



Departamento Administrativo
PLANEACION
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

Planeación Distrital - Dapd
Al Responder Cite 2-2003-22048 17/10/2003 08:23:23 AM
Referencia 1-2003-17886; Folios 1
Medio Mensajería Externa Anexos 1
Destino Andres Cadena
Con Copia a *100-544 Suba*

*PP Casa Blanca
El Tomillar el Cortijo el
Tejar*

Bogotá D.C.

Señor:
ANDRES CARDENAS
Dirección: Transversal 44B No 100-49 interior 31
Teléfono : 271 35 71
Bogotá D.C

Referencia 1-2003-17886 – 1-2003-21806 – 1-2003-25166
1-2003-24153 – 1-2003-23485
Predios : El Tomillar, El Cortijo, El Tejar 1,2 y 3
Localidad Suba.
Asunto Consulta Preliminar - Plan Parcial.

Apreciado señor:

En respuesta a su solicitud de la referencia y de conformidad con lo indicado en el decreto 619/00 -POT y el decreto reglamentario Distrital 1141 de 2000 esta subdirección se permite informarle sobre los aspectos que conciernen al predio objeto de su consulta:

I. ASPECTOS GENERALES:

ASPECTO	Decreto/ anexo / Plano	Observaciones
CLASIFICACIÓN DEL SUELO	Urbano	834/93
PIEZA URBANA	Pieza Urbana: Tejido Residencial Norte	Plano # 10 POT
CENTRALIDAD MÁS CERCANA	Segundo Nivel – Carabineros, la Colina Campestre	Plano # 10 POT
UNIDAD DE PLANEAMIENTO ZONAL	UPZ N° 23 Casa Blanca - UPZ N°18 Britalia	Plano # 27 POT
SECTORES POR DEMANDA DE ESTACIONAMIENTO	Zona de demanda A Zona de demanda C	Dec.619/00 - Art. 380 Cuadro Anexo # 4 Dec.1108/00
		Decretos sin expedir. Zona ubicada ala oriente de la Av. Boyacá (predio la Sirena)

Tratamiento urbanístico:

Ver plano Anexo No. 3 del presente documento
De acuerdo con el Plano No. 24 del Decreto 619/00, al Plan parcial le corresponde el tratamiento de Desarrollo

La reglamentación sobre el tratamiento de desarrollo se encuentra consignada en los artículos 350 a 352 del Decreto 619/00 – POT.

2. Usos del suelo:

Ver Plano anexo No.3 del presente documento

De acuerdo con el Plano No.22 del Decreto 619/00, al Plan Parcial le corresponden los siguientes usos:





Departamento Administrativo
PLANEACION
 ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

	CLASIFICACION DE USOS	LOCALIZACIÓN
AREA DE ACTIVIDAD	Área Urbana Integral Zona Residencial	Ver plano No3
ZONA	Área Urbana Integral Zona Múltiple	

La reglamentación sobre usos se encuentra consignada en los artículos 325 a 347 y los Cuadros anexos 1, 1 A, 2, 3 y 4 del POT – Decreto 619/00.

3. Aplicación de Plan Parcial:

Por tratarse de un predio de área mayor a dos (2) hectáreas con tratamiento de desarrollo es necesario formular y adoptar un Plan Parcial como procedimiento previo al proceso de urbanización. Este procedimiento está reglamentado por el artículo 351 del decreto 619/00 y el decreto 1141 del 29 de diciembre de 2000.

El Plan Parcial tiene como propósito llevar a cabo un proceso de planificación integral racional y eficiente de sectores de ciudad, más allá de la tradicional gestión "predio a predio". La Ley 388/97 y el decreto Distrital del POT le confieren a los planes parciales poderosos instrumentos de gestión de suelo y financiación que harán viable la operación y el reparto equitativo de cargas y beneficios entre los partícipes y de estos con el Distrito; entre otros se destacan los siguientes:

Unidades de Actuación Urbanística: (artículos 39 a 47 de la Ley 388/97 y artículo 461 del decreto 619/00) Constituyen el área conformada por uno o varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrollan el plan parcial, que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento. Mediante este instrumento se concretan el reajuste de suelos, la integración inmobiliaria y/o la cooperación entre partícipes. Las unidades de actuación urbanísticas tienen por objeto promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la construcción de los elementos públicos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios con el Distrito y entre los participantes.

En caso de requerir Unidades de Actuación Urbanística, deben tenerse en cuenta los criterios establecidos en la legislación nacional citada, el artículo 461 del decreto 619/00 y el artículo 8, numeral 2, literal g, del decreto 1141/00.

Participación en plusvalías: (artículos 468, 471 y 477 del decreto 619/00 y artículo 10, numeral 8 del decreto 1141/00)

De conformidad con lo dispuesto en la Constitución Política (artículo 82), en la Ley 388/97 (artículos 19, 36, 39, 51, y 73 a 87) *las acciones urbanísticas que regulan la utilización del suelo y del espacio aéreo urbano incrementando su aprovechamiento, generan beneficios que dan derecho a las entidades públicas a participar en las plusvalías resultantes de dichas acciones. Esta participación se destinará a la defensa y fomento del interés común a través de acciones y operaciones encaminadas a distribuir y sufragar equitativamente*





Departamento Administrativo

PLANEACION

AJCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

los costos del desarrollo urbano, así como al mejoramiento del espacio público y, en general, de la calidad urbanística del territorio municipal o Distrital.”

De acuerdo con lo anterior, en el Plan parcial se verificará la presencia de los hechos generadores de plusvalía y se concretarán los mecanismos para su aplicación en concordancia con las normas vigentes de mayor jerarquía.

4. Delimitación del Plan Parcial.

Ver plano Anexo N° 1 del presente documento.

Con el fin de que el plan parcial cumpla con los objetivos previstos en la Ley 388/97 y el Decreto 619/2000, de acuerdo con el análisis realizado sobre el sector donde se ubican los predios que hacen parte de la delimitación del Plan Parcial y consultada la información del archivo, las recomendaciones hechas por el estudio de escala intermedia elaborado recientemente para el área de los Cerros de Suba y teniendo en consideración las observaciones efectuadas en la reunión preliminar sostenida con el DAPD y los propietarios y/o asesores incluidos en el presente Plan Parcial, se establece la siguiente delimitación:

- Por el norte:
 - Plan parcial (El Cerrito – Cerros del Himalaya) Oficio 2-2002-26007
 - Seminario Mayor Redentorista sin información en el DAPD
 - Urbanización Burgos Britalia, Plano S254/1-1
 - Urbanización Gilmar Plano S251/4-01
 - Urbanización Gilmar II Resolución CU2-2000-232

- Por el sur:
 - Escuela de Carabineros Plano S217/3-1
 - Desarrollo Casa Blanca sector el Plan Plano S401/4-01
 - Desarrollo Casa Blanca sector la Gruta Plano S401/4-10
 - Intersección Av. Boyacá con Av. Transversal de Suba
 - Desarrollo Casa Blanca II Plano S401/4-02
 - Predio el Campin Sin información en el DAPD

- Por el oriente:
 - Av. Boyacá
 - Intersección Av. Boyacá con Av. Transv. de Suba
 - Urbanización Carimagua II Plano CU5-S 416/4-01
 - Lote Cantalejo Plano S7/1-02
 - Delimitación Plan Parcial (El Cerrito – Cerros del Himalaya)

- Por el occidente:
 - Desarrollo Casa Blanca I Plano S100/4-08,09
 - Predio Piedra Herrada Plano S100/1-2





Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

-Predios con frente sobre la Transv. 66	sin información
-Av. Camino a Casa Blanca	
-Delimitación plan parcial el Cerrito (Transv.66)	Oficio 2-2002-26007
-Seminario Mayor Redentorista	sin información en el DAPD

Los predios incluidos en el Plan Parcial son los Siguietes
(Información DACD - manzanas catastrales)

Nº	Bar-Cod.	Nº	id	Man-Cod.	Pred.cod
	009128				
1		13	2	05	60
2		9	5	05	59
3		27	366	05	08
4		23	369	05	07
5		16	259	05	28
6		19	206	05	30
8		3	283	05	09
9		2	289	05	22
	009132				
7		100	150	04	01
	009114				
10		222	524	01	08
11		516	524	01	01
12		477	524	01	07
	207902				
13		449	291	79	25

Área del plan parcial:

El área Bruta total del plan parcial es de 72,47 hectáreas aprox.

La anterior delimitación podrá ser ajustada por parte de esta Subdirección durante el proceso de formulación del Plan de acuerdo con el ejercicio de modelación de cargas y beneficios que se realice.

II. DETERMINANTES DEL PLAN PARCIAL:**1. Determinantes ambientales y geomorfológicos:**

De acuerdo con los planos Nos. 2, 3 y 4 del Decreto 619/00, el presente plan parcial debe tener en cuenta como determinantes ambientales y geomorfológicos las siguientes:





Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

	CATEGORIA	ENTIDAD	OBSERVACIONES
ZONAS DE AMENAZA POR REMOSION EN MASA	Amenaza Media	DPAE	
ZONIFICACION SISMICA	Zona 1 A, 1B Zona 2 A, 2B Zona 3 A, 3B	DPAE	Articulo 88 - Decreto 619/00.

En cumplimiento del literal f, numeral 2 del Artículo 8 del decreto 1141/00, el DAPD ha solicitado al DAMA la información existente sobre los recursos naturales presentes en la zona, los lineamientos para el manejo de los elementos ambientales y la información de planes y proyectos que la autoridad ambiental tenga en el área colindante, oficio que se anexa con el N° 1-2003-25169.

Como es de su conocimiento, el DAPD recientemente contrató un estudio de escala intermedia para establecer los lineamientos y condiciones para el manejo paisajístico y ambiental de los Cerros Norte y Sur de Suba.

Los mismos constituyen un valioso insumo para la propuesta integral de este Plan Parcial; e anexa copia de los aspectos más pertinentes.

2. Proyectos y zonas de reserva para el desarrollo de sistemas generales:

Ver plano anexo No.2 del presente documento

El plan parcial debe prever las zonas de reserva para el desarrollo de los siguientes sistemas generales:

PROYECTOS ESTRATEGICOS DE LOS SISTEMAS GENERALES	OBSERVACIONES	ENTIDADES COMPETENTES
Vías del plan Vial- Av. Boyacá y Av. Transversal de suba, Av La Sirena, Av de las Villas y Av. Camino a Casa Blanca	La primera Construida, las demás por programar	DAPD, IDU
Troncal de Transmilenio, Av. Boyacá	Sin programar	Transmilenio
Cicloruta Av. Boyacá	construida	IDU
Espacios Públicos Construidos – Recuperación de andenes. Avenida Boyacá y Transversal de Suba	La primera construida la otra sin programar	IDU
Acueducto de Calibre 24 por los predios N° 8,9 y 13 de la delimitación del Plan Parcial y Av. La sirena	Solicitud en tramite ¹ Existente	EAAB
Acueducto por la Av. Boyacá	Proyectado	EAAB
Alcantarillado aguas lluvias por el costado norte de la delimitación del Plan Parcial	Solicitud en tramite ² Proyecto mediano plazo	EAAB

¹⁻² las respuestas le serán remitidas para ser tenidas en cuenta en la formulación del Plan Parcial





Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

3. Normas generales aplicables al tratamiento de desarrollo:

La reglamentación sobre el tratamiento de desarrollo se encuentra consignada en los artículos 350 y siguientes del decreto 619/00 – POT. Estas normas se refieren a:

Generación de espacio público: Malla vial, control ambiental, cesiones de espacio público y equipamiento.

Características de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.

Sistema de transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

Subdivisión como resultado del proceso de urbanización: super manzanas, manzanas, super lotes o lotes.

Modalidades del desarrollo urbanístico en función de la dotación de infraestructura.

Sistemas de organización espacial de unidades prediales.

Zonas especiales de ocupación, construcción y densidad restringidas.

A continuación se destacan las más relevantes:

Edificabilidad:

De acuerdo con el numeral 7 del artículo 352 del Plan de Ordenamiento Territorial, la edificabilidad en los predios con tratamiento de desarrollo, se regula según el tipo de edificaciones y el tipo de Vivienda (normal o de Interés Social) dentro de dos posibilidades; de acuerdo con estas características, los índices podrán ser incrementados mediante la transferencia de derechos de construcción y desarrollo.

En el caso concreto del presente Plan Parcial, existen dos zonas con edificabilidad diferente. La primera comprendida entre la franja de las cotas de nivel 2.570 a 2.670 metros (cota IGAC), en la cual aplica una densidad máxima de 30 viviendas / hectárea neta urbanizable (sin transferencias) ó 40 viviendas / hectárea neta urbanizables (con transferencias); la otra zona por debajo de la cota 2.570 le aplica lo establecido en el numeral 6 del mismo artículo dependiendo del sistema de organización espacial de las unidades prediales.

Transferencia de Derechos de Construcción y Desarrollo:

El objetivo de la transferencia de derechos de construcción y desarrollo entre áreas protegidas y predios con tratamiento de desarrollo en suelo urbano y de expansión es el de obtener la tierra necesaria para garantizar la conservación de la Estructura Ecológica Principal y permitir que el plan parcial receptor de estos derechos, incremente los índices de ocupación y construcción, dentro de rangos determinados.

El sistema de transferencias de derechos de construcción y desarrollo está regulado de manera general en el numeral 3 del artículo 352 del decreto 619/00; su operatividad mediante "Títulos representativos" (Artículos 473 y 474 del decreto 619/2000 – POT) está siendo estudiada por la administración Distrital.

Las áreas generadoras de derechos de construcción y desarrollo se encuentran identificadas en plano N° 4 anexo; se excluyen las áreas ya adquiridas por las entidades Distritales y las rondas de los cuerpos de agua. La transferencia debe darse entre predios que pertenezcan a la pieza urbana donde se localiza el respectivo plan parcial (salvo en





Departamento Administrativo

PLANEACION

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

casos autorizados de manera específica por el DAPD, para los que se establecerán las respectivas equivalencias).

Forman parte del Sistema de Áreas Protegidas en la pieza urbana "Tejido Residencial Norte" donde se encuentra el plan parcial objeto de consulta, las siguientes:

Parques Urbanos de recreación pasiva Canal De Torca, Canal de Córdoba, Canal de los Molinos, Canal de Río Negro, y Canal la Salitrosa, Parque Ecológico Distritales Humedal de Córdoba y Humedal de Juan Amarillo, Parque urbano de Recreación Activa del Indio ó de las Cometas y Reserva Forestal Distrital Cerros de Suba.

4. Provisión de vivienda interés social subsidiable (VIS) o de vivienda de interés prioritario (VIP) en el Plan Parcial:

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 339 del Decreto Distrital 619 de 2000, en el Área Urbana Integral - Zonas Residencial y múltiple se debe destinar como mínimo, con el 20% del área útil del Plan Parcial a vivienda de interés social (VIS). El plan parcial establecerá las proporciones VIS, que se implementarán en cada etapa de ejecución. El porcentaje señalado podrá localizarse al interior del plan parcial, trasladarse a predios localizados dentro de la misma pieza urbana o hacerse parte de un proyecto de Metrovivienda, de acuerdo con lo establecido en el artículo 25 del Decreto 1141 de 2000.

5. Información técnica complementaria:

Por considerarlo pertinente esta subdirección presentó el Plan Parcial al Comité Técnico N° 22 de fecha 24 de julio de 2003 para explicar de manera general la delimitación y solicitar la información técnica complementaria a las siguientes Subdirecciones del DAPD y Entidades:

SUBDIRECCIÓN / ENTIDAD	SOLCITUD DE CONCEPTO	ANEXO	PENDIENTE
DAMA	X	1-2003-25169, 1-2003-24156.	
EAAB	X		X
INFRAESTRUCTURA Y ESPACIO PUBLICO	X		X
ETB	X	1-2003-21802	
CODENSA	X	1-2003-23480	
GAS	X	1-2003-22610	
CIUDAD LIMPIA	X		X

III ADICIONALES:

1. Procedimiento:

De acuerdo con lo establecido en el decreto 1141/00, la siguiente etapa es la formulación del plan parcial, (fase de esquema básico y fase de proyecto) regulada en cuanto al procedimiento y contenidos por los artículos 9 a 16 de dicho decreto, y tiene por objeto emitir el concepto de viabilidad de la propuesta, requisito para dar curso al trámite establecido por la Ley 388/97 para la expedición del Plan Parcial.





Departamento Administrativo
PLANEACION
ALCALDIA MAYOR DE BOGOTA D.C.

De acuerdo con las reuniones sostenidas previamente con Usted y con otros propietarios /o asesores técnicos de los propietarios de predios incluidos en este Plan Parcial, ratificamos nuestra invitación a formular una propuesta urbanística de Plan Parcial unificada, la cual beneficiará tanto a la ciudad como al propio proyecto.

Con este propósito se anexa la lista de las personas que han asistido a las citadas reuniones.

Ningún trámite relacionado con información normativa tiene costo alguno para el interesado. Por lo tanto, debe abstenerse de cancelar valor alguno por dicho concepto e informar inmediatamente de tal situación a esta entidad (Oficina Asesora de Control Disciplinario Interno).

2. Información general:

El decreto 619 de 2000 y los planos que de él hacen parte, así como el decreto 1141 de 2000 pueden ser consultados en la Biblioteca del DAPD, localizada en el primer piso del edificio de Catastro Distrital, en la página Web <http://intranet.dapd.gov.co/> del DAPD o en las Curadurías Urbanas.

Se adjunta copia del documento denominado "ANEXO 5 – Lineamientos Planes Parciales" que hace parte del Plan de Ordenamiento Territorial.

Le reiteramos la disposición de esta Subdirección para apoyar y acompañar la formulación y pronta adopción del Plan Parcial que nos ocupa.

Cordialmente,

LUIS IGNACIO GALLO PEÑA
Subdirector de Gestión Urbanística

Revisó: Hilda M Henao

Preparó: C. R.

FE 0-07-03

FS 20-06-03

Anexo: 24 folios





Departamento Administrativo
PLANEACION
ALCALDIA MUNICIPAL DE SAN JUAN

LOCALIZACION



PREDIOS

UNION 13 PREDIOS
(ver relación de predios
en documento)

PREDIOS INCLUIDOS
DENTRO DEL PLAN
PARCIAL

Nº

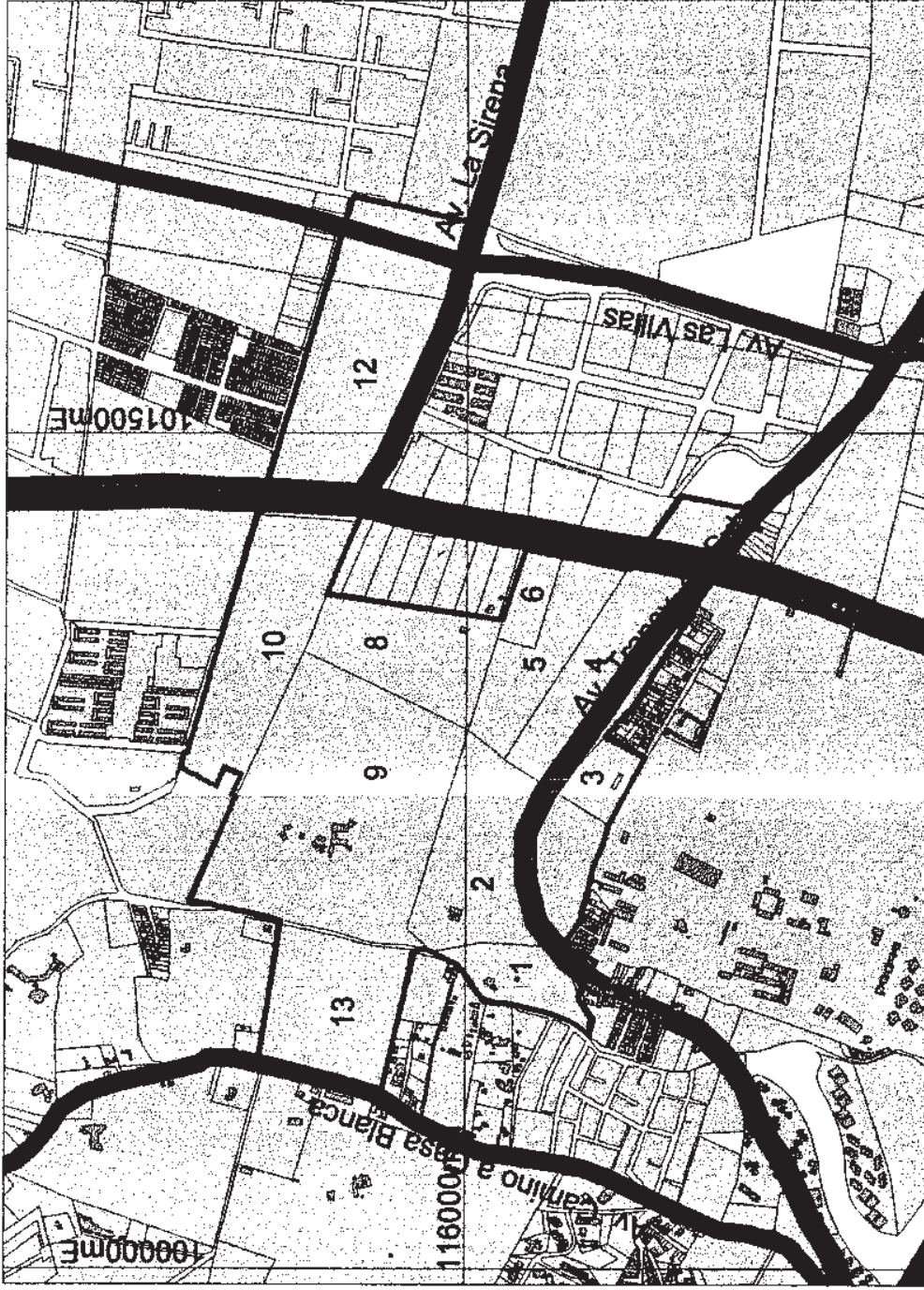
Area delimitada
Plan Parcela

72,47 H
aprox



NORMA GENERAL DECRETO 619/2000

PLANES PARCIALES - CONSULTA PRELIMINAR (SUBA)



LOCALIZACION Y DELIMITACION

Escala. 1: 12500 Plano No 1

NORMA GENERAL DECRETO 619/2000 - PLAN PARCIAL

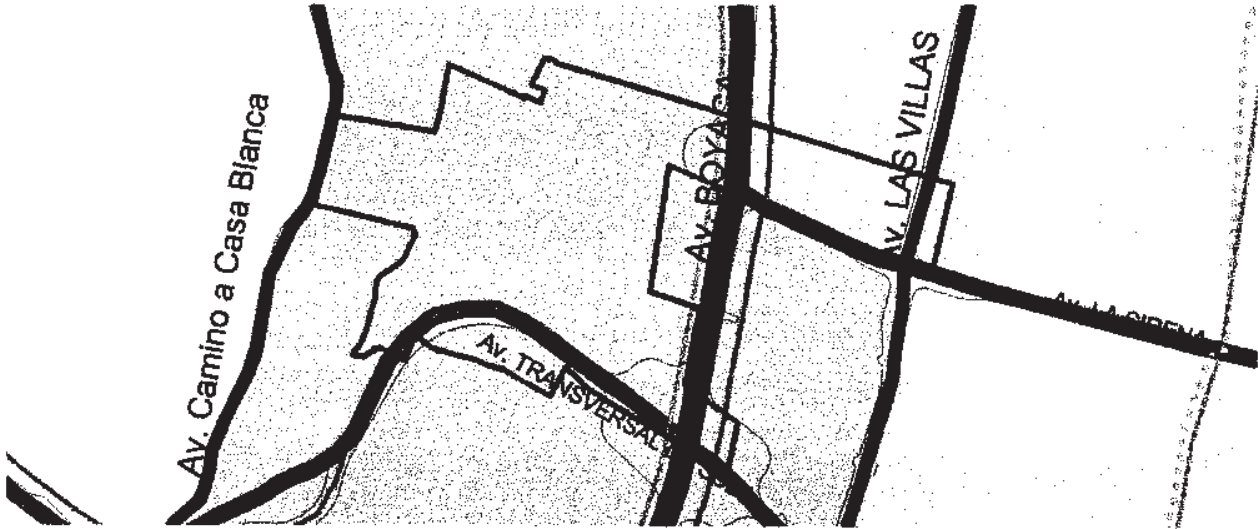
LOCALIDAD - SUBA

UNION 13 PREDIOS- SISTEMAS GENERALES



Departamento Administrativo
PLANEACION

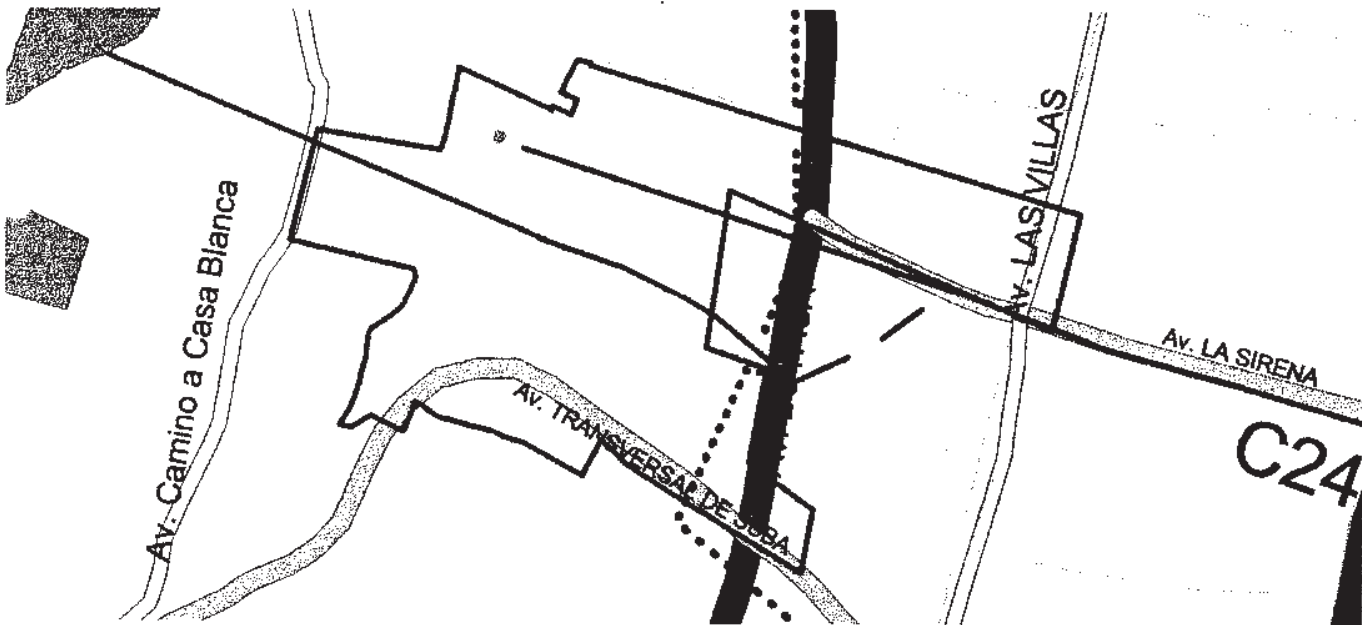
VIAL Y TRANSPORTE



- Límite Plan Parcial
- Estacionamientos
- Zonas de demanda A
- Zonas de demanda C
- Cicloruta
- Transmilenio
- Andenes, separadores - recup
- Alamedas.dwg
- Plan Vial Arterial

Escala : 1:18500

SISTEMA DE AREAS PROTEGIDAS ACUEDUCTO - ALCANTARILLADO - AGUAS LLUVIAS Y TANQUES



- Límite Plan Parcial
- Sistema de Areas Protegidas parque Ecológico Distrital
- Acueducto existente corto plazo
- Acueducto mediano plazo
- Acueducto largo plazo
- Acueducto proyectado
- Alcantarillado existente
- Alcantarillado Concentración Corto
- Alcantarillado Mediano
- Alcantarillado Largo
- Alcantarillado Santa fe
- Lluvias existente corto plazo
- Lluvias mediano plazo
- Lluvias largo plazo

Escala : 1:15000

Plano No 2





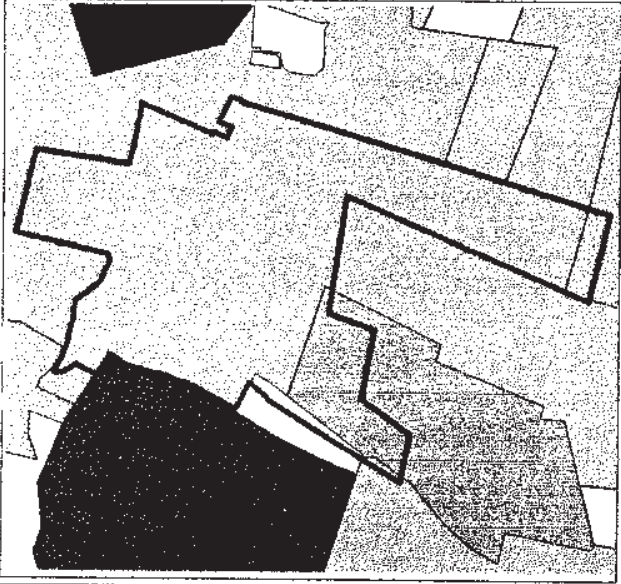
Departamento Administrativo
PLANEACION
ANEXO 1 DE LA LEY 160 DE 1994

NORMA GENERAL DECRETO 619/2000 - PLAN PARCIAL

LOCALIDAD SUBA

UNION 13 PREDIOS

USOS DEL SUELO

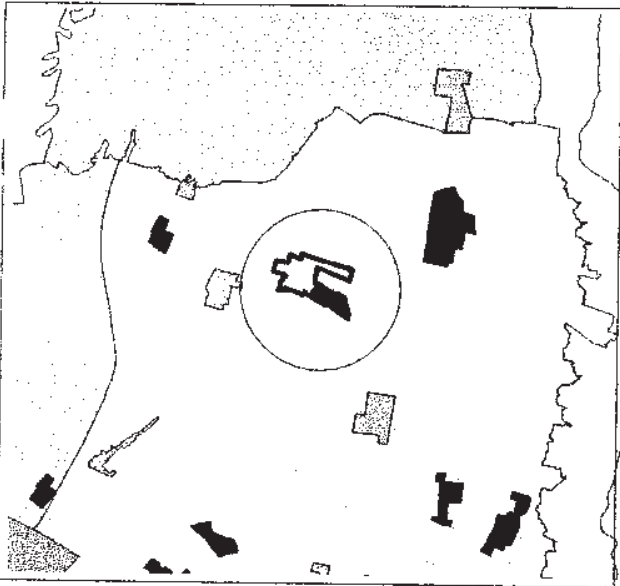


Escala : Area delimitada

1:20000

- A.U.I. ZONA RESIDENCIAL
- ZONA DE SERVICIOS URBANOS BASICOS
- A.U.I. ZONA MULTIPLE
- A.A.R. RESIDENCIAL CON ACTIVIDAD ECONOMICA

PIEZAS URBANAS Y AREAS DE CENTRALIDAD

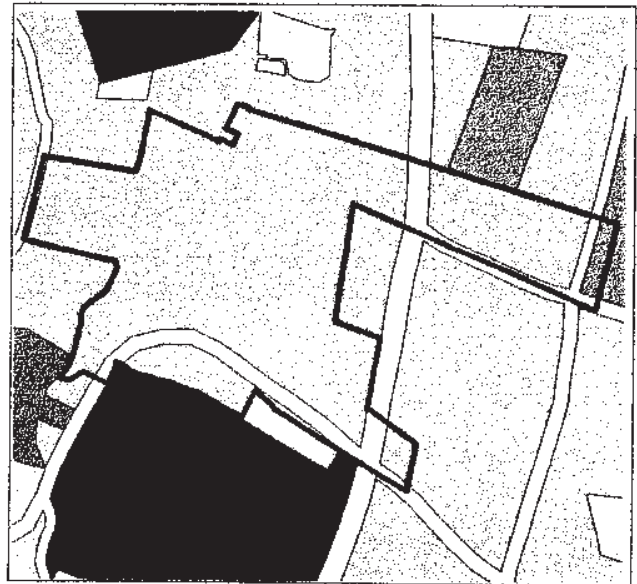


Escala : Area delimitada

1:150000

- Centralidades
 - SEGUNDO NIVEL
 - TERCER NIVEL
- Piezas Urbanas
 - TEJIDO RESIDENCIAL NORTE

TRATAMIENTOS URBANISTICOS

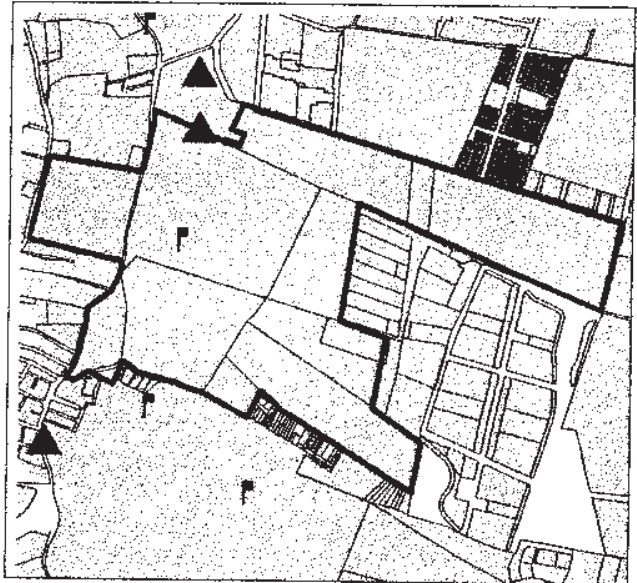


Escala : Area delimitada

1:20000

- CONSOLIDACION DE SECTORES URBANOS ESPECIALES
- DESARROLLO
- MEJORAMIENTO INTEGRAL
- CONSOLIDACION CON DENSIFICACION MODERADA

EQUIPAMENTOS DEL ENTORNO



Escala : Area delimitada

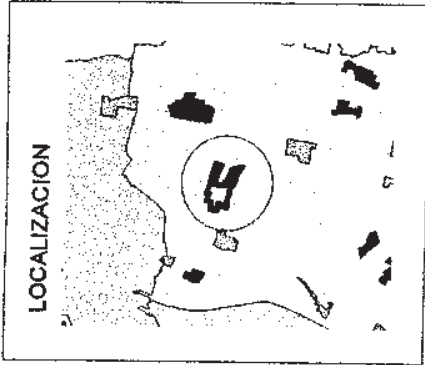
1:20000

- Culto
- Educacion
- Bienestar Social
- Justiciaydef
- Seguridad
- Parques

Plano No 3



Departamento Administrativo
PLANEACION
MUNICIPALIDAD DE SAN JUAN DE LOS RIOS



PREDIOS
UNION 13 PREDIOS

AREA DELIMITADA
PLAN PARCIAL
72,47 H

CONVENCIONES

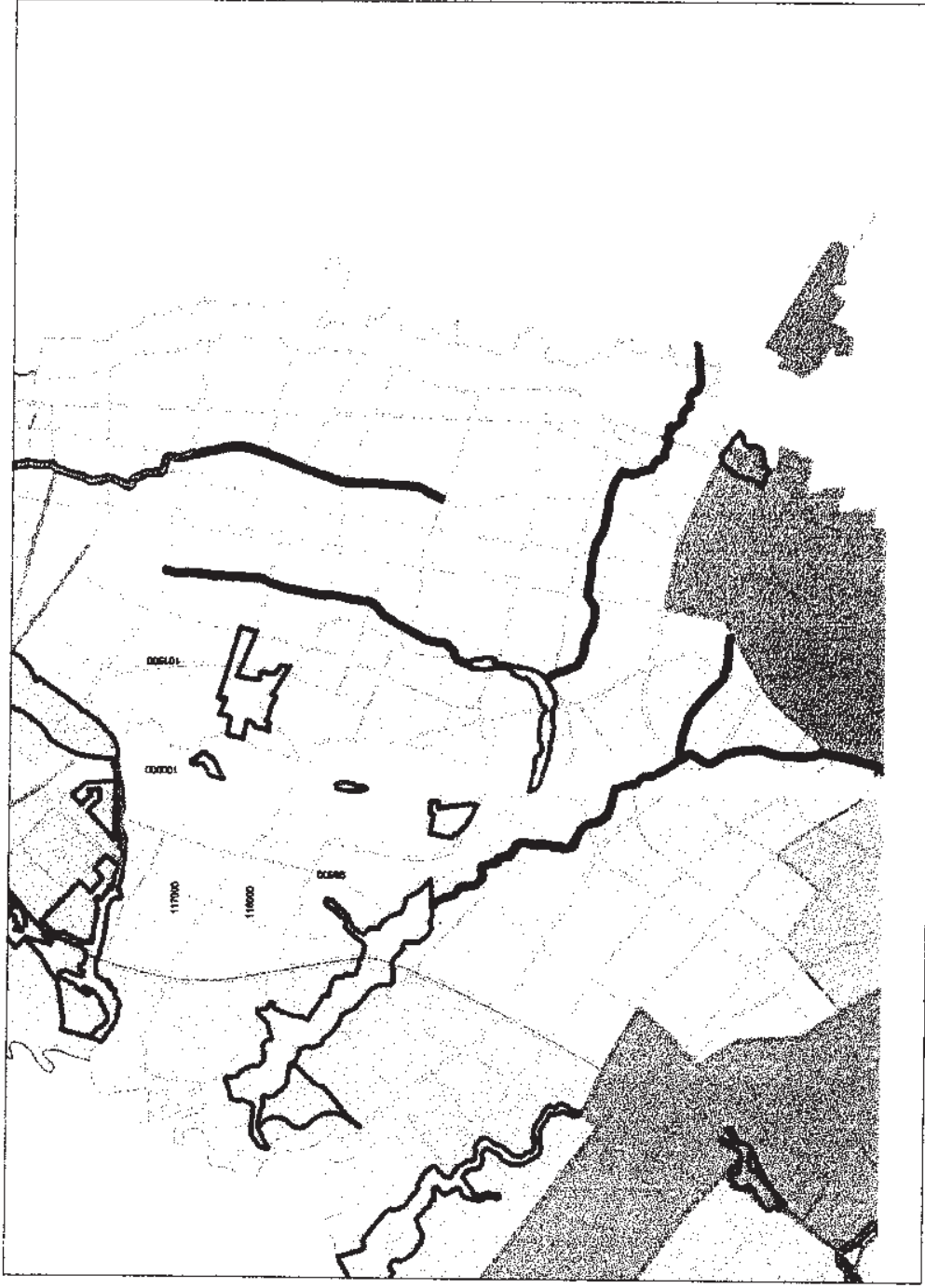
PIEZA URBANA
Tejido Residencial Norte



SISTEMA DE AREAS PROTEGIDAS
AREA PLAN PARCIAL

ORDENANZA GENERAL DE DECLARACION N.º 619/2000

PLAN PARCIAL - CONSULTA PRELIMINAR (SUBA)



AREAS GENERADORAS DE TRANSFERENCIAS
DE DERECHOS DE CONSTRUCCION Y DESARROLLO

Escala. 1 : 100000 Plano No 4