

Al contestar cite este número:
Radicado DADEP No. 20193040186141



Bogotá D.C., 05-11-2019
SAI, 304

Señor
ALEJANDRO RAMÍREZ
Representante Legal
ASOCIACIÓN GRAN MANZANA SAN VICTORINO
Calle 12 No. 13-73, piso 2
Teléfono: 2862798
Ciudad

REFERENCIA: RADICADO No. 2019-4000236842 DEL 11 DE OCTUBRE DE 2019.

ASUNTO: ACTA DE OBSERVACIONES DE LA SOLICITUD DE CREACIÓN DEL DISTRITO ESPECIAL DE MEJORAMIENTO Y ORGANIZACIÓN SECTORIAL - DEMOS PASEO DE LUZ.

Respetado Señor Ramírez. Una vez revisado el documento técnico de soporte, y en el marco de los criterios de la *Guía de presentación y evaluación de propuestas a través de DEMOS Código: 127-GUIAP-02 Vigencia desde: 09-10-2019 Versión: 2*, a continuación, presentamos las observaciones derivadas de la revisión de la propuesta de conformación de DEMOS según el radicado del asunto:

OBSERVACIONES DEL COMPONENTE URBANO.

Observaciones al diagnóstico:

Reconocer dentro del análisis urbano, las actividades de comercio en los módulos dispuestos por el IPES, con el fin de no generar una posible afectación en la competencia de los productos que se ofertan actualmente en estos módulos y los que se pretenden ofertar en el mobiliario propuestos en el DEMOS.

Es necesario estudiar a fondo la necesidad de intervención de la mayoría de las zonas con un “30% de la superficie de piso” y sustentar en qué se basa esta cifra, dado que este porcentaje se repite en varios espacios que no requieren este nivel de intervención. Por ejemplo, en el área de influencia del PEMP de la Universidad del Rosario, no se deben prever estas intervenciones, dado que dentro de las obligaciones del PEMP se llevarán a cabo obras para el mejoramiento de algunos andenes.

Esta observación aplica también para los siguientes espacios:

- Calle 12C entre Cra 6 A y 7.
- Predio Av. Caracas con av. Jiménez costado nororiental.

Debido a que se plantean obras de mejoramiento de pisos, se aclara que estas actividades deben tener en cuenta:

- Disposición de interventoría o supervisión técnica una vez se inicie la ejecución de las obras.
- Prever la expedición de pólizas y garantías que cubran la calidad y estabilidad de las obras que se desarrollen en el marco del DEMOS.
- Faltan las impresiones de los planos correspondientes a la Zona 6 y 7.
- En la ortofoto no se aprecia la delimitación del espacio “Bulevar Caracas” como espacio con aprovechamiento económico, no obstante, en el modelo financiero si aparecen proyectados ingresos en dicho espacio.
- Se debe prever en el plan de acción, la elaboración del estudio de tránsito orientado a llevar a cabo el cambio de sentido de la calle 12 entre carrera 13 y av. caracas, esto en el caso que efectivamente este cambio de sentido sea solicitado en el marco de la propuesta DEMOS.
- No se definen las dimensiones y condiciones específicas de los módulos tipo 2 y tipo 3 a los que hace referencia la propuesta.
- Se debe identificar y describir la ubicación específica de los módulos de aprovechamiento económico que serán instalados en cada zona.
- En cada uno de los planos que acompañan las propuestas de intervención para los espacios solicitados en el DEMOS, se deben incluir una impresión que contenga las dimensiones del espacio, las cotas o medidas del mismo y el mobiliario que se pretende localizar, así como el existente, tal como los módulos multifuncionales del IPES. Se recomienda trabajar la escala grafica de salida en como mínimo a escala 1:500.
- En la Zona 1 el espacio de la Cra. 6 A entre av. Jiménez y calle 12C, se debe tener en cuenta que el aprovechamiento económico se debe concebir sobre el segmento de enlace peatonal y no sobre antejardín, dado que no existe tal condición sobre este eje. Por tanto, no se puede hacer referencia a extensión comercial, sino aprovechamiento económico de este espacio público.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
Departamento Administrativo de la
Defensoría del Espacio Público

