



Resolución Número No 0911

26 NOV. 2007

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

## **EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL DE LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial las que le confieren el parágrafo primero del artículo 6 del Decreto Nacional 2181 de 2006, los artículos 29 y 50 del Código Contencioso Administrativo y el artículo 1 de la Resolución 088 del 1 de febrero de 2007.

### **CONSIDERANDO**

- I. Que el señor GILBERTO RAMOS CAMACHO, en calidad de propietario del predio "El Cangrejal", radicó el pasado 30 de marzo en la Secretaría Distrital de Planeación una solicitud de determinantes para la formulación del plan parcial "EL CANGREJAL" para el predio identificado con la matrícula inmobiliaria 50N-867256.
- II. Que por medio del oficio 2-2007-11670 del 20 de abril de 2007, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP- solicitó al interesado cinco documentos faltantes según las consideraciones contenidas en el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006.
- III. Que en fecha 13 de julio de 2007 los documentos solicitados fueron radicados en la Secretaría Distrital de Planeación.
- IV. Que durante los días siguientes, fueron recibidos por la Subsecretaría de Planeación Territorial los conceptos técnicos expedidos por la Dirección del Taller del Espacio Público, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE y la Empresa de Agua, Acueducto y Alcantarillado de Bogotá en los cuales están contenidas algunas consideraciones importantes que deberán ser tenidas en cuenta por el promotor del plan parcial en la formulación del proyecto urbanístico.
- V. Que dentro del predio "El Cangrejal" un área de 40.000 m2 aproximadamente, ha sido objeto de un proceso de expropiación por vía administrativa por parte del Instituto de Desarrollo Urbano- IDU- para la futura construcción de la Terminal Satélite de Transporte del Norte, mediante la Resolución No 2751 de junio 22 de 2007 "Por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa", modificada por la Resolución No 3123 de julio 12 de 2007 y finalmente, por la Resolución No. 4347 del 11 de septiembre de 2007 "Por la cual se deciden los recursos de reposición".



No 0911

26 NOV. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

- VI. Que en virtud del artículo 6 del Decreto Nacional 2181 de 2006 la Subsecretaría de Planeación Territorial expidió la Resolución No. 0734 del 14 de septiembre de 2007 *"por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén"*.
- VII. Que el 21 de septiembre de 2007 el señor Victor Hugo Ramos Camacho, propietario del 22.125 % del predio identificado con código chip: AAA0142LODM y con matrícula inmobiliaria 050N00867256, se notificó personalmente del contenido de la Resolución 0734 del 14 de septiembre de 2007.
- VIII. Que el 21 de septiembre de 2007, los señores Mauricio Achury Montalvo y Felix García Barrero, obrando en calidad de apoderados de María Elena de Pachón, representante legal de la Asociación Sociedad San Vicente de Paul, propietaria del 25 % del predio identificado con código chip número: AAA0142LODM y con matrícula inmobiliaria 050N00867256 se notificaron personalmente del contenido de la Resolución 0734 del 14 de septiembre de 2007.
- IX. Que el 28 de septiembre de 2007 la señora Susana Zaher de Sefair, propietaria del predio identificado con código chip número: AAA0142KZRU y con matrícula inmobiliaria 050N00474137 se notificó personalmente del contenido de la Resolución 0734 del 14 de septiembre de 2007.
- X. Que el 4 de octubre de 2007 de conformidad con lo establecido por el artículo 45 del Código Contencioso Administrativo, se fijó un edicto en lugar público de la Secretaría Distrital de Planeación, para dar cumplimiento al requisito de notificación a los propietarios Julia Torres Calvo y Autos 160.
- XI. Que el 28 de septiembre de 2007, los señores Victor Hugo Ramos Camacho y Gilberto Ramos Camacho, obrando en calidad de propietarios del predio denominado "El Cangrejal", interpusieron recurso de reposición y en subsidio de apelación contra la Resolución 0734 del 14 de septiembre de 2007 solicitando su modificación.
- XII. Que según el artículo 51 del Código Contencioso Administrativo los recursos en vía gubernativa podrán interponerse dentro de los cinco (5) días siguientes a la fecha de notificación de la decisión.
- XIII. Que los recursos en vía gubernativa de acuerdo con los plazos establecidos fueron presentados en el término establecido en la ley.
- XIV. Que de acuerdo con lo establecido en el Decreto 550 de 2006, las funciones con relación a la revisión y aprobación de los Planes Parciales corresponden a la Subsecretaría de Planeación Territorial. Teniendo en cuenta tales funciones y lo indicado en la Resolución



No 0911

26 NOV. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

No. 0088 del 1 de febrero de 2007, por medio de la cual se radica en cabeza de tal Subsecretario la competencia para expedir los actos administrativos de determinantes para la formulación y de viabilidad, corresponde a esta Subsecretaría resolver el presente recurso de reposición.

- XV. Que de acuerdo a lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, *"Los planes parciales son los 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, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley"*.
- XVI. 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 a seguir para la adopción de un plan parcial.
- XVII. Que el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece la obligatoriedad de formular planes parciales para zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable.
- XVIII. Que de acuerdo con los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006, los predios que integran el futuro plan parcial denominado "El Cangrejal" se encuentran ubicados en Suelo Urbano, bajo Tratamiento de Desarrollo y en Suelo de Expansión Urbana.
- XIX. Que según el literal e del artículo 2 del Decreto Distrital 436 de 2006, requieren de plan parcial los suelos urbanos con tratamiento de desarrollo y los suelos de expansión urbana incluidos en los ámbitos de los Planes de Ordenamiento Zonal del Borde Norte y Usme, que aparecen delimitados en el Plano No. 1 "Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos pertenecientes a elementos de Cargas Generales".
- XX. Que el Plan de Ordenamiento Zonal del Borde Norte de Bogotá D.C., establecerá la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios para los planes parciales de esta zona y la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios al interior de los mismos.



Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaqué, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

### ANALISIS DE LAS RAZONES EN LAS QUE SE SUSTENTA EL RECURSO DE REPOSICIÓN

**En cuanto a la sustentación y el análisis de fondo del recurso de reposición.**

Procede la Subsecretaría de Planeación Territorial, en virtud del artículo 29 del Código Contencioso Administrativo, a resolver el recurso de reposición interpuesto por los señores Víctor Hugo Ramos Camacho y Gilberto Ramos Camacho en calidad de propietarios del predio denominado "El Cangrejal", respecto de la Resolución 0724 *"por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parciales El Cangrejal ubicado en la localidad de Usaqué"*, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial, el 14 de septiembre de 2007, previas las siguientes consideraciones:

**1. Cumplimiento de los requisitos formales para la presentación de los recursos de reposición.**

- a. El artículo 52 del Código Contencioso Administrativo, establece los requisitos de procedibilidad para el estudio y trámite de recursos en la vía gubernativa, así:

ARTICULO 52. REQUISITOS. Los recursos deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Interponerse dentro del plazo legal, personalmente y por escrito por el interesado o su representante o apoderado debidamente constituido, y sustentarse con expresión concreta de los motivos de inconformidad, y con indicación del nombre del recurrente.
2. Acreditar el pago o el cumplimiento de lo que el recurrente reconoce deber; y garantizar el cumplimiento de la parte de la decisión que recurre cuando ésta sea exigible conforme a la ley.
3. Relacionar las pruebas que se pretende hacer valer.
4. Indicar el nombre y la dirección del recurrente.

Sólo los abogados en ejercicio podrán ser apoderados; si el recurrente obra como agente oficioso, deberá acreditar esa misma calidad de abogado en ejercicio, y ofrecer prestar la caución que se le señale para garantizar que la persona por quien obra ratificará su actuación dentro del término de tres (3) meses; si no hay ratificación, ocurrirá la perención, se hará efectiva la caución y se archivará el expediente.

Revisado el expediente, se verificó que el recurso de reposición subsidiario de apelación interpuesto por los señores Víctor Hugo Ramos Camacho y Gilberto Ramos Camacho cumple con la totalidad de los requisitos del artículo señalado, siendo en consecuencia procedente el estudio de la solicitud que se resuelve mediante este acto administrativo.



Nº 0911

26 NOV. 2007

**Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_**

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

- b. El artículo 51 del Código Contencioso Administrativo, expresa en materia de funcionarios competentes para resolver los recursos en vía gubernativa lo siguiente:

"ARTICULO 51. OPORTUNIDAD Y PRESENTACION. De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o a la publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo.

Los recursos se presentarán ante el funcionario que dictó la decisión, salvo lo dispuesto para el de queja, y si quien fuere competente no quisiere recibirlos podrán presentarse ante el Procurador regional o ante el Personero Municipal, para que ordene su recibo y tramitación e imponga las sanciones correspondientes.

El recurso de apelación podrá interponerse directamente, o como subsidiario del de reposición.

Transcurridos los términos sin que se hubieren interpuesto los recursos procedentes, la decisión quedará en firme.

Los recursos de reposición y de queja no son obligatorios". (Subrayado fuera del texto original)

De esta manera, y debido a que la Resolución 0724 del 14 de septiembre de 2007 fue expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial, es esta misma Subsecretaría la competente para resolver los recursos de reposición interpuestos.

**2. Sobre la solicitud de conformar un comité jurídico y técnico para la revisión de la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007.**

Es importante resaltar que las decisiones que se toman en la Subsecretaría de Planeación Distrital son previamente analizadas y concertadas entre profesionales técnicos y abogados. Razón por la cual, el presente recurso de reposición se resuelve teniendo en cuenta las observaciones jurídicas y técnicas que requiere el caso.

**3. En cuanto a la sustentación y el análisis de fondo del recurso de reposición.**

- a. Sobre la posibilidad de aplicar el uso de Zona Múltiple a un predio ubicado en Área Urbana Integral.



No 0911

26 NOV. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaqué, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

Argumentan los recurrentes que el predio denominado "El Cangrejal" tiene hoy en día un frente de 351 metros sobre la Autopista Norte o Avenida Paseo Los Libertadores, eje vial que está incluido en el "Listado de Tramos de Ejes Viales para la Localización de Comercio Metropolitano", Anexo 3 del Decreto Distrital 190 de 2004, y que de acuerdo a la normatividad vigente y complementaria el predio se clasifica bajo la categoría de **Área Urbana Integral Múltiple**.

Consideran que mediante una norma de inferior categoría como es la resolución impugnada, no es posible darle un tratamiento diferente al otorgado por el Plan de Ordenamiento Territorial y la UPZ Verbenal.

Con base en lo anterior, solicitan que el predio conserve su condición de Área Urbana Integral Múltiple en el área que determinen los cálculos respectivos, sin importar que en un futuro se segregue o no el área que está siendo adquirida por un proceso de expropiación administrativa para la obra del Terminal Satélite de Transporte del Norte de la Ciudad.

Frente a estos argumentos, es indispensable aclarar que el área de actividad asignada por el Plan de Ordenamiento Territorial para el ámbito de aplicación del plan parcial "El Cangrejal", corresponde al Área de Actividad Urbana Integral- Zona Residencial<sup>1</sup>.

Adicionalmente, se reitera que la posibilidad de aplicar el uso de Zona Múltiple a un predio ubicado en un Área Urbana Integral se da, según el parágrafo 2 del artículo 349 del Decreto Distrital 190 de 2004 -POT-, cuando este tiene frente sobre los ejes señalados en el cuadro anexo No. 3 del mismo decreto, en un área máxima de cinco (5) hectáreas.

Por otra parte, el parágrafo 2 del artículo 33 del Decreto Distrital 327 de 2004 precisa el tema y otorga la categoría de Área Urbana Integral a los predios con la condición mencionada en un máximo de 5 Hectáreas por cada 250 metros de frente sobre dichas vías sin superar 250 metros de fondo.

En atención a las normas citadas, el predio en cuestión no cumple con los requerimientos para la aplicación del uso de Zona Múltiple, pues existe un área del predio que fue segregada como consecuencia de un proceso de expropiación administrativa y cuya decisión fue ejecutoriada al haber sido resueltos los recursos de reposición interpuestos, en forma negativa.

La Resolución que decidió los recursos de reposición frente a la expropiación administrativa de los aproximadamente 40.000 mts<sup>2</sup> del predio El Cangrejal, fue notificada a los recurrentes el día 13 de septiembre de 2007 por parte del Instituto de Desarrollo Urbano -IDU-. Lo cual significa que el acto administrativo quedó en firme y deberá acudirse a lo dispuesto en el artículo 70 de la Ley 388 de 1997 que establece los efectos de la decisión de expropiación por vía administrativa.

<sup>1</sup> Ver artículo 349 del Decreto Distrital 190 de 2004.



No 0911

26 NOV. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

Visto lo anterior, puede concluirse que los recurrentes para el 28 de septiembre de 2007, fecha en que interpusieron el recurso de reposición objeto de este pronunciamiento ante la Secretaría Distrital de Planeación, tenían conocimiento de la decisión emitida por el Instituto de Desarrollo Urbano, frente a los recursos de reposición interpuestos por los propietarios del predio "El Cangrejal", como consecuencia de la orden de expropiación por vía administrativa de una porción del predio ya referido.

En consecuencia, es impertinente la afirmación de los recurrentes según la cual *"el predio debe conservar la condición de Área Urbana Integral Múltiple, sin importar que en un futuro se segregue o no el área que está siendo adquirida por un proceso de expropiación administrativa"*. Ya que como se expuso anteriormente, el acto administrativo que ordena la expropiación, quedó ejecutoriado y por tanto la segregación del predio se hizo efectiva.

En este orden de ideas, en lo relativo a la expropiación de bienes inmuebles, es importante recordar que el artículo 58 de la Ley 388 de 1997 establece que *para efectos de decretar dicha expropiación, debe declararse la utilidad pública o el interés social de la adquisición de los inmuebles siempre que se vayan a destinar al cumplimiento de unos fines determinados, entre ellos, la ejecución de programas y proyectos de infraestructura vial y de sistemas de transporte masivo*.

Adicionalmente, debe tenerse en cuenta que la interpretación de las normas en materia de expropiación y de las disposiciones que establecen zonas de reserva de Terminales de Transporte de Pasajeros<sup>2</sup>, debe adecuarse al artículo 58 de la Constitución Política que señala que, *cuando de la aplicación de una norma expedida por motivos de utilidad pública o interés social, resultaren en conflicto los derechos de los particulares con la necesidad por ella reconocida, "el interés privado deberá ceder al interés público o social"*. En este sentido, la autoridad administrativa competente consideró la existencia de condiciones de urgencia para expropiar una porción del predio con el fin de ejecutar un programa de sistema de transporte masivo interurbano.

Así, tomada esta decisión, la zona restante debe adecuarse a lo consagrado en el Plan de Ordenamiento Territorial y demás normas complementarias, lo cual significa que el predio no se adecua a la configuración de Área Urbana Integral – Zona Múltiple.

En conclusión, como quiera que el predio no cumple con la condición que se establece en el Decreto Distrital 190 de 2004- Plan de Ordenamiento Territorial- ni en el Decreto Distrital 327 de 2004 para adecuarse al uso de Zona Múltiple en un Área Urbana Integral, puede afirmarse que la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007 se ajusta a las disposiciones normativas que otorgan al predio el uso de Zona residencial en un Área Urbana Integral.

<sup>2</sup> Las zonas de reserva de "Terminales de Transporte de Pasajeros Interurbano del Norte y Sur de la ciudad", son definidas por la Resolución No. 838 de 2005 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital de acuerdo con las disposiciones del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Acuerdo 119 de 2004, por el cual se adoptó el Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras públicas para Bogotá D.C.



No 0911

26 NOV. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

**b. Sobre la interpretación del párrafo 2 del artículo 33 del Decreto 327 de 2004.**

Los recurrentes argumentan que *"en el caso de los predios que tengan un frente de 500 metros como mínimo sobre la vía igualmente por efecto de la aplicación de la norma, dichas hectáreas se duplicarían y de allí que resulte lógico que en los casos en los cuales tenemos metrajes menores o remanentes se debe por consiguiente efectuar un cálculo porcentual o proporcional. Por tal motivo solicitamos aclarar este tema en el acto administrativo que revise y modifique la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007"*.

La Subsecretaría de Planeación Territorial considera que la disposición del párrafo 2 del artículo 33 del Decreto Distrital 327 de 2004 es clara al definir la condición que debe cumplir un predio con frente a los ejes señalados en el Decreto Distrital 190 de 2004, para ajustarse a la categoría de Área Urbana Integral Múltiple. En este sentido, los predios que cuenten con 250 metros de frente a la vía, sin superar un fondo de 250 metros, podrán desarrollarse bajo la categoría de Área Urbana Integral Múltiple en un área máxima de cinco (5) hectáreas.

El sentido de la norma no puede dar lugar a una interpretación basada en la aplicación de cálculos porcentuales o proporcionales sobre la medida que se establece como condición para que un predio pueda ajustarse a la categoría de Área Urbana Integral Múltiple. Así, desde una perspectiva jurídico-urbanística, el fundamento de dicha disposición debe interpretarse teniendo en cuenta las siguientes finalidades:

1. Crear polígonos de unas características y dimensiones mínimas que soporten los usos que se producen en una Área Urbana Integral – Zona Múltiple, que según lo establecido por el artículo 349 del Plan de Ordenamiento Territorial son aquellas "en las que se permiten la combinación libre de usos de vivienda, comercio, servicios, industria y dotacionales", de tal manera que no se permita la libre combinación de usos en predios de pequeña extensión (menores a 5 hectáreas) o en predios que por su morfología no cumplen un requisito mínimo indispensable para la libre combinación de usos (250 metros de frente sobre la vía).
2. Considerar que la combinación libre de usos sobre las 24 vías del cuadro anexo No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004, puede afectar la movilidad de tales vías y que sólo con un frente de 250 metros será posible proponer proyectos que permitan manejar y mitigar los impactos viales que supone la combinación libre de usos.

Al efectuar el cálculo proporcional sugerido por los recurrentes, todos los predios con frente a las vías del cuadro anexo No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004, se configuran bajo la categoría de Área Urbana Integral Zona Múltiple, lo cual afecta la estrategia de ordenamiento territorial y de estructura urbana consagrada en el Plan de Ordenamiento Territorial.





Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

Adicionalmente, para la Subsecretaría de Planeación Territorial resulta necesario hacer referencia al estudio que elaboró la Dirección de Planes Parciales en respuesta a la inquietud presentada por el señor Victor Hugo Ramos Camacho (recurrente en el presente caso), luego de advertir las nuevas condiciones físicas del predio, y la obligación de sujetarse a la categoría de Área Urbana Integral Residencial.

