar como mínimo con 1 área de parqueo de vehículos livianos localizada al interior del predio o de la edificación por cada 100 m <sup>2</sup> de área construida.		
	S.5	En conjunto				4.000 m <sup>2</sup>	40 m	variable hasta alcanzar área mínima	70%		4 m	6 m	4 m	4 pisos					
Servicios Funerarios	S.6	En lote independiente	500 m <sup>2</sup> 25 m	20 m	50%	x	x	x	x	a la norma de vías adicional 3 m para bahía	3	3	4 m	6 m (incluida cubierta)	9 m (incluida cubierta)	El tamaño mínimo del patio será el que permita inscribir un círculo con diámetro de 5.0 m	Disponer al interior del predio como mínimo de 1 zona para parqueo de vehículos mortuorios no inferior a 10 m de largo por 3 m de ancho. Proveer además un parqueadero para automóviles por cada 20 m <sup>2</sup> de área destinada al uso.		



**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

NORMAS URBANÍSTICAS GENERALES PARA EDIFICACIONES DE USO DE EQUIPAMIENTO COLECTIVO															
USOS	GRUPO		TIPOLOGÍAS DE EDIFICACION	AREA LOTES			RETIROS				ALTURAS		PATIOS		PARQUEADEROS
	Grupo	Subgrupo		Area mínima lote	Frente mínimo lote	Índice de ocupación	Retiro frontal	Retiro lateral a predio vecinos	Retiros mínimos entre edificaciones	Posterior	Altura mínima	Altura máxima	Área mínima	Lado mínimo	
EQUIPAMIENTO COLECTIVO (E.C)	E.C.1 De Tipo Recreativo	E.C.1.3	De cobertura Municipal: Paseos, plazas, plazuelas.	200 m <sup>2</sup>	8.00 m	x	Según norma de vías	No aplica							
	E.C.2 De Tipo Educativo	E.C.2.3	De cobertura Municipal y Metropolitana: Institutos técnicos, Establecimientos de educación para el trabajo y el desarrollo humano, Universidades	4,000.00 m <sup>2</sup>	60.00 m	60%	Según norma de vías	6.00 m	6.00 m	4.00 m	2 pisos	4 Pisos	36.00 m <sup>2</sup>	6.00 m	Disponer al interior del predio como mínimo de 3 zonas para parqueo de buses no inferior a 10 m de largo por 3 m de ancho. Además un parqueadero para automóviles por cada 80 m <sup>2</sup> de área destinada al uso. 15 zonas parqueo de motos y bahía de aproximación para taxis.
	E.C.2.4	De cobertura Regional: Universidades, Centros Tecnológicos	10,000.00 m <sup>2</sup>	80.00 m	60%	Según norma de vías	6.00 m	6.00 m	4.00 m	2 pisos	5 Pisos	36.00 m <sup>2</sup>	6.00 m		
	E.C.3 De Tipo Cultural	E.C.3.2	De cobertura comunal: centros culturales, casa cultural, bibliotecas	500 m <sup>2</sup>	20.00 m	80%	Según norma de vías	5.00 m	6.00 m	5.00 m	3 pisos	Libre		Disponer como mínimo de 1 parqueadero para automóviles por cada 100 m <sup>2</sup> de área destinada al uso.	
	E.C.3.3	De cobertura Municipal y Metropolitana: Bibliotecas, Teatros, Museos, Galerías, auditorios.	2,000.00 m <sup>2</sup>	40.00 m	60%	Según norma de vías	8.00 m								
	E.C.4 De Salud	E.C.4.2	De cobertura Zonal: Clínicas, IPS, EPS, Unidades Intermedias de salud	3,000.00 m <sup>2</sup>	50.00 m	60%	Según norma de vías	6.00 m	8.00 m	6.00 m	3.00 Pisos	10.00 Pisos	36.00 m <sup>2</sup>	6.00 m	Disponer al interior del predio como mínimo de 1 zona para parqueo de ambulancias no inferior a 8 m de largo por 3 m de ancho. Proveer además un parqueadero de camas por cada 50 m <sup>2</sup> de área destinada al uso.
	E.C.7.2	De cobertura Municipal: Terminales interveredales, intercambiadores de transporte	Solo en la Preexistencia se permite implementar o ampliar el uso												
	E.C.7.3	De cobertura Metropolitana y Regional: terminal de transporte intermunicipal e interdepartamental, terminales de Carga													
	E.C.8.2	De cobertura Municipal: Palacio Municipal, Entidades descentralizadas	Uso preexistentes. Se permite implementar o ampliar el uso												

**Parágrafo:** El equipamiento colectivo “Centro Cultural Municipal” ubicado en la Unidad de Actuación Urbanística N°3, además de las normas establecidas para ésta, deberá contar con una cubierta recorrible que configure un teatro al aire libre e integrado al sistema de espacio público del Plan Parcial.

Los cuadros de normas se encuentran en el documento técnico y son parte integral del presente decreto.

**ARTÍCULO 8. ÍNDICES DE OCUPACIÓN Y CONSTRUCCIÓN.** Modificase el artículo 43 del Decreto Municipal 527 de 2006, el cual quedará así: Se establece como índice de ocupación el definido en las fichas normativas urbanísticas para edificación según el uso, sin superar el 80% del área neta del predio. Y como índice máximo de construcción 4, de conformidad con artículo 2.2.1.1 del Decreto Nacional 1077 del 26 de junio de 2004.

**ARTÍCULO 9. USOS DEL SUELO.** Modificase el artículo 45 del Decreto Municipal 527 de 2.006, el cual quedara así:



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

USOS DEL SUELO UNIDADES DE ACTUACION URBANISTICA PLAN PARCIAL CENTRO DOSQUEBRADAS												
USO PRINCIPAL	GRUPO	SUBGRUPO	CODIGOS PERMITIDOS. Fuente CIU				TIPOLOGIA					
USO RESIDENCIAL ®		R3: MULTIFAMILIAR OCOLECTIVA					VIVIENDA MULTIFAMILIAR					
USO PRINCIPAL	GRUPO	SUBGRUPO	SECCION	DIVISION	GRUPO	CLASE	EXCEPCION					
INDUSTRIA	INDUSTRIA MANUFACTURERA		C	13	131	Todos los codigos						
				13	139	1399						
				14	141	1410						
COMERCIO	CONSTRUCCION		F	41	411	4111-4112						
				45	451	4511-4512						
				46	464	4641-4642						
				46	465	4651-4652						
				47	471	Todos los codigos						
				47	472	Todos los codigos						
	COMERCIO AL PORMAYOR Y AL POR MENOR			G	47	474	Todos los codigos					
					47	475	Todos los codigos	4752				
					47	476	Todos los codigos					
					47	477	Todos los codigos	4775				
					TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO			H	53	531	Todos los codigos	
									53	532	Todos los codigos	
									55	551	551-5512	
					SECCIÓN I ALOJAMIENTO Y SERVICIOS DE COMIDA			I	56	561	Todos los codigos	
									56	562	Todos los codigos	
56	563	Todos los codigos										
INFORMACIÓN Y COMUNICACIONES			J	58	581	Todos los codigos						
				58	582	Todos los codigos						
				60	601	Todos los codigos						
				60	602	Todos los codigos						
				61	611	Todos los codigos						
				61	612	Todos los codigos						
				62	620	Todos los codigos						
				63	631	Todos los codigos						
				63	639	Todos los codigos						
				ACTIVIDADES FINANCIERAS Y DE SEGUROS			K	64	641	6412		
									642	Todos los codigos		
									643	Todos los codigos		
	649	Todos los codigos										
65	651	Todos los codigos										
	652	Todos los codigos										
	653	Todos los codigos										
66	661	Todos los codigos										
	662	Todos los codigos										
	663	Todos los codigos										
ACTIVIDADES INMOBILIARIAS			L					68	681	Todos los codigos		
									682	Todos los codigos		
				69	691	Todos los codigos						
				69	692	Todos los codigos						
				70	701	Todos los codigos						
				70	702	Todos los codigos						
				71	711	Todos los codigos						
				72	721	Todos los codigos						
				73	731	Todos los codigos						
				73	732	Todos los codigos						
				74	741	Todos los codigos						
				74	742	Todos los codigos						
74	749	Todos los codigos										
ACTIVIDADES DE SERVICIOS ADMINISTRATIVOS Y DE APOYO			N	79	791	Todos los codigos						
					799	Todos los codigos						
				82	821	Todos los codigos						
ADMINISTRACIÓN PÚBLICA Y DEFENSA; PLANES DE SEGURIDAD SOCIAL DE AFILIACIÓN OBLIGATORIA			O		829	Todos los codigos						
				84	841	Todos los codigos						
					842	Todos los codigos						
OTRAS ACTIVIDADES DE SERVICIOS			S		843	Todos los codigos						
				94	941	Todos los codigos						
				94	942	Todos los codigos						
				94	949	Todos los codigos	9499					
				95	951	9511-9512						
				96	960	9602						
USO COMPATIBLE	GRUPO	SUBGRUPO	SECCION	DIVISION	GRUPO	CLASE	EXCEPCION					
USO DE EQUIPAMIENTOS	E.C.2 DE TIPO EDUCATIVO	E.C.2.3-E.C.2.4	P	85	854	Todos los codigos						
						855	Todos los codigos	8552				
ACTIVIDADES DE ATENCIÓN DE LA SALUD HUMANA Y DE ASISTENCIA SOCIAL	E.C.4 DE SALUD	E.C.4	Q	86	861	Todos los codigos						
						862	Todos los codigos					
						869	Todos los codigos					
ACTIVIDADES ARTÍSTICAS, DE ENTRETENIMIENTO Y RECREACIÓN	E.C.3 DE TIPO CULTURAL	E.C.3	R	90	900	9001-9002-9003-9004-9005-9006						
						93	931	Todos los codigos				
							932	Todos los codigos				
GUBERNAMENTAL (USO PREEXISTENTE)	E.C.8 DE TIPO GUBERNAMENTAL	E.C.8.2										
TRANSPORTE (USO PREEXISTENTE)	E.C.7 DE TRANSPORTE	E.C.7.2-E.C.7.3										
USO RESTRIGIDOS	GRUPO	SUBGRUPO	SECCION	DIVISION	GRUPO	CLASE	EXCEPCION					
INDUSTRIA	INDUSTRIA MANUFACTURERA		C	25	251	2511	Solo aplica para usos existentes					
				49	492	4921-4922	Solo aplica para usos existentes					
COMERCIO	TRANSPORTE Y ALMACENAMIENTO		H	52	522	5221-5229	Solo aplica para usos existentes					

Avenida Simón Bolívar – Centro Administrativo Municipal CAM – Teléfono: (6) 3320557

planeacion@dosquebradas.gov.co



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

El cuadro de usos del suelo se encuentra en el documento técnico de soporte y es parte integral del presente decreto.

**ARTÍCULO 10. CARGAS.** Modificase el artículo 53 del Decreto Municipal 527 de 2.006, el cual quedará así: Las cargas urbanísticas para cada unidad de actuación deberán ser pagadas o garantizadas mediante el otorgamiento de garantías y/o pólizas expedidas por una entidad autorizada por la Superintendencia Financiera para poder acceder a la correspondiente licencia de urbanismo de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios que es parte integral de este decreto y se tiene como un anexo y cuyo resumen está en el cuadro siguiente:

CARGAS	UAU N° 1	UAU N° 2	UAU N° 3	UAU N° 4	UAU N° 5	UAU N° 6	TOTAL
COSTO SUELO PASEO Y PLAZA	2,060,352,455	877,117,362	1,922,698,548	675,942,617	1,014,914,315	352,568,728	6,903,594,025
COSTO CONSTRUCCION PASEO	392,888,313	391,573,191	246,957,674	-	-	-	1,031,419,178
SERVICIOS	782,025,575	1,002,689,167	-	253,123,971	17,849,346	179,792,915	2,235,480,974
VIAS	251,463,815	814,865,842	-	-	31,462,585	-	1,097,792,243
<b>TOTAL CARGAS</b>	<b>3,486,730,159</b>	<b>3,086,245,561</b>	<b>2,169,656,222</b>	<b>929,066,588</b>	<b>1,064,226,247</b>	<b>532,361,643</b>	<b>11,268,286,419</b>
<b>% PART.</b>	<b>30.9%</b>	<b>27.4%</b>	<b>19.3%</b>	<b>8.2%</b>	<b>9.4%</b>	<b>4.7%</b>	<b>100%</b>

**ARTÍCULO 11. BENEFICIOS.** Modificase el artículo 54 del Decreto Municipal 527 de 2.006, el cual quedará así: Los beneficios de cada una de las unidades de actuación están definidos en el reparto equitativo de cargas y beneficios que es parte integral de este decreto y cuyo resumen está en el cuadro siguiente:

BENEFICIOS	UAU N° 1	UAU N° 2	UAU N° 3	UAU N° 4	UAU N° 5	UAU N° 6	TOTAL
VALOR VENTAS COMERCIO	45,066,218,660	29,422,038,508	10,362,841,962	3,837,860,000	5,904,400,000	3,870,334,200	98,463,693,330
VALOR VENTAS SERVICIOS	36,739,841,950	18,347,092,400	17,999,704,100	37,489,515,000	32,830,000,000	7,035,000,000	150,441,153,450
VALOR VENTAS VIV. MUTIFAMILIAR	68,277,636,196	84,045,367,000	60,605,565,119	-	-	10,749,607,428	223,678,175,743
VALOR VENTAS PARQUEADERO	8,473,336,000	9,724,056,000	10,015,480,000	1,100,000,000	9,600,000,000	2,613,600,000	41,526,472,000
PARQUEADERO CONCESIONADO APP	-	-	-	-	-	-	-
<b>TOTAL BENEFICIOS</b>	<b>158,557,032,806</b>	<b>141,538,553,908</b>	<b>98,983,591,181</b>	<b>42,427,375,000</b>	<b>48,334,400,000</b>	<b>24,268,541,628</b>	<b>514,109,494,523</b>
<b>Participacion % Beneficios</b>	<b>30.8%</b>	<b>27.5%</b>	<b>19.3%</b>	<b>8.3%</b>	<b>9.4%</b>	<b>4.7%</b>	<b>100%</b>

**ARTÍCULO 12. FONDO DE COMPENSACION.-** La administración municipal conforme lo dispuesto por el artículo 49 de la Ley 388 de 1.997 deberá adelantar los trámites correspondientes para constituir un Fondo de Compensación como mecanismo para asegurar el pago de las compensaciones generadas por el reparto equitativo de cargas y beneficios del plan.



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

*DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015*

**ARTÍCULO 13. MOMENTO DE CUMPLIMIENTO DE LAS OBLIGACIONES URBANISTICAS.-** En cualquiera de las modalidades de cumplimiento de las obligaciones de cesión para elementos de las cargas generales del plan establecidas en el artículo 10 del presente decreto, las mismas podrán hacerse efectivas en cualquier momento anterior a la licencia de construcción de conformidad con los términos establecidos por el plan parcial. En todo caso las licencias de urbanización deberán incluir los compromisos resultantes del reparto equitativo de cargas y beneficios.

**PARAGRAFO: Condiciones para el otorgamiento de licencias de urbanismo.-** Las licencias de urbanismo a expedir para las diferentes unidades de actuación del plan incluirán los compromisos resultantes del reparto de cargas y beneficios. En éstas se deberá señalar en forma clara, expresa y exigible la forma de cumplimiento de las obligaciones de construcción de las obras derivadas del reparto de cargas de manera tal que presten merito ejecutivo frente a la administración municipal como gestor del plan y frente a los demás desarrolladores que hayan ejecutado obras correspondientes a las cargas y que no fueran de su unidad de actuación pero que fue necesario construir para el desarrollo de dicha unidad.

**ARTÍCULO 14. DESTINACION DE LA PLUSVALIA.-** Con el fin de garantizar que el espacio público y el equipamiento colectivo de cobertura municipal determinado en el área de influencia del Plan Parcial Zona Centro, las plusvalías se reinvertirán en la construcción de estas áreas, acorde con lo establecido en el artículo 85 de la ley 388 de 1997.