- En la zona 9 se deben incorporar los siguientes espacios calle 12 y Cra. 11 colindantes con la plazoleta de la Mariposa.
- El segmento vial de la calle 12 entre carrera 13 y av. caracas, no prevé ningún tipo de aprovechamiento, por tanto, no se recomienda solicitar dicho segmento.
- La propuesta contempla unas fases de intervención para el DEMOS por zonas, sin embargo, el aprovechamiento económico se debe establecer por espacios individuales. Por tanto, las actividades de aprovechamiento económico y las intervenciones a realizar se deben separar por cada espacio. (Plazas, parques, vías, andenes etc.)

Por lo anterior, a continuación, relacionamos el conjunto de espacios individuales que hacen parte de la solicitud de creación del DEMOS PASEO DE LUZ:

No.	ESPACIO A SOLICITAR	ZONA DE INTERVENCIÓN SEGUN PROYECTO PRESENTADO
1	Parque de los Periodistas. (Andes las Aguas) Dirección SIDEPE: Calle 13 # 3-70	Zona 6 - Fase II
2	Segmento enlace peatonal costado norte eje ambiental entre carrera 3 y 4	Zona 6 - Fase II
3	Segmento enlace peatonal costado sur eje ambiental entre carrera 4 y 6 (Incluye pileta de agua)	Zona 6 - Fase II
4	Plazoleta del Rosario. Carrera 6 con avenida Jiménez Dirección SIDEPE Carrera 6 No. 14-05	Zona 1 - Fase I
5	Segmento Vía Peatonal Carrera 6A entre Av. Jiménez y Calle 12C (antigua Calle 14) Dirección SIDEPE Carrera 6A entre Av. Jiménez y Calle 14	Zona 1 - Fase I
6	Segmento enlace vía peatonal Calle 12 C (antigua Calle 14) entre Carrera 6 A y 7 Dirección SIDEPE: Calle 14 entre Carrera 6 A y 7	Zona 2 - Fase II



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
Departamento Administrativo de Es
Defensoría del Espacio Público

Nº.	ESPACIO A SOLICITAR	ZONA DE INTERVENCIÓN SEGÚN PROYECTO PRESENTADO
7	Segmento enlace vía peatonal Calle 12C (antigua Calle 14) entre carreras 7 y 8 Dirección SIDEPE: Calle 14 entre carreras 7 y 8	Zona 3 - Fase II
8	Segmento enlace vía peatonal Carrera 7A entre Calle 12 C (antigua Calle 14) y Av. Jiménez (Callejón San Francisco) Dirección SIDEPE: CR 7A Callejón San Francisco	Zona 4 - Fase II
9	Segmento enlace vía peatonal Calle 12 C (antigua Calle 14) entre Carreras 8 y 9 Dirección SIDEPE: Calle 12 c ENTRE CARRERAS 8 y 9	Zona 5 - Fase I
10	Segmento enlace vía peatonal costado sur Eje Ambiental, entre Carrera 9 y 10. (Incluye pileta de agua)	Zona 6 - Fase II
11	Segmento de andén costado sur oriental - Carrera 10 entre Av. Jiménez y Calle 12B	Zona 7 - Fase I
12	Predio Fiscal de Remanente Vial Costado suroriental de la carrera 10 con Calle 13 (antiguo Placemaking) Dirección SIDEPE: Carrera 10 No. 12B -18 Entregado a DADEP mediante Convenio 1306 del 14 de mayo de 2015. Predio uno: CHIP.AAA0198RTMS y folio de matrícula no. 50C- 1680774 Predio dos: CHIP AAA0032CJCXRTMS y folio de matrícula no. 50C- 1203207	Zona 7 - Fase I
13	Predio Fiscal de Remanente vial (antiguo Placemaking) Costado noroccidental de la carrera 10 con calle 13 Entregado a DADEP mediante Convenio 1306 del 14 de mayo de 2015 Dirección SIDEPE: Carrera 10 No. 13-61	Zona 8 - Fase I
14	Segmento de andén costado noroccidental Carrera 10 entre Av. Jiménez y Calle 14	Zona 8 - Fase I



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

GOBIERNO, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA
Departamento Administrativo de la
Defensa del Espacio Público

No.	ESPACIO A SOLICITAR	ZONA DE INTERVENCIÓN SEGUN PROYECTO PRESENTADO
15	Segmento Eje Ambiental costado sur corredor peatonal entre Carrera 10 y Carrera 13 colindante con Plaza de la Mariposa	Zona 9 - Fase III
16	Plaza Antonio Nariño (Plaza de la Mariposa) Dirección SIDEPA: Kr 11 No. 12-61	Zona 9 - Fase III
17	Segmento enlace vía peatonal Cra 11 entre av. Jiménez y calle 12 (Colindante con plaza de la Mariposa)	Zona 9 - Fase III
18	Segmento enlace vía peatonal Calle 12 entre carrera 11 y 13 (Colindante con plaza de la Mariposa)	Zona 9
19	Segmento andén ambos costados Calle 12 entre Carrera 13 y Av. Caracas	Zona 10 - Fase III
20	Segmento vial peatonal Carrera 13 A con intersección en la Av. Jiménez	Zona 11 - Fase II
21	Remanente PREDIO IDU Esquina sur oriental Avenida Jiménez con Av. Caracas. Se encuentra localizado en tres predios: predio uno: CHIP AAA0031HYFZ (CL 13 No. 13A 33) predio dos: CHIP AAA0031HYHK (KR 13A No. 12-57) predio tres: CHIP AAA0031HYE (CL 13 No. 13A -27) Dirección SINUPOT: Carrera 13 A No. 12-57	Zona 12 - Fase II

OBSERVACIONES COMPONENTE FINANCIERO

A continuación, se relacionan las observaciones realizadas a la propuesta conforme a los criterios de evaluación financiera contenidos en el Decreto 540 de 2018:

i. Suficiencia financiera

Adelantada la verificación del modelo de financiamiento entregada por la Asociación, se observa lo siguiente:

1. El valor del presupuesto de los gastos operacionales en el modelo financiero se encuentra proyectado por \$17.690.691.439. No obstante, en los soportes de discriminación de estos gastos se observa una proyección que suma un valor de \$18.921.190.582.

2. Igualmente, en el presupuesto de los gastos administrativos se tiene un valor por \$4.181.612.897 y en los soportes de discriminación de estos gastos un valor de \$3.062.292.439.

Conforme a lo anterior, se solicita armonizar estos valores para dar coherencia al modelo financiero.

3. En la zona 3 se debe ajustar el anexo 2 folio 2.4.1, con el fin de dejar únicamente los ítems acordes al mantenimiento preventivo del piso, por tanto, se deberá eliminar los m3 y la geomembrana, pisos y sardinel, dado a que para este tipo de mantenimiento no se requieren excavaciones.

4. En el modelo financiero la Asociación establece excedentes por valor de \$504.269.714. No obstante, teniendo en cuenta que el artículo 11 del Decreto 540 de 2018, en su párrafo señala que “En caso de generarse excedentes por el desarrollo de actividades de aprovechamiento en espacio público” (...), estos excedentes solo podrán originarse después de realizar actividades de aprovechamiento económico y no desde la presentación del modelo financiero, escenario sobre el cual aún no se han generado recursos por aprovechamiento económico. Por tanto, el balance de proyección de ingresos y egresos debe llegar a un punto de equilibrio cero, sin excedentes.

Las observaciones relacionadas se efectúan de conformidad con el párrafo 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 a las observaciones planteadas en el término de un mes, la solicitud se entenderá desistida.

Cordialmente,



PEDRO ALBERTO RAMÍREZ JARAMILLO
Subdirector de Administración Inmobiliaria y de Espacio Público
Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público

Proyectó: Yohana Montaña *Ym*
Revisó: Andrea Niño/Jorge González *AN*
Aprobó: Claudia Bayona *CB*
Fecha: 5 de noviembre de 2019
Código archivo: 3005400