El derecho de petición elevado por el interesado, con radicado No. 1-2007-33303, se refirió a los perjuicios que se originarían si la Secretaría Distrital de Planeación, aprobara la segregación de una porción del predio en cuestión, como resultado del proceso de expropiación por parte del Distrito Capital. El interesado afirmó: *"que la parte que será adquirida por el Distrito corresponde a 118 metros sobre dicha vía y como resultado el frente del área restante se reduciría a 223 metros, originándose como consecuencia la pérdida de la condición como: Área Urbana Integral múltiple, por la reducción de las dimensiones de su frente sobre la autopista norte". "Por tanto solicitamos adelantar un plan parcial para el desarrollo del predio sin segregar el área que será adquirida por el distrito, a fin de no originar la pérdida de la condición del terreno como Área Urbana Integral Múltiple y evitar así el ocasionar perjuicios y pérdida del potencial del desarrollo del terreno (...)"*

En respuesta al derecho de petición, la Dirección de Planes Parciales manifestó:

*"La Zona Múltiple, que se aplica a "Los predios con frente a los ejes señalados en el cuadro anexo No. 3 del Decreto 619 de 2000, se considerarán bajo la categoría de área urbana integral múltiple en un área máxima de cinco (5) hectáreas", permite la combinación libre de usos de vivienda, comercio y servicios, industria y dotacionales.*

*"Con base en lo anterior desarrollamos el ejercicio suponiendo que el predio "El Cangrejal" se encuentra completo y que no ha sido parcialmente objeto de expropiación, al cual se le aplican las normas antes citadas.*

**Cuadro 1. Área útil derivada del uso AUI - Zona Múltiple**

AREA	M2 de suelo
Área Bruta del Plan Parcial	227.293.11 m2
Área Neta Urbanizable del Plan Parcial	167.039.76 m2
Área bruta del predio "El Cangrejal" (de ésta área solo 5 has. podrán destinarse a AUI Zona Múltiple)	162.290.35 m2
Área Neta urbanizable del predio "El Cangrejal", predio objeto de aplicación	126.227.60 m2



No 0911 26 NOV. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

del párrafo 2 del artículo 349 del Decreto Distrital 190/ 04	
Área Útil del plan parcial	80.035.04 m2 *
Área del predio "El Cangrejal" resultante de las 5 Ha. brutas a las que les aplica el AUI Zona Múltiple	31.500.00 m2 *

\*Área obtenida de descontar las cesiones obligatorias del 25% y el 12% para vías locales con el fin de obtener un área útil aproximada.

"La **Zona Residencial** se caracteriza por el uso principal de vivienda y actividades complementarias. Estos usos complementarios<sup>3</sup> sólo podrán aplicarse máximo al 35% del área útil del plan parcial según reglamentación específica. Con base en lo anterior se presenta el siguiente cuadro en el que se puede observar el área útil que podría desarrollarse como uso complementario:

**Cuadro 2. Área útil para usos diferentes a vivienda derivado del uso AUI - Zona Residencial**

AREA	M2 de suelo
Área Bruta del Plan Parcial "El Cangrejal" según Resolución 724 de 2007	184.305.75 m2
Área Neta Urbanizable del Plan Parcial "El Cangrejal" según Resolución 724 de 2007	127.039.76 m2
Área Útil	80.035.04 m2 *
Área útil destinada a usos diferentes a vivienda (35% del área útil del plan parcial)	28.012.26 m2

\*Área obtenida de descontar las cesiones obligatorias del 25% y el 12% para vías locales con el fin de obtener un área útil aproximada.

"En conclusión:

- El área de suelo útil que se puede destinar en el primer caso (Zona Múltiple) es de aproximadamente 31.500.00 m2, mientras que para el segundo caso (Zona Residencial) es de 28.012.26 m2. La diferencia en área de suelo útil es del 11.7%, mayor para el primer caso.
- La edificabilidad resultante se obtiene de multiplicar el Índice de Construcción, en el primero por el área neta urbanizable del predio "El Cangrejal" (126.227.60 m2) y en el segundo por el área neta urbanizable del total del plan parcial (127.039.76 m2). La diferencia en edificabilidad es del 0,64% mayor en el segundo caso.

<sup>3</sup> Dotacionales, industriales, comerciales y de servicios.



Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Nº 0911

26 NOV. 2007

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

- c) De lo anterior se puede concluir que el aprovechamiento (usos y edificabilidad) es similar en ambos casos.

"De todas formas, si se opta por la localización de usos de escala urbana o metropolitana en el Plan Parcial, hasta su máxima edificabilidad, estos requerirán de los estudios adicionales que definan las condiciones para su implantación y garanticen la mitigación de sus impactos.

"De acuerdo con el análisis anteriormente presentado esta Dirección no considera que se presente un detrimento de aprovechamiento para el predio El Cangrejal, ya que como se ha demostrado la superficie que se puede considerar en usos diferentes a vivienda, en una y otra hipótesis es muy similar y su real efecto económico depende, más que de tal superficie, del potencial constructivo que finalmente se autorice en el plan parcial".

La respuesta dada por la Dirección de Planes Parciales, en los términos que se acaban de transcribir, es importante porque en dicha oportunidad se demostró al peticionario que el hecho de adecuar el desarrollo urbanístico del predio a lo dispuesto en la norma, y, en particular, la necesidad de ajustarse a la categoría de Área Integral Zona Residencial, no genera un detrimento significativo en el aprovechamiento del mismo.

En este orden de ideas, la interpretación que efectúan los recurrentes del párrafo 2 del artículo 33 del Decreto Distrital 327 de 2004, es contrario a lo ya dispuesto por la administración en atención a la norma urbana, y es evidente que el ámbito del plan parcial deberá adecuarse a la categoría de Área Integral Zona Residencial, teniendo en cuenta lo siguiente:

- El párrafo 2 del artículo 33 del Decreto Distrital 327 de 2004 consagra el requisito que deben cumplir los predios situados con frente a las vías del cuadro anexo No. 3 del Decreto Distrital 190 de 2004 para desarrollarse como Área Integral Zona Múltiple. Por esta razón, resulta contrario a la lógica urbanística aplicar un cálculo proporcional a los predios que no cuenten con la medida prescrita por la norma.
- Los recurrentes deben comprender que aunque las condiciones físicas del predio en cuestión hayan cambiado, el interés que les ocupa y que consiste en el aprovechamiento del predio, no se ve afectado al estar obligado su desarrollo bajo la categoría de Área Integral Zona Residencial.