**ARTÍCULO 15. CUENTA ESPECIAL.-** El la administración municipal de Dosquebradas como gestor del Plan Parcial creará en la Secretaria de Hacienda Municipal una cuenta especial para manejar los recursos provenientes del plan parcial los cuales tendrán destinación exclusiva para invertirlos en el desarrollo del mismo.

**ARTÍCULO 16. DOCUMENTOS:** Hacen parte integral del presente decreto y sirven como soporte técnico de la revisión, los documentos que se relacionan a continuación:

**Planos:**



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

<i>PLAN PARCIAL "CENTRO DOSQUEBRADAS"</i>		
<b>INDICE PLANOS</b>		
<i>Título capitulo</i>	<i>Numero Plano</i>	<i>Nombre plano</i>
	<b>1.</b>	<b>DIAGNÓSTICO</b>
1.1	1.1	<i>Plano Topográfico</i>
	1.1.2	<i>Plano Localización General</i>
1.2	1.2	<i>Localización de los sistemas generales o estructurantes</i>
	<b>2.</b>	<b>FORMULACION</b>
2.1	2.1	<i>Plano General Planteamiento Urbanístico</i>
2.2	2.2	<i>Plano red vial- Diseño horizontal de vías y secciones transversales</i>
2.3		<b>Espacio público y equipamiento</b>
	2.3.1	<i>Plano de espacio publico</i>
2.4		<b>Servicios Públicos</b>
2.4.1	2.4.1	<i>Diseño red de Acueducto</i>
2.4.2		<i>Diseño de redes de alcantarillado combinado</i>
	2.4.2.1	<i>Diseño de redes de alcantarillado combinado</i>
2.4.3		<b>Redes de energía</b>
	2.4.3.1	<i>Redes de media Tensión</i>
2.5	2.5	<i>Plano de usos y aprovechamiento</i>
2.6	2.6	<i>Asignación de cargas urbanísticas</i>
2.7	2.7	<i>Unidades de actuación</i>
2.8	2.8	<i>Unidades de gestión</i>





MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

*DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015*

**Documentos Técnicos:**

- Planos comparativos de evolución y desarrollo del Plan Parcial Zona Centro.
- Unidades de actuación urbanística.
- Decretos Municipales 527 del 03 de noviembre de 2006, el Decreto Municipal N° 522 10 de noviembre de 2009, el Decreto Municipal N° 114 del 25 marzo 2010 y el Decreto Municipal N°397 de Diciembre 5 de 2011.
- El Documento de reparto de cargas y beneficios.
- Las Fichas normativas.
- Las Ficha de usos del suelo.
- El Estudio de análisis de servicios públicos, energía eléctrica, acueducto y alcantarillado.
- El Avalúo comercial de referencia por zonas geoeconómicas homogéneas.

**ARTÍCULO 17. VIGENCIA.** Modificase el artículo 68 del Decreto Municipal 527 de 2.006, el cual quedara así: La ejecución del Plan Parcial Zona Centro obedecerá a un programa, el cual se proroga por 10 años más, hasta el 2025, con el siguiente cronograma:

<b>CRONOGRAMA DE VIGENCIA DEL PLAN PARCIAL</b>											
	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
UAU 1											
UAU 2											
UAU 3											



MUNICIPIO DE DOSQUEBRADAS



DESPACHO DEL ALCALDE

**DECRETO NUMERO 408  
DIECISEIS (16) DE DICIEMBRE DE 2015**

UAU 4												
UAU 5												
UAU 6												

Dado en Dosquebradas Risaralda, a los diesiseis (16) días del mes Diciembre de dos mil quince (2015).

**PUBLIQUESE Y CUMPLASE**

**ORIGINAL FIRMADO**  
**JORGE DIEGO RAMOS CASTAÑO**  
Alcalde Municipal

**ORIGINAL FIRMADO**  
**ALDERSON CASTAÑO ORREGO**  
Secretario de Planeacion

**ORIGINAL FIRMADO**  
**LUIS EDGAR RAMIREZ ARBELAEZ**  
Asesor Jurídico (E).

Proyectaron:  
**ANDRES OSSA CASTRILLON Y MARIA ELENA GONZALEZ LOPEZ**  
Abogados Asesores externo.