

Al contestar cite este número:
Radicado DADEP No. 20193040199171



Bogotá D.C, 27-11-2019
300 - SAI

correo electrónico

Bogotá, DC.

Señor
JOSÉ LUIS OSPINA GIRALDO
Representante Legal
ASOCIACIÓN ZONA ROSA
Calle 81 # 11-68 - Oficinas 607 y 608
Asozonarosa@gmail.com
+(57)1 623 2081
Ciudad

ASUNTO: Acta de observaciones de la solicitud de creación del Distrito Especial de Mejoramiento y Organización Sectorial - DEMOS ZONA ROSA

REFERENCIA: Radicado No. 2019-4000252082 del 1 de noviembre de 2019

Respetado doctor Ospina,

Una vez revisada la propuesta contenida en la solicitud de creación del Distrito de Mejoramiento y Organización Sectorial - DEMOS ZONA ROSA, efectuada ante este Departamento mediante la radicación No. 2019-4000252082 del 1 de noviembre de 2019, se efectúan las siguientes observaciones conforme a los criterios de evaluación contenidos en el Decreto 540 de 2018 y en especial la resolución 499 del 28 de diciembre de 2018, *“Por la cual se adopta la Guía para la evaluación de propuestas y/o solicitudes de creación de los Distritos Especiales de Mejoramiento y Organización Social - DEMOS y se toman otras decisiones”*.

1. Mejoramiento de las condiciones urbanas actuales del polígono

1. Tras la verificación de los espacios considerados en la propuesta para el desarrollo de las iniciativas relacionadas, se ha evidenciado que diez de los espacios solicitados son objeto de intervención física en el marco del contrato IDU 1521 de 2017, debido a lo anterior, se sugiere ajustar el alcance de la propuesta, en términos técnicos, legales y financieros, a los espacios que se relacionan a continuación:

No.	NOMBRE DEL ELEMENTO	RUPI	ELEMENTO	ADM
1	Parque León de Greiff	403-41	Parque	IDRD
2	Parque El Espartillal	723-5	Parque	IDRD
3	Segmento de andenes (ambos costados) calle 85 entre carreras 11 y 15	Sin incorporar	Andenes	IDU
4	Segmento de andenes (ambos costados carrera 14 entre calles 85 y 86 A	403-60	Andenes	IDU
5	Segmento de andenes (ambos costados) carrera 11 entre calle 81 y avenida calle 82	Sin incorporar	Andenes	IDU

2. En la planimetría presentada se propone el mejoramiento de los andenes en todo el polígono, teniendo en cuenta que estos elementos están siendo objeto de intervención por parte del IDU en el marco del contrato 1521 de 2017, se solicita ajustar este componente a actividades de mantenimiento, de acuerdo a los tipos de mantenimiento aplicables para los andenes y demás espacios que contempla el IDU:

- **Mantenimiento periódico:** corresponde a las actividades desarrolladas a nivel superficial, dirigidas a conservar la funcionalidad, vida útil y estética de una estructura del suelo y elementos del mobiliario urbano.

Consisten en la limpieza de las partes expuestas del suelo urbano y de los elementos que componen el mobiliario de equipamiento complementario, ubicado en la vía pública o espacios públicos (bancas, basureras, barandas, cercas de jardineras, ciclo-parqueaderos, fuentes, mogadores, tótems, entre otros, de los citados en la Cartilla de Mobiliario de la SDP).

- **Mantenimiento Rutinario:** conjunto de actividades aplicadas sobre las partes de una estructura o elemento del suelo y del mobiliario urbano, dirigidas a recuperar su funcionalidad por medio del ajuste o reemplazo parcial de sus componentes.

Son las actividades aplicadas sobre el suelo urbano tales como: mantenimiento de andenes en adoquín o losetas en el que se incluye el sello de juntas, barrido, retiro manual de capa vegetal y transporte y disposición de escombros. En el mobiliario urbano: limpieza de grafitis y autoadhesivos, aplicación de pintura, ajustes de herrajes y reemplazo de partes.

3. En el documento se contempla el mejoramiento del mobiliario urbano de la zona, por lo cual se solicita incluir un mapa con la ubicación exacta de estos elementos.

2. Alternativas de inclusión social

En el documento no se evidencian con claridad las estrategias de inclusión social que se adoptarán en el marco del DEMOS, por lo que se solicita que en caso de que la propuesta contemple estas alternativas, se especifiquen de manera concreta.

3. Inclusión de soluciones urbanas innovadoras.

En el documento se encuentran referencias sobre iniciativas que se quieren desarrollar en el marco de este criterio, sin embargo, no hay claridad sobre cómo se pretenden llevar a cabo, por lo que se solicita profundizar en la descripción de este componente.

4. Aportes voluntarios.

De acuerdo con el modelo financiero propuesto, la Asociación proyectó aportes voluntarios correspondientes al 5% del valor total de la propuesta, equivalente a \$281.988.410 en la vigencia solicitada para el DEMOS, sin embargo, en el documento que detalla este anexo se menciona que “cabe aclarar que estos aportes son voluntarios y no hacen parte del porcentaje antes referido, dado que los mismos son de resorte de terceros y por tanto la Asociación Zona Rosa no puede garantizarlos”, al respecto, se encuentra una dualidad en esta afirmación dado que si se contemplan como aportes, éstos deben garantizarse, por lo que se solicita hacer claridad sobre este punto.

Adicionalmente, se solicita que en caso de disponer de los aportes voluntarios, la Asociación establezca de manera concreta en que forman se dispondrán de estos recursos, sean en dinero o en especie.

5. Suficiencia financiera

En el documento técnico de soporte se relacionaron las actividades a desarrollar en el área de la Zona Rosa, sin embargo, al realizar la evaluación del componente financiero se encontró lo siguiente:

- 1.1. Los ingresos registrados por concepto de aprovechamiento económico en la pestaña de denominada “presupuesto general” no coinciden con los registrados en la pestaña titulada “aprovechamiento”.
- 1.2. El rubro de otros gastos de operación registrados en la pestaña denominada “presupuesto general” no coinciden con los registrados en la pestaña titulada “detalle de gastos”.
- 1.3. Se recomienda eliminar los imprevistos de los “otros gastos de administración” ya que éstos son considerados gastos fijos.
- 1.4. Se recomienda eliminar los imprevistos de los “otros gastos de operación” y considerarlos en el rubro de imprevistos de personal.

- 1.5. Se recomienda revisar la fórmula utilizada para calcular el IVA ya que se evidencia que solo se contemplaron unos ingresos por aprovechamiento económico, no todos los registrados, así mismo, se advierte que se calculó IVA sobre el crédito, lo cual no es procedente.
- 1.6. De acuerdo al punto anterior, se solicita aclarar las actividades de aprovechamiento económico sobre las cuales se está calculando el IVA, y así definir si es sobre todas las actividades contempladas o solo sobre algunas definidas.
- 1.7. Adjuntar a la propuesta la tabla de amortización del crédito registrado.
- 1.8. Adjuntar soportes de todos los valores contemplados en el modelo de financiamiento. Lo anterior, se observa en concordancia de lo establecido en el numeral 5.3.8 de la Guía antes citada, el cual establece: “Tanto los costos de los materiales como de mano de obra están ajustados a precios de mercado y con las listas oficiales de precios de obra del Instituto de Desarrollo Urbano y demás entidades distritales que tengan injerencia.”
- 1.9. Revisar la relación egresos (\$5.260.461.294) e ingresos sin IVA (\$5.169.090.426), ya que arroja un saldo negativo al final del ejercicio (\$91.370.868).
- 1.10. Validar los gastos financieros por aprovechamiento económico proyectados.
- 1.11. Revisar los valores contemplados en el Plan de acción y aportar soportes de los mismos. Se encontraron desfases respecto a las listas oficiales del IDU. Lo anterior, se observa en concordancia de lo establecido en el numeral 5.3.8 de la Guía antes citada, el cual establece: “Los costos y gastos proyectados están ajustados a precios de mercado y los costos de materiales y mano de obra están ajustados a precios de mercado de conformidad con las listas oficiales de precios de obra del Instituto de Desarrollo Urbano y demás entidades distritales que tengan injerencia.”
- 1.12. Se requiere aclarar la metodología para el cálculo de los ingresos por espacio público y por actividad.
- 1.13. Se requiere establecer los egresos que se causarán por cada uno de los espacios a administrar en el marco de la propuesta DEMOS.

Las observaciones relacionadas se efectúan de conformidad con el parágrafo 2 del artículo 5 del Decreto 540 de 2018, que prescribe lo siguiente:

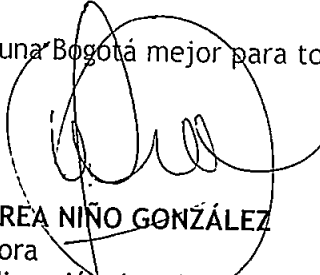
“PARÁGRAFO 2. - Con el fin de ajustar la propuesta de delimitación del correspondiente Distrito Especial de Mejoramiento y Organización Sectorial - DEMOS, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP, podrá solicitar a los interesados revisión de la solicitud en los términos previstos en el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo - Ley 1437 de 2011,




modificado por la Ley 1755 de 2015 o las normas que lo modifiquen, sustituyan o complementen. En el evento dado, el DADEP decretará el desistimiento de la solicitud y el archivo del expediente, mediante acto administrativo motivado, en los términos de la norma citada.

De no cumplir con los principios y objetivos establecidos en el presente decreto o incumplir las normas urbanísticas y de ordenamiento territorial vigentes, el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP rechazará la solicitud, la cual podrá volverse a presentar cumpliendo con los requisitos señalados en el presente artículo.”

Con fundamento en la norma señalada, se precisa que, de no ajustar el proyecto de acuerdo con las observaciones planteadas en el término de un mes, la solicitud se entenderá desistida.

Por una Bogotá mejor para todos,


ANDREA NIÑO GONZÁLEZ
Asesora
Subdirección de Administración Inmobiliaria y de Espacio Público

Proyectó: María Paula Farrán 
Revisó: Claudia Bayona 
Aprobó: Jorge González 
Fecha: noviembre de 2019
Código de archivo: 3005400