En conclusión, para la correcta interpretación del párrafo 2 del artículo 33 del Decreto Distrital 327 de 2004 carece de validez jurídica cualquier argumento que pretenda adecuar el sentido de la norma a simples intereses particulares (por ejemplo, la implementación proporcional de lo dispuesto en la ley).

Este es uno de esos casos en los cuales el texto de la ley es claro. Sin embargo, los recurrentes presentan un argumento, basado en un espíritu normativo que ellos imputan a la disposición, con el



Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

único propósito de defender sus intereses. Así, de aceptarse su planteamiento, se estarían vulnerando algunos de los fines de la función pública del urbanismo, pues los usos del suelo deben adecuarse al interés común y a la utilización racional en armonía con la función social de la propiedad<sup>4</sup>.

**C. Sobre la posible "segregación de hecho" del predio a través de la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007.**

*Al respecto, los recurrentes manifiestan que de acuerdo a los términos de ley y la normatividad urbana vigente como es el POT y la UPZ Verbenal, no resulta válido que se genere en este momento un acto administrativo en el cual se produce una "segregación de hecho del predio", porque al momento de la solicitud de la delimitación del plan parcial y de la expedición de la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, la sociedad del Terminal de Transportes S.A. no hacía parte de los propietarios del terreno.*

*En este momento hay un proceso de expropiación administrativo que hasta ahora concluye su instancia por vía gubernativa y que con posterioridad a la inscripción de títulos de propiedad, puede o no ser segregado, mediante un acto administrativo específico, siguiendo un orden de causalidad jurídico.*

*Por lo tanto solicitamos que el comité jurídico evalúe si siguiendo estas etapas de orden legal se puede establecer un procedimiento para que el terreno no pierda su condición de Área Urbana Integral Múltiple (...)*

La respuesta a la solicitud de determinantes se sujetó a las disposiciones del artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006 y a las del artículo 4 del Decreto Distrital 436 de 2006. Si bien el propietario Gilberto Ramos Camacho radicó en fecha 30 de marzo la solicitud de determinantes ante la Secretaría Distrital de Planeación, para el día 14 de septiembre, fecha en que se expidió la Resolución de Determinantes, el recurrente ya conocía la decisión proferida por parte del Instituto de Desarrollo Urbano, en el sentido de la negación a los recursos de reposición contra el acto administrativo que ordenaba la expropiación de una zona del predio en cuestión. Aún más, el recurrente sabía que los recursos para la adquisición de la zona de terreno que se segregó del inmueble referido, se encontraban amparados con cargo al presupuesto de la Terminal de Transporte

<sup>4</sup> ARTICULO 3o. FUNCION PUBLICA DEL URBANISMO. El ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de los siguientes fines:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
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 los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.



No 0911

26 NOV. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

S.A., según el esquema de Cooperación Interinstitucional definido en el Convenio Interadministrativo número 071 del 2005 celebrado entre el Instituto de Desarrollo Urbano y la Terminal de Transporte S.A. Adicionalmente, los propietarios afectados por la expropiación debían saber que si el valor del precio indemnizatorio una vez puesto a disposición de los mismos por parte de la Terminal de Transporte S.A., no era retirado dentro de los diez días hábiles siguientes, se consignaría en el Banco Agrario de Colombia en la cuenta de pagos por expropiación administrativa que la Terminal de Transporte S.A. abriría para tal fin y cuyo número debió haber sido informado a los beneficiarios, de acuerdo a lo establecido en el numeral 2º del artículo 70 de la Ley 388 de 1997.

Visto lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Distrital obró conforme a derecho, ya que la Resolución No. 0724 de 2007 sujetó su contenido a la existencia de un procedimiento de expropiación administrativa y en últimas, a la respuesta negativa del recurso de reposición resuelto por el Instituto de Desarrollo Urbano.

La segregación de una zona del predio se hizo efectiva a partir de un acto administrativo que ordena la expropiación por parte del Instituto de Desarrollo Urbano en atención a motivos de utilidad pública, razón por la cual la Secretaría Distrital de Planeación realizó la delimitación teniendo en cuenta la nueva condición del predio "El Cangrejal".

Por lo expuesto, resulta inviable la consideración de los recurrentes, según la cual existe una segregación de hecho del predio al afirmar que la sociedad Terminal de Transporte S.A. no hacía parte de los propietarios del terreno al momento de la solicitud de determinantes, ni al momento de la expedición de la Resolución No. 0724 de 2007.

En conclusión, si bien es cierto la sociedad Terminal de Transporte S.A. no hacía parte de los propietarios del terreno al momento de la solicitud de determinantes, dicha situación cambió tras expedirse la Resolución 4347 del 11 de septiembre de 2007 por parte del Instituto de Desarrollo Urbano, la cual genera los efectos consagrados en el artículo 70 de la Ley 388 de 1997.

**D. Sobre las normas aplicables a los planes parciales incluidos en el Plan de Ordenamiento Zonal del Borde Norte.**

Según los recurrentes al momento de expedir la Resolución No. 0724 de 2007, se ha originado un acto administrativo que está formulado con base en la normatividad vigente y con un carácter vinculante con una normatividad futura: "El Plan de Ordenamiento Zonal del Borde Norte", por lo que surge la inquietud si se ha generado un acto administrativo en derecho (...).

Por lo tanto solicitan, se les indique si la totalidad de planes parciales cuyas resoluciones fijaron determinantes para su formulación en años anteriores, igualmente deberán someterse a la nueva normatividad para que de esta forma se cumpla con los principios de igualdad frente a la ley.



Continuación de la Resolución Número

No 0911

26 NOV. 2007

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

*Agregan que, resulta una sobrecarga y exabrupto jurídico que el caso de este predio, cuyos conceptos de viabilidad de las Empresas de Servicios Públicos y demás Entidades son favorables, tenga que someterse a las disposiciones futuras que se están diseñando específicamente para los predios que no cuentan con "absolutamente ningún tipo de infraestructura en redes de servicios públicos e infraestructura vial".*

Para dar respuesta al interrogante a través del cual se plantea si la Secretaría Distrital de Planeación ha obrado en derecho al expedir la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, la Subsecretaría de Planeación Territorial, reitera a los recurrentes la normatividad a la cual se ha sujetado dicha resolución.

Según el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004, el tratamiento de desarrollo es aquel que orienta y regula la urbanización de los terrenos o conjunto de terrenos urbanizables no urbanizados, localizados en suelo urbano o de expansión, a través de la dotación de las infraestructuras, equipamientos y de la generación del espacio público que los hagan aptos para su construcción, en el marco de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios.

Expuesto lo anterior, se colige que el ámbito del plan parcial "El Cangrejal", por sus características, se adecúa a la disposición relativa al tratamiento de desarrollo, y por tanto su desarrollo urbanístico deberá sujetarse a los artículos 362 del Decreto 190 de 2004, al Decreto Distrital 436 de 2006 y a los artículos del Decreto Distrital 327 de 2004 "Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital" relacionados con normas viales, cesiones obligatorias de espacio público, subdivisión espacial como resultado del proceso de urbanización, estándares de habitabilidad y normas volumétricas.

El artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece los casos en los cuales deberán adoptarse los Planes Parciales. El ámbito del plan parcial "El Cangrejal" se adecua a los numerales 1 y 2 del citado artículo, ya que se establece la obligatoriedad para todas las zonas clasificadas como suelo en expansión, y así mismo para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área neta urbanizable<sup>5</sup>.

En cuanto a los usos del suelo, el predio en cuestión se adecúa al Área de Actividad Urbana Integral, Zona Residencial según lo dispuesto en el artículo 349 del Decreto Distrital 190 de 2004, y en el parágrafo 2 del artículo 33 del Decreto Distrital 327 de 2004, por las razones que fueron ya tratadas.

Con respecto al reparto de cargas y beneficios, el Decreto Distrital 190 de 2004, manifiesta que la política de gestión de suelo se sustenta principalmente en el reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, dirigida a reducir las inequidades del desarrollo y a financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus directos beneficiarios. En el nivel general de la ciudad se concreta mediante instrumentos como la contribución de valorización, tarifas de

<sup>5</sup> Según la información general de la zona, la misma se clasifica en suelo urbano y suelo de expansión urbana. La extensión de suelo urbano es de 158.959.75 mts<sup>2</sup>, y la de suelo de expansión es de 25.346 mts<sup>2</sup>.



26 NOV. 2007

Nº 0911

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

servicios públicos domiciliarios, la participación del estado en plusvalías derivadas de la acción urbanística y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción. En el nivel zonal, se distribuyen las cargas relacionadas con los sistemas generales a través de contribución de valorización y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción y los sistemas de reparto de los planes parciales y otros instrumentos de planeamiento.

En relación a los Planes Zonales y Planes de Ordenamiento Zonal, el Decreto Distrital 190 de 2004 establece lo siguiente:

*"Los planes zonales son instrumentos de planeación que definen y precisan las condiciones de ordenamiento de un área determinada, de las infraestructuras, el sistema general de espacio público y equipamientos colectivos, los criterios para armonizar usos y tratamientos urbanísticos asignados en el área, los criterios para la precisión o ajuste de la normativa urbanística, así como la delimitación y criterios para la gestión de planes parciales en el marco de la estrategia de ordenamiento territorial.*

*Los planes zonales serán formulados por la administración Distrital. Cuando estos planes definan las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas y beneficios, especialmente las cargas de carácter zonal y/o general que deban ser asumidas por los propietarios de predios incluidos en el área en los términos de la ley, se denominarán planes de ordenamiento zonal.*

*Los planes de ordenamiento zonal se aplican en las áreas de expansión y en las áreas urbanas con grandes porciones de suelo sin desarrollar".*

Por último debe recordarse, que el Decreto 436 de 2006 "Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios", establece en su artículo 2, literal e, la obligación de formular planes parciales en los suelos urbanos con tratamiento de desarrollo y los suelos de expansión urbana incluidos en los ámbitos de los Planes de Ordenamiento Zonal del Borde Norte y Usme, que aparecen delimitados en el Plano No. 1 "Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos pertenecientes a elementos de Cargas Generales".

En atención a que el predio denominado "El Cangrejal" se encuentra ubicado dentro del ámbito del Plan de Ordenamiento Zonal del Borde Norte, el mismo deberá adecuarse a lo dispuesto en el literal b del artículo 8 del Decreto 436 de 2006, que establece lo siguiente:

*"b. Planes Zonales y Planes de Ordenamiento Zonal: Cómo instrumentos de segundo nivel de prevalencia, establecen lineamientos urbanísticos de escala Zonal y, en el segundo caso, fijan las condiciones del reparto de cargas y beneficios para los planes parciales de la zona, determinando el procedimiento para establecer la factibilidad para la prestación de los servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público, motivo por el cual el DAPD podrá*



Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

*condicionar el avance y/o la adopción de Planes Parciales a la adopción de Planes Zonales y de Ordenamiento Zonal".*

En igual sentido, deberá adecuarse a lo dispuesto en el artículo 1 del decreto 436 de 2006, que exceptúa de la aplicación de las disposiciones alusivas al reparto equitativo de cargas y beneficios de que trata el referido decreto, a los planes parciales incluidos en Planes de Ordenamiento Zonal.

Por lo anterior, es claro que la Subsecretaría de Planeación Territorial obró en derecho y adecuó la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007 a normas vigentes; a las que ámbitos con las características del plan parcial "El Cangrejal", deben sujetarse para su futuro desarrollo urbanístico.

A la solicitud de indicar si la totalidad de planes parciales que fijaron las determinantes para su formulación en años anteriores, deberán someterse a la nueva normatividad para que de esta forma se cumpla con los principios de igualdad frente a la ley, debe anotarse que la resolución que es objeto del presente recurso de reposición se sujetó a las disposiciones normativas que tratan sobre la adecuación de los planes parciales que se encuentren dentro del ámbito de aplicación del Plan de Ordenamiento Zonal Borde Norte.

Del artículo 8 del Decreto, literal b del Distrital 436 de 2006 se extrae que el Plan de Ordenamiento Zonal fija las condiciones del reparto de cargas y beneficios para los planes parciales de la zona, determinando el procedimiento para establecer la factibilidad para la prestación de los servicios públicos, la infraestructura vial y la dotación adicional de espacio público.

Según lo anterior, teniendo en cuenta que los Planes de Ordenamiento Zonal definen las condiciones y ámbitos espaciales de distribución equitativa de cargas y beneficios, especialmente las cargas de carácter zonal y/o general que deben ser asumidas por los propietarios de predios, así como el procedimiento para establecer la factibilidad para la prestación de los servicios públicos y otros factores, es indispensable que la adopción de planes parciales de la zona se desarrollen con base en las directrices indicadas en los Planes de Ordenamiento Zonal.

Con respecto a la afirmación de los recurrentes según la cual, resulta una sobrecarga y exabrupto jurídico, que el predio en cuestión deba someterse a las disposiciones futuras que se están diseñando específicamente para los predios que no cuentan con "absolutamente ningún tipo de infraestructura en redes de servicios públicos e infraestructura vial", debe señalarse la situación particular en que se encuentran los predios ubicados dentro del ámbito del Plan Zonal del Borde Norte y específicamente la situación del ámbito de aplicación del plan parcial El Cangrejal.

La Subsecretaría de Planeación Territorial entiende, que el planteamiento de los recurrentes con respecto a la infraestructura en redes de servicios públicos, se refiere concretamente a las redes del sistema de acueducto y alcantarillado, por esta razón, a continuación se hará alusión a la situación de dichas redes.





No 0911

26 NOV. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

1. En relación al sistema de acueducto y alcantarillado, dentro del ámbito de reparto del Plan Zonal del Norte ya existen las redes matrices del nivel metropolitano así:

Acueducto	Tubería Tibitoc – Casablanca que discurre por la Avenida Paseo los Libertadores con un diámetro de 72 pulgadas y dos válvulas de derivación instaladas una en la intersección de la futura Avenida Guaymaral y la Avenida Paseo los Libertadores y la otra en la intersección de la futura Av Tibabita y la Avenida Paseo los Libertadores.
	Tubería Tibitoc – Usaquen que discurre por la Avenida Laureano Gómez con un diámetro de 60 pulgadas.
Alcantarillado	Interceptor Río Bogotá que discurre de oriente a occidente desde el canal de Torca y a través de la futura Avenida el Polo dirigiendo las aguas negras a la planta de tratamiento.

Específicamente, en cuanto a las posibilidades del servicio para el ámbito del plan parcial El Cangrejal, es necesario hacer referencia a los conceptos emitidos por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá<sup>6</sup>. Dichos conceptos establecen la posibilidad de servicios que posee el Plan Parcial "El Cangrejal", y la necesidad de diseñar y construir sistemas de acueducto y alcantarillado por todos los frentes del Plan Parcial sobre vías, incluida la Avenida Tibabita.

El estado de las redes de acueducto y alcantarillado están determinadas en el artículo 30 de la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007.

Con base en lo anterior, es indispensable observar el artículo 37 del Decreto 190 del 2004, que establece los criterios y metodologías para definir otros sistemas de reparto. *"En los procesos de incorporación para usos urbanos de suelos clasificados como de expansión urbana; en los procesos de desarrollo de lotes ubicados al interior del perímetro urbano o en los procesos de renovación o consolidación urbana, la participación de los propietarios de los terrenos en los costos de construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios que no estén incluidos en los programas de inversión financiadas por tarifas o valorización se definirá de acuerdo con metodologías establecidas por el Alcalde Mayor de Bogotá de manera general o adoptadas de manera específica en el respectivo Plan Parcial o instrumento de planeamiento."*

Las obras necesarias para urbanizar los suelos contenidos dentro del ámbito de reparto de la zona norte cumplen con las anteriores características. Estos suelos no están incluidos en los programas de

<sup>6</sup> Ver conceptos emitidos por la Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado de Bogotá. No. S-2007-127355 y No. S-2007-064353.



No 0911

26 NOV. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

inversión financiados por tarifas o valorización y por tanto los propietarios de los terrenos deberán participar en los costos de construcción de las redes matrices de servicios públicos domiciliarios.

En conclusión, las redes necesarias para urbanizar los suelos contenidos dentro del ámbito de aplicación del Plan Zonal del Norte se incluirán en el sistema de reparto y no puede afirmarse, como lo hacen los recurrentes, que por tal razón exista una sobrecarga y exabrupto jurídico<sup>7</sup>.

2. En relación a la situación de la infraestructura vial, los recurrentes deben tener en cuenta que de acuerdo al inventario de la malla vial existente, el Plan Parcial "El Cangrejal" estará rodeado por la Avenida Paseo de los Libertadores, la Avenida Tibabitá (proyectada) y la Avenida Santa Bárbara (proyectada) las cuales hacen parte de la malla vial arterial y sirven al sector como corredores de accesibilidad.

Teniendo en cuenta lo anterior, es importante referirse a la metodología para la definición del reparto equitativo de cargas y beneficios de las cargas generales de reparto zonal que será establecida en el POZ, y tener en cuenta la cuantificación de las cargas generales en el ámbito zonal.<sup>8</sup>

Debe tenerse en cuenta que el cálculo involucra los costos de construcción de la malla vial arterial, intermedia e intersecciones viales.

En este orden de ideas, frente al tema del reparto, el principal objetivo de los planes de ordenamiento zonal es definir las condiciones y los ámbitos espaciales de distribución de cargas de carácter zonal y general. Dado que la condición del reparto debe ser equitativa, la primera consecuencia es entonces que al interior de tales ámbitos la edificabilidad potencial debe ser distribuida entre todos los suelos y propietarios sin distinción al uso o edificabilidad futuros asignados por el Plan. Esta consideración será la única forma de tratar equitativamente a todos los suelos incluidos y de garantizar que los suelos requeridos para vías y espacios públicos sean obtenidos a través de la edificabilidad asignada y equitativamente repartida.

Esta consideración está fundada en las reglas sobre reparto establecidas en el artículo 34 del Decreto 190 de 2004 para las Cargas Generales, en el artículo 36 del mismo Decreto, en concordancia con los artículos 37, 38 y 39 de la Ley 388 de 1997. De esta forma la propuesta de reparto para el POZ de la Zona Norte no hace más que definir ámbitos espaciales y condiciones de reparto de cargas generales que concreten y hagan efectivo el mencionado principio.

Ahora bien, la asignación de la edificabilidad como beneficio que legitima la asunción de cargas en un ámbito de reparto de la escala zonal parte de la premisa de que toda el área incluida tiene derecho a participar de la edificabilidad asignada sin hacer distinciones en relación con el uso o destinación futuros asignados por las decisiones de ordenamiento. Esto quiere decir que igual derecho en el

<sup>7</sup> Ver artículo 30 de la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007.

<sup>8</sup> Las cargas generales son aquellas inversiones necesarias para dotar de soportes urbanos a esta zona de la ciudad.



Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

No 0911 26 NOV. 2007

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaqué, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

sistema de reparto tendrán los propietarios cuyas propiedades están localizadas en franjas de la malla vial proyectada a los que están localizados en sectores definidos como de uso residencial o comercial.

A la luz de estas premisas las bases para el sistema de reparto planteado parten de definir los diferentes regímenes jurídico-urbanísticos encontrados en el ámbito y de definir para cada uno de ellos las características y condiciones para el reparto.

Para realizar el ejercicio y sobre la base de las peculiaridades de cada régimen, se define (1) cómo se obtendrán los suelos requeridos para las infraestructuras de la zona y (2) cómo se dividiría el costo de su construcción, sobre la base de repartir equitativamente la obtención del suelo y el costo de construcción de todas las infraestructuras que benefician directamente al ámbito de reparto, y que son la base esencial e ineludible para poder hacer viable y, consecuentemente, para autorizar la futura construcción de una determinada zona de expansión urbana o de desarrollo en suelo urbano, como son las redes matrices de alcantarillado y el sistema vial arterial, en directa aplicación de las reglas establecidas en la ley 388 de 1997 y en el Decreto 190 de 2004.

En consecuencia, por las razones técnicas y jurídicas esgrimidas a lo largo del presente acto administrativo, la Resolución número 0724 del 14 de septiembre de 2007 se ajusta a las disposiciones normativas vigentes y deberá someterse a lo que establezca el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte.

**E. Sobre la solicitud de corregir el artículo 38 de la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007.**

Los recurrentes señalan que: a) *"en el cuadro de criterios generales para la determinación de la edificabilidad, específicamente en el sub-cuadro de INDICES, OCUPACIÓN se hace mención a un máximo de 0.45/ANU Dotacionales. En este punto solicitamos complementar la información, tal como lo señala el NUMERAL 6 del Artículo 362 del POT"*.

b) *"De otro lado en el cuadro mencionado anteriormente, específicamente en el sub-cuadro de rango de construcción: "El rango correcto es el número 1 y no el 3 como aparece erróneamente, por lo tanto solicitamos su corrección"*.

Frente a la solicitud expuesta, La Subsecretaría de Planeación Territorial considera pertinente complementar el sub-cuadro del artículo 38 de la resolución recurrida, en atención a lo dispuesto en el artículo 362, numeral 6 del Decreto 190 de 2004.

El citado artículo establece en cuanto a la edificabilidad en tratamiento de desarrollo, unos índices de construcción para las distintas áreas delimitadas en el plano denominado "Índices de Desarrollo". Así, para las áreas ubicadas en corredores regionales de integración, ejes de la malla vial arterial principal



No 0911

26 NOV. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

o áreas de centralidad, el índice máximo de construcción es de 2.75, y su rango es el Rango 1 y no el Rango 3 (como aparece en la resolución recurrida).

Por otra parte, el artículo 362, numeral 6, establece que los índices de ocupación para los predios con usos dotacionales, comerciales, industriales y de comercio de escala metropolitana, urbana y zonal, resultarán de la correcta aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y demás normas aplicables que definan los planes parciales, los planes de implantación y otros instrumentos de planificación, y en ningún caso será superior a 0,45 del área neta urbanizable.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**Artículo 1º.** Complementar el sub-cuadro referente a los criterios generales para la determinación de edificabilidad, consagrado en el artículo 38 de la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial. El mismo quedará así:

**Artículo 38. Edificabilidad.** En el siguiente cuadro aparecen los criterios generales para la determinación de la edificabilidad resultante del plan parcial:

CRITERIOS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DE EDIFICABILIDAD		FUENTE
La edificabilidad del plan parcial será el resultado del sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios que defina el Plan de Ordenamiento Zonal del Borde Norte.		Plano No 28 del POT.
<b>INDICES (sobre ANU)</b>		Cuadro del numeral 6, Artículo 362 - Decreto 190 de 2004.
• Ocupación	Máximo 0.28/ ANU Multifamiliar Máximo 0.33/ ANU Unifamiliar y Bifamiliar Máximo 0.45/ ANU dotacionales, comerciales industriales, y de comercio de escala metropolitana, urbana y zonal.	Artículo 1 del



No 0911

26 NOV. 2007

## Continuación de la Resolución Número \_\_\_\_\_

Por la cual se resuelve el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007, por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Cangrejal" ubicado en la localidad de Usaquén, expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación.

CRITERIOS GENERALES PARA LA DETERMINACIÓN DE EDIFICABILIDAD		FUENTE
• Construcción Rango 1	Es resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios. Máximo 2.75 / ANU	Decreto 436 de 2006.  Literal a, numeral 6 del artículo 362 del Decreto 190 de 2004.

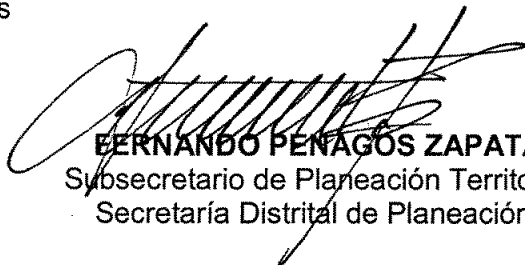
**Artículo 2º.** Confirmar los demás artículos de la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007.

**Artículo 3º.** Conceder el Recurso de Apelación interpuesto contra la Resolución No. 0724 del 14 de septiembre de 2007.

## NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

26 NOV. 2007

Dada en Bogotá D.C., a los

  
**BERNANDO PENAGOS ZAPATA**  
Subsecretario de Planeación Territorial  
Secretaría Distrital de Planeación.

Proyectó: Adriana Montaña G

Revisó: María Cristina Rojas E