



Resolución No. 2388

07 DIC 2009

**Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

### **LA SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL**

**En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Resolución No.0088 del 1 de febrero de 2007 y por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y,**

#### **CONSIDERANDO**

- I. Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 reglamentaron parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de un plan parcial.
- II. Que el Decreto Distrital 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 disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.
- III. Que el artículo 3º del Decreto Distrital 436 de 2006 define que el procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a tratamiento de desarrollo en el Distrito Capital se regirá por lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006 y por el Código Contencioso Administrativo o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
- IV. Que la Constructora Colpatria S.A. mediante oficio radicado el 13 de febrero de 2006 con número 1-2006-05427 presentó ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital la solicitud de delimitación para la formulación del plan parcial "Colcultidos".
- V. Que mediante oficio No. 2-2006-11355 de mayo 15 de 2006, la entonces Gerencia de Planes Parciales delimitó el ámbito geográfico de aproximadamente 42 hectáreas, fijó los determinantes para su formulación, estableció el porcentaje a destinar para vivienda de interés social, y especificó los lineamientos ambientales y el posible aprovechamiento del suelo.



**Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

- VI. Que posteriormente, mediante oficio No. 2-2006-28089 del 31 de octubre de 2006, la entonces Subdirección de Gestión Urbanística del Departamento Administrativo de Planeación Distrital aprobó la solicitud de redelimitación del plan parcial "Colcurtidios", teniendo en cuenta como sustento principal la necesidad planteada por la Secretaría de Educación, en el sentido de recibir de forma anticipada la zona de cesión para equipamiento público definida en el predio "El Ensueño", con el fin de destinar dicha cesión para un colegio distrital.
- VII. Que la redelimitación del Plan Parcial "Colcurtidios" generó dos ámbitos de gestión suficientemente autónomos ("Colcurtidios" y "El Ensueño"), para cumplir con los objetivos trazados en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004.
- VIII. Que dentro del ámbito del plan parcial "El Ensueño", se encuentran los siguientes predios identificados con matrículas inmobiliarias: 50S-251165, 50S-40205186, 50S-40205190, 50S-40205198, 50S-40205199, 50S-40493778, 50S-40010150, 50S-40010149, 50S-40330289, 50S-1006062, 50S-40319063 y 50S-40348944.
- IX. Que de conformidad con el artículo 22 del Decreto Distrital 327 de 2004, los interesados en el desarrollo urbanístico del ámbito geográfico denominado "El Ensueño", mediante radicado SDM 67994 del 21 de septiembre de 2007, presentaron estudio de tránsito ante la Secretaría Distrital de Movilidad.
- X. Que el 22 de octubre de 2007, mediante oficio SM-26530-07, la Secretaría Distrital de Movilidad formuló observaciones al estudio de tránsito del plan parcial "El Ensueño".
- XI. Que en atención al oficio SM- 26530-07, los interesados presentaron la comunicación SDM 20122 del 4 de abril, atendiendo algunas de las observaciones formuladas por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- XII. Que mediante oficio 2-2008-13111 del 24 de abril de 2008, la Dirección de Planes Parciales informó al interesado que de conformidad con la reunión interinstitucional celebrada el 22 de abril de ese mismo año, ciertos aspectos técnicos del estudio de tránsito del plan parcial "El Ensueño" debían ser ajustados. Así mismo, que la continuación del trámite de adopción del Plan Parcial, dependía del concepto favorable que emitiera la Secretaría Distrital de Movilidad sobre el estudio de tránsito.
- XIII. Que mediante oficio SM29690-08 del 9 de junio de 2008, la Secretaria Distrital de Movilidad formuló nuevas observaciones al estudio de tránsito. Los interesados atendieron



**Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

las observaciones mediante las comunicaciones: SDM 45302 del 22 de julio de 2008 y SDM 62437 de septiembre 10 de 2008.

- XIV. Que en respuesta a los oficios 1-2008-50986 del 4 de diciembre de 2008 y 1-2009-05443 del 12 de diciembre de la Secretaría Distrital de Movilidad, la Dirección de Planes Parciales mediante oficio 2-2009-06679 del 2 de marzo de 2009, precisó que: a) *"Es solamente el desarrollo del uso de Centro Comercial (comercio metropolitano y urbano) definido en la etapa A el que está condicionado a la solución de la intersección de las Avenidas Ciudad de Villavicencio y Jorge Gaitán Cortés en razón a su impacto en el número de usuarios que genera".* b) *"Cerca del 50% del área útil del plan parcial está destinada para VIS, lo cual no genera un impacto por demanda de viajes con transporte privado que requiera la solución de la citada intersección (...)".* c) *"El diseño y construcción de la intersección vial no es responsabilidad del urbanizador, ya que de conformidad con las normas vigentes las obligaciones del urbanizador se inscriben y limitan dentro de aquellas exigibles en el sistema de reparto de cargas y beneficios reglamentadas en el caso de los planes parciales de desarrollo mediante el Decreto 436 de 2006 (...)".*
- XV. Que mediante la Resolución 1220 del 22 de Diciembre de 2008 se fijaron las zonas de reserva vial para la intersección de la Avenida Ciudad de Villavicencio y la Avenida Jorge Gaitán Cortés.
- XVI. Que el día 25 de marzo de 2009, en el Comité Técnico de Planes Parciales se solicitó a las entidades que lo conforman, la actualización de los conceptos para el área delimitada del plan parcial "El Ensueño".
- XVII. Que mediante comunicación SDM 19514 del 1 de abril de 2009, los interesados atendieron las exigencias planteadas por la Secretaría Distrital de Movilidad en reunión celebrada el día 5 de marzo de 2009 en la sede de Normandía.
- XVIII. Que la Secretaría Distrital de Movilidad, mediante oficio SM-20632-09 del 18 de mayo de 2009, expidió la viabilidad al estudio de tránsito y fijó los condicionamientos para la movilidad en la implementación del plan parcial "El Ensueño".
- XIX. Que en virtud del tiempo transcurrido para la elaboración, estudio, ajustes y aprobación del estudio de tránsito del plan parcial "El Ensueño", la Dirección de Análisis y Conceptos de la Subsecretaría Jurídica, mediante memorando interno 3-2009-11025 del 14 de julio de 2009, consideró necesario elaborar una nueva resolución de determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño", con la respectiva actualización de los conceptos de las empresas de servicios públicos y demás entidades.



**Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

- XX. Que en concordancia con lo ya expuesto, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación actualizó las determinantes para el plan parcial mediante la Resolución 1596 del 13 de agosto de 2009 *"Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar"*, la cual se notificó personalmente a todos los propietarios y/o representantes que se encuentran en el ámbito del plan parcial
- XXI. Que el arquitecto Ernesto Ángulo García en representación de la mayoría de los propietarios, presentó la formulación del plan parcial "El Ensueño" en el formato M-FO-025 mediante radicación 1-2009-41349 del 23 de septiembre de 2009.
- XXII. Que la formulación del plan parcial "El Ensueño" se presentó ante el comité técnico de planes parciales el día 2 de octubre de 2009. Por parte de la Dirección del Taller del Espacio Público se determinó que el área de rotonda previa al acceso del uso comercial no se puede contabilizar como parte de las cesiones mínimas, así mismo en forma conjunta con la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos se realizó el ajuste de los perfiles viales contiguos a la zona verde Z.V.2.
- XXIII. Que de conformidad con lo dispuesto en del Decreto Nacional 2181 de 2006, el plan parcial "El Ensueño" no es objeto de concertación ambiental, ya que no se inscribe dentro de las situaciones que describen los numerales 1 al 4 del artículo 10 del citado decreto.
- XXIV. Que el día 5 de noviembre de 2009 se publicó un aviso de prensa en el diario La República con el fin de convocar a vecinos y terceros interesados, con el fin de dar a conocer la formulación del plan parcial "El Ensueño". Dentro los 15 días siguientes a la publicación del citado aviso, no presentaron observaciones o recomendaciones a la formulación del proyecto de plan parcial.
- XXV. Que el 27 de noviembre de 2009 la Dirección de Planes Parciales convocó a una reunión a los propietarios partícipes del plan parcial "El Ensueño", con el objeto de conocer la formulación del plan parcial; se explicó el proceso surtido, se absolvió inquietudes generales sobre la aplicación de este instrumento de planeación; y en particular se respondió mediante oficio 2-2009- 459111 del 4 de diciembre de 2009, a la solicitud presentada por el señor Luís Mario Gutierrez Martínez sobre los usos complementarios para la etapa F, la localización de la zona de cesión y la accesibilidad al área útil.
- XXVI. Que los conceptos técnicos que cobijan al polígono del plan parcial "El Ensueño" son:
- Oficio 10150222-322-2009 GAS NATURAL del 27 de mayo de 2009.
  - Oficio 004878 ETB del 20 de mayo de 2009.
  - Oficio 00987841 CODENSA del 15 de mayo de 2009.



**Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial “El Ensueño”  
ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

- d) Oficio S-2009-158455 EAAB del 4 de junio de 2009.
- e) Oficio 1-2009-33564 - Concepto No. CR6533 DPAAE del 4 de agosto de 2009.
- f) Memorando interno 3-2006-02136 del 7 de abril de 2006-Taller del Espacio Público-
- g) Memorando interno 3-2006-01866 del 29 de abril de 2006- Área de Tráfico, Transporte y Vías -Subdirección de Infraestructura y Espacio Público.
- h) Secretaria Distrital de Movilidad No. SM-20632-09 de mayo 18 de 2009.
- i) Oficio IDU -075538 de noviembre 5 de 2009 con radicación 1-2009-48802.

- XXVII. Que el área objeto del plan parcial “El Ensueño” se encuentra en tratamiento de desarrollo, en concordancia con lo establecido en el literal b) del Decreto 327 de 2004, y que de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2º del artículo 11 del Decreto Distrital 436 de 2006: *se podrá ajustar y complementar las áreas de actividad definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para el ámbito del respectivo Plan Parcial”.*
- XXVIII. Que de acuerdo con 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, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley”.*
- XXIX. Que el numeral 2 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece la obligatoriedad de formular planes parciales para todas aquellas áreas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas netas urbanizables.
- XXX. Que de acuerdo con los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006, el ámbito geográfico denominado “El Ensueño”, se ubica en suelo urbano con tratamiento de desarrollo y cuenta con un área de 21,67 hectáreas netas urbanizables, razón por la cual debe adoptarse plan parcial como requisito previo al trámite de licencia de urbanismo.
- XXXI. Que el procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a tratamiento de desarrollo se regirá por lo dispuesto en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007.
- XXXII. Que en vista de que se cumplieron las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004, 436 de 2006 y en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007, se considera procedente adoptar la viabilidad de la formulación del plan parcial “El Ensueño”.



Continuación de la Resolución No. 2388 07 DIC 2009

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.

En merito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**ARTÍCULO 1. Viabilidad.** Dar viabilidad a la formulación del plan parcial "El Ensueño", ubicado en la localidad Ciudad Bolívar, en el marco de lo previsto en los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Nacional 2181 de 2006.

**ARTÍCULO 2. Composición de áreas.** El proyecto sobre el cual se da viabilidad se compone de las siguientes áreas descritas a continuación:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS						
	Ítem					Área en hectáreas
1.	<b>ÁREA BRUTA</b>					227.474,48
	Rondas del sistema hídrico					0
2.	<b>SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO</b>					227.474,48
	AREA PLAN VIAL ARTERIAL					10.765,65
3.	<b>ÁREA NETA URBANIZABLE</b>					216.708,83
	CONTROL AMBIENTAL					11.738,21
	Zonas de manejo y preservación ambiental					0
4.	<b>ÁREA NETA base cálculo de cesiones</b>					204.970,62
	Vivienda VIS por norma	25%	8.018,00	3.773,17	47.164,69	
	Vivienda VIS adicional receptora	25%	4.751,04	2.235,78	42.947,28	
	Comercio metropolitano	25%	15.851,32	7.459,44	93.243,03	
	Comercio zonal	25%	3.206,00	1.508,71	18.858,83	
	Dotacional vendible	8%	---	306,18	3.827,22	
	Servicios Estación de Servicio	25%	651,43	306,55	3.831,93	
	Industria – El triángulo	25%	384,77	181,07	2.263,33	
	Industria – Coterpiel	25%	1.331,83	626,75	2.263,33	
	zona verde de cesión mínima					34.500,56
	zona verde adicional					1.814,92
	<b>TOTAL ZONA VERDE DE CESIÓN</b>					36.315,48
	Cesión equipamiento público mínimo					16.091,47
	Cesión equipamiento público adicional					289,10
	<b>TOTAL CESIÓN EQUIPAMIENTO PUBLICO</b>					16.380,57
	Cesión vías locales					32.232,39
5.	<b>TOTAL ÁREAS DE CESIÓN</b>					84.928,44
6.	<b>AREA ÚTIL</b>					120.042,19



Continuación de la Resolución No. 2388 07 DIC 2009

**Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Ensueño" ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.**

**ARTÍCULO 3. Reparto equitativo de cargas y beneficios.** En desarrollo del Decreto Distrital 436 de 2006, el plan parcial "El Ensueño" cumple la metodología para el cálculo del reparto de cargas y beneficios urbanísticos en la escala general y en la escala local. La cargas a asumir están consignadas en el documento técnico de soporte que hace parte de la formulación presentada mediante radicación 1-2009-41349 del 23 de septiembre de 2009.

**ARTÍCULO 6. Participación en Plusvalía.** De conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 432 a 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, se realizará el estudio técnico para determinar si la adopción del plan parcial "El Ensueño" genera efecto plusvalía. El resultado del mismo será incluido en el decreto que adopte el plan parcial.


**ARTÍCULO 7. Imposibilidad de presentar otras propuestas en el área del proyecto.** De conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006, sobre los predios incluidos en el presente proyecto del plan parcial "El Ensueño" no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales.

**ARTÍCULO 8. Recurso en vía Gubernativa.** Teniendo en cuenta que la presente resolución constituye un concepto favorable de viabilidad, contra la misma no procederán los recursos en vía gubernativa de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 3 del artículo 5 del decreto 2181 de 2006.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

07 DIC 2009

  
**CLAUDIA MATILDE SANDOVAL CASTRO**  
**SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL**

Aprobó: Sandra Patricia Samacá Rojas   
Directora de Planes Parciales

Vo.Bo.: Liliana Ricardo Betancourt   
Directora Taller del Espacio Público

Vo.Bo.: William Fernando Camargo Triana   
Director Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Revisó: Adriana Montaña Garzón   
Abogada Dirección de Planes Parciales

Preparó. Daniel Cerón Sáenz   
Arquitecto Dirección de Planes Parciales