



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. Secretaría Distrital Planeación - Sdp
 28/07/2010 03:04:15 PM
 Secretaría Distrital de Planeación - Sdp
 PLANEACIÓN Oficio 2-2010-28070
 Referencia 1-2010-30327 Folios 11
 Medio Mensajería Externa Anexos 0
 Destino Juan Pablo Suarez Calderon
 Con Copia a

1109

Bogotá, D. C.

Señores

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE

At. Dr. JUAN PABLO SUAREZ CALDERON

Representante Legal

Vocero y Administrador del Fideicomiso del Plan Parcial Campoverde

Carrera 13 No 27-47 Piso 10

Referencia: 1-2010-30327 de 16/07/2010

Asunto: Concepto de Viabilidad del Plan Parcial Campoverde

Predio: Finca Campoverde

Etapas: Formulación y radicación de proyecto

Localidad: Bosa

Cordial saludo,

En atención a la radicación de los ajustes del proyecto de plan parcial, presentado con oficio No. 1-2010-30327 de 16/07/2010, y con base en lo dispuesto en el Decreto Distrital No. 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial, esta Subsecretaría se permite emitir el presente Concepto de Viabilidad, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. RÉGIMEN NORMATIVO APLICABLE

Como antecedentes para el proceso de adopción del plan parcial Campoverde a continuación se mencionan las actuaciones fundamentales del proceso:

- ✓ El trámite de plan parcial inició el 4 de abril de 2003, a partir de la radicación de la consulta preliminar efectuada bajo el No. 1-2003-09143, en virtud de lo previsto en la Ley 388 de 1997 y el Decreto 1141 de 2000.
- ✓ El Departamento Administrativo de Planeación Distrital emite oficio de Consulta Preliminar No 2-2003-12752 del 16 de junio de 2003, de conformidad con las normas urbanísticas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial adoptado mediante el Decreto Distrital 619 de 2000.
- ✓ Mediante la radicación No. 1-2003-30974 del 12 de noviembre de 2003, se solicitó el inicio del trámite abreviado de que trata el artículo 16 del Decreto Distrital 1141 de 2000, solicitud que fue resuelta a través del oficio No. 2-2003-24931 del 24 de noviembre de 2003, mediante el cual se le informa que el decreto en mención no contempla la modalidad de trámite abreviado para los planes parciales localizados en suelo de expansión urbana y se señalan los requisitos a cumplir en el marco de la norma.



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACION

- ✓ Mediante Memorando 3-2004-04994 del 5 de octubre de 2004, el Subdirector Jurídico del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital conceptuó entre otras cosas, que examinado el caso de la referencia "...se observa que el interesado en el Plan Parcial para el proyecto Ciudadela Campo Verde, con su extemporaneidad y actuación tardía, perdió tanto la aplicabilidad a la prórroga como la expectativa de trámite mediante la transición dispuesta en el artículo 284, numeral 1 del decreto Distrital 469 del 23 de diciembre de 2003..."
- ✓ Mediante oficio No 1-2004-31771 de 19 de Octubre de 2004, la Fiduciaria de Occidente manifestó acogerse a las normas del Decreto Distrital 469 de 2003 y remitió los documentos requeridos para el estudio del proyecto del plan parcial.
- ✓ Mediante oficio No 2-2005-05959 del 10 de marzo de 2005 el Subdirector Jurídico del entonces DAPD emitió concepto en el cual se ratifica la pérdida de vigencia del Decreto Distrital 1141 de 2001, por la derogatoria del artículo 451 del Decreto 619 de 2000. Así mismo, se indica que para la época no existía vacío normativo sobre el procedimiento para la adopción de planos parciales, en la medida que la Ley 388 de 1997 contempla un procedimiento para la adopción de dicho actos administrativos. Por último se refirió al caso específico del Plan Parcial Campo Verde, manifestando que "...los términos temporales que establecía el Decreto 1141 de 2001 para el ejercicio de determinados derechos (en nuestro caso solicitudes de prórroga), eran de obligatorio cumplimiento por parte de la administración y de los particulares interesados en el trámite de tal plan parcial, durante la vigencia de esa norma..."
- ✓ Entre el 19 de abril y el 11 de noviembre de 2005, los interesados radicaron documentos, estudios y ajustes requeridos para el cumplimiento de las observaciones efectuadas por las diferentes entidades y por el DAPD frente al proyecto de Plan Parcial (1-2005-41153, 1-2005-38234, 1-2005-31590, 1-2005-13250 y 1-2005,03026).
- ✓ La Subdirección de Gestión Urbanística del entonces DAPD, emitió el documento No 2-2006-03353 del 10 de febrero de 2006 de ajustes al proyecto radicado con el número No 1-2004-31771 de 19 de octubre de 2004 y oficios complementarios posteriores.
- ✓ El 18 de agosto de 2005, fue radicado por parte del señor José Armando Chiguasuque Daza, una acción popular (*Expediente 2005-1442*) en contra de la Alcaldía Mayor de Bogotá, Secretaría Distrital de Planeación, Secretaría Distrital de Ambiente, Metrovivienda, la EAAB, el IDU, la Fiduciaria de Occidente como vocera del Patrimonio Autónomo denominado "Ciudadela Campoverde", Contraloría de Bogotá y la Personería de Bogotá, cuya finalidad era que "se suspendieran las obras que afectan el ecosistema y en especial las proyectadas sobre espejos de agua y conductores de esta y que todo esta unido al río tunjuelito y al río Bogotá". Entre las pretensiones del accionante, se encontraba: el convertir el área denominada "Campoverde" "como un ecosistema estratégico para el paso de aves migratorias (...) por tener este cuatro espejos de agua que forman el humedal" y que "se estudie y renueve los planes parciales proyectados en esta zona..."
- ✓ Mediante Radicación 2005-1442 fue admitida la demanda por el Tribunal Contencioso Administrativo de Cundinamarca y remitido posteriormente el 21 de julio de 2006 a los Juzgados Administrativos para su conocimiento, correspondiéndole al Juzgado 38





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

1110

Administrativo del Circuito de Bogotá. La acción fue contestada en debida forma por todas las partes tanto entidades públicas como privadas, surtiéndose todas las actuaciones procesales que conlleva esta clase de acción constitucional, y en la cual, nunca ha existido medida cautelar alguna que obstaculice el desarrollo de actuaciones administrativas u otras que pudieran ejecutarse sobre los predios que conforman el sector objeto de dicho proceso.

- ✓ Una vez surtidas todas las etapas procesales, el Juzgado profirió sentencia a favor de las entidades distritales el día 22 de octubre de 2009, que fue notificada por edicto de fecha 28 de octubre de 2009, en la cual se niegan las pretensiones de la demanda, por no existir vulneración al derecho colectivo al medio ambiente, al no existir zonas que pudieran considerarse como "humedal" en toda el área del proceso, y que no puede predicarse por parte del accionante, negligencia en el actuar de la administración por cuanto que la única zona que cuenta con características ambientales para la formación de un humedal, ya ha sido determinada por las autoridades competentes, denominándose el sector "la Isla" dentro de todos los predios que conforman Campoverde, como el único con los elementos ambientales que deben ser protegidos, y así se adelantan por parte de la administración las disposiciones realizadas por la Secretaría Distrital de Ambiente sobre el sector "la Isla".
- ✓ El accionante, interpuso recurso de apelación contra dicho fallo, remitiendo el expediente al Tribunal Contencioso Administrativo de Cundinamarca Sección Primera para que se conociera el recurso.
- ✓ El Tribunal, admitió el recurso interpuesto por el señor Chiguasuque, y este último presentó una serie de solicitudes, así como la realización de una serie de actuaciones probatorias que el Tribunal mediante auto de fecha 10 de junio de 2010 rechazo por extemporánea, debido a la falta de evidencia de daño ambiental alguno que este sufriendo la comunidad y negó de igual manera la Coadyuvancia solicitada por la Defensoría del Pueblo.
- ✓ A la fecha, el recurso de apelación se encuentra pendiente para correr traslado a las partes para alegar de Conclusión y proferir así el fallo definitivo de Segunda Instancia.
- ✓ La Subsecretaría Jurídica de la SDP, expide la Resolución 0621 del 9 de febrero de 2010 "Por la cual se decide un recurso subsidiario de apelación contra el oficio 2-2009-15335 del 6 Mayo de 2009 que resuelve, revocar Parcialmente el oficio No. 2-2009-15335 del 6 de mayo de 2009 y, en consecuencia, excluir del mencionado oficio lo relacionado con la operación del desistimiento en el trámite de adopción del plan parcial, considera y resuelve lo siguiente:
 - "(...) si el desistimiento no opera, o se revoca el mismo como sucede en el presente caso, la actuación *se retrotrae y debe continuar hasta que se tome una decisión ya sea esta positiva o negativa*"
 - "(...) el despacho considera que al haberse revocado el desistimiento, la actuación *debe continuar hasta tanto se decida el trámite iniciado desde el año 2003...*"
- ✓ La Subsecretaría Jurídica en el análisis de la situación mediante Memorando 3-2010-07792 de 21 de junio de 2010, resuelve que dadas las actuaciones de las partes en el proceso de adopción del plan parcial, el trámite para este plan parcial esta sujeto al *Régimen de transición* del que trata el artículo 32 del Decreto Nacional 2181 de 2006 que señala lo siguiente:





(...) Artículo 32. Régimen de transición. Las disposiciones contenidas en el presente decreto se aplicarán teniendo en cuenta el siguiente régimen de transición:

Los proyectos de planes parciales que hubieren sido radicados antes de la publicación del presente decreto, continuarán su trámite de adopción de acuerdo con las disposiciones vigentes al momento de su radicación. (Negrita y Subrayado fuera de texto)

En ese orden de ideas, esta Secretaría consideró en estricto sentido que el régimen aplicable para la adopción de este plan parcial es la Ley 388 de 1997, ya que la radicación del proyecto (19 de Octubre de 2004) es anterior al Decreto reglamentario 2181 de 2006 (Publicado en el Diario Oficial 46320 de julio 05 de 2006). De manera que acogiendo al régimen de transición el procedimiento para la adopción del plan parcial es el que señala en el artículo 27 de la Ley 388 de 1997.

Las normas urbanísticas aplicables para la viabilidad del plan parcial son las consignadas en el POT Decreto Distrital 469 de 2003 -Decreto Distrital Compilatorio 190 de 2004 y normas reglamentarias.

2. CONCEPTOS TÉCNICOS

En concordancia con el marco normativo definido, la Secretaría Distrital de Planeación consideró pertinente solicitar la actualización de los conceptos técnicos emitidos por las entidades al inicio de toda la actuación, con el fin de contar con un soporte técnico que permitiera la revisión de la formulación. Se adelantó una sesión extraordinaria del Comité Técnico de Planes Parciales para solicitar la actualización de los mismos el día 16 de Julio de 2010 a las entidades distritales y a las empresas de servicios públicos mediante oficios No 2-2010-21936, No 2-2010-21945, No 2-2010-14942, No 2-2010-21959 y No 2-2010-21955 del 11 de Junio de 2010.

En respuesta a dicha solicitud las entidades conceptuaron mediante los siguientes documentos:

Concepto Técnico	Empresa de Acueducto, Agua y Alcantarillado	23/07/2010	S-2010-383299	1-2010-31052
Concepto Técnico	Gas Natural	23/05/2010	10150222-264-2010	1-2010-27238
Concepto Técnico	Empresa de Teléfonos de Bogotá	28/06/2010	006060	SIN
Concepto Técnico	CODENSA	21/06/2010	01552739	1-2010-26365
Concepto Técnico	Secretaria Distrital de Ambiente	02/07/2010	2010EE28328	1-2010-228372



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACION

Concepto Técnico	Instituto de Desarrollo Urbano	30/06/2010	20102250329861	1-2010-27922
Concepto Técnico	Dirección de Prevención y Atención de Emergencias	22/07/2010	2010EE8217	1-2010-30891

En esa medida el planteamiento urbanístico fue revisado y evaluado en concordancia con lo dispuesto en el Decreto Distrital No. 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial y con los conceptos técnicos actualizados de las entidades para la adopción de plan parcial en curso.

3. ASPECTOS TÉCNICOS Y AMBIENTALES

El proyecto radicado, cumple con los requerimientos de carácter ambiental exigidos por la SDA en suelo urbano y se ajusta a los aspectos ambientales y urbanos de la pieza urbana. En el Documento técnico de soporte se presenta la descripción de la propuesta ambiental y de espacio público, la cual contribuye con los objetivos del Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto Distrital 190 de 2004, y las políticas de su componente estructural (*artículo 1*).

3.1. Observaciones de carácter ambiental:

2.1.1 Estructura ambiental.

El conjunto de sistemas propuestos supone el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad del área del plan parcial y su entorno circundante, al potenciar las ventajas paisajísticas y ecológicas derivadas de su localización y de su vecindad con los ríos Tunjuelo y Bogotá, así mismo articula la estructura ecológica con la estructura funcional y de servicios propuesta; en concordancia con los objetivos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito.

El sistema ambiental propuesto se articula con la Estructura Ecológica Principal integrando los elementos ambientales de primer orden, como lo son: el área de ronda y la zmpa del Río Bogotá y Tunjuelo, el Parque Metropolitano Planta de Tratamiento Río Tunjuelo, la zona inundable y zmpa en el sector La Isla y el área de ronda y zmpa del Río Tunjuelo. Este conjunto de elementos constituyen para el sector la conservación del potencial biótico y paisajístico, permitiendo así la movilidad de especies asociadas a la ronda de los ríos y la protección del sistema hídrico.

En el marco de la acción popular (*Expediente 2005-1442*) interpuesta por el Señor José Armando Chiguasque, la Secretaria Distrital de Ambiente en calidad de autoridad ambiental del orden distrital, reconoció las condiciones especiales de la zona inundable sector La Isla perteneciente al suelo urbano y dictó medida preventiva (*Resolución 5737 Secretaría Distrital de Ambiente¹*) sobre la zona inundable

¹ La Resolución 5735 de 2008 expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente, establece que "teniendo en cuenta que en desarrollo del objeto fiduciario, FIDUOCCIDENTE S.A. deberá realizar, con cargo al patrimonio autónomo, todas las actividades inherentes a la dirección, coordinación, supervisión y control de los procesos relacionados con el diseño, urbanización y comercialización de un proyecto urbanístico de vivienda de interés social prioritaria, se le impondrá la presente medida preventiva (...)" Esta medida preventiva consiste en a "suspensión de todo tipo de actividades con la potencialidad de generar impactos ambientales negativos y/o contaminación de cualquier tipo en el Sector La Isla (...) de conformidad con la delimitación definida en el polígono por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACION

para posibilitar la conservación actual y una integración con el espacio público para recreación pasiva y educación ambiental de la población de la zona de influencia del plan parcial.

Adicionalmente la Secretaría Distrital de ambiente recomendó en el marco del Documento Distrital:

- Una cesión de aproximadamente 8.1 Ha que corresponde al área zona inundable y zmpa del sector La Isla
- Cerramiento perimetral
- Adecuaciones de puerta de acceso y sendero
- Adecuación de los diseños de alcantarillado pluvial de la zona para alimentar el sector inundable de La Isla y así garantizar su sostenibilidad hídrica.

La propuesta del plan parcial presentada acoge este elemento que por su valor natural ambiental y paisajístico, debe ser conservado así como las medidas para su protección anteriormente mencionadas. De esta manera el plan parcial Campoverde contribuye con el equilibrio ambiental del sector con la cesión de este elemento ambiental que será próximamente incorporado a la categoría de área protegida del orden distrital.

El plan parcial delimita un área de 34.483,77m² para el sector de inundación y un área de 43.625,13m² de ZMPA para un total de 78.108,90m² de área Inundable.

Ahora bien, teniendo en cuenta los antecedentes jurídicos expuestos en la acción popular No (Expediente 2005-1442) frente a la delimitación total del sistema hídrico en el plan parcial, y con base en la visita de inspección realizada por la CAR para los predios La Isla, Campoverde y Potreritos a solicitud del Juzgado 38 Administrativo de Bogotá, cuyo informe técnico recomienda, entre otros:

- Definir los límites de la zona que cuenta con condiciones típicas de humedal.
- Transponer los resultados del ejercicio de delimitación del Humedal con los límites de los Ríos Bogotá y Tunjuelito (cota máxima de inundación, ronda de protección y zona de manejo y preservación ambiental), con el fin de establecer si las zonas que se definen como humedal están involucradas dentro de las áreas de delimitación de los ríos referidos o si éstas se encuentran por fuera de estos polígonos para identificar las áreas que componen el sistema hídrico general de la zona.

radicado EAAB No. 24100-2008-2795 del 09 de diciembre de 2008 – documento el cual hace parte integral de la presente resolución – con la salvedad que dicho polígono puede ser modificado de acuerdo a las nuevas decisiones o estudios que se adopten desde las instancias correspondientes. En este sentido, es imperativo señalar que quedan excluidas de la presente prohibición todas aquellas actividades que sean gestionadas por las autoridades competentes previo aval o probación de esta Secretaría y que estén encaminadas a proteger y salvaguardar el sector La Isla. La presente medida se mantendrá hasta su declaratoria legal como Humedal e incorporación del sector a la Estructura Ecológica Principal en la categoría de Parque Ecológico Distrital de Humedal (o a la categoría que haga sus veces en el momento de su adopción). Esta medida podrá prolongarse si los hechos lo ameritan hasta la aprobación legal de su respectivo Plan de Manejo Ambiental.”
(artículo 1 de la resolución mencionada)



BOGOTÁ





1112

En el marco de lo anterior la SDP mediante oficio 2-2010-14942 del 27 de abril de 2010, consultó a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, al respecto de las áreas que de acuerdo a los estudios en la zona podrían establecerse como parte de la estructura ambiental y ecológica del sector.

La Empresa de Acueducto y alcantarillado de Bogotá EAAB y la Secretaría Distrital de Ambiente en posición unificada mediante oficio 1-2010-21706 con referencia delimitación de áreas de Humedal en el Plan Parcial Campoverde señalo *"Con base en las modelaciones técnicas que se han realizado hasta el momento, especialmente de carácter hidráulico, de flujos superficiales y subsuperficiales, análisis geotécnicos y las obras de manejo de drenajes en el sector, construidas por la EAAB, se concluye que para los sectores de Campoverde y Potreritos no se encuentran características ecológicas e hidráulicas que ameriten su declaratoria como área protegida del orden distrital bajo la categoría de parque ecológico distrital de humedal, ni su delimitación como elemento estructural adicional al sistema hídrico del distrito..."*

Una vez recibido este pronunciamiento por parte de las dos autoridades distritales, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, en cumplimiento de la Resolución 0621 de febrero de 2010 expedida por el Subsecretario de Planeación Territorial, continúa con el proceso de adopción del plan parcial.

Ahora bien, otro de los temas que resultaba determinante aclarar frente a la Estructura Ecológica Principal para continuar con el trámite del plan parcial, se relaciona con el concepto de **Valle Aluvial del Río Bogotá**, para dar claridad al tema se recibió concepto de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la Secretaría Distrital de Planeación mediante memorando 3-2010-06763 de 25 de mayo de 2010, en el marco de la respuesta emitida a la consulta del Concejal Jaime Caicedo frente a la viabilidad del plan parcial y el valle aluvial del Río Bogotá. En el que se conceptuó lo siguiente:

(...) En ese orden de ideas se encuentra que el concepto del Valle Aluvial fue redefinido en la revisión del POT, puesto que estableció para el río Bogotá un área de manejo especial conformada por la ronda hidráulica y la zona de manejo y preservación ambiental del río Bogotá (Ver artículos 74, 97, 98 y 99 del Decreto Distrital 469 de 2003).

Finalmente se encuentra que el Decreto Distrital 469 de 2003 surtió los correspondientes procesos de concertación, tal y como se indicó anteriormente y dicho acto administrativo goza de presunción de legalidad hasta tanto no sea supeditado o anulado por la Jurisdicción Contenciosa Administrativa.

Con fundamento en lo anteriormente expuesto, se adelanto la revisión del Plan Parcial Campoverde, identificando coherencia y concordancia en el planteamiento urbanístico con las áreas de los componentes del *Área de Manejo especial del Río Bogotá (Ronda Hidráulica del Río Bogotá y Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Bogotá)* Artículo 75 del Decreto Distrital 190 de 2004.

2.1.2 Aspectos de riesgo.

Con relación al componente de amenaza y riesgo en el plan parcial Campoverde, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAAE, de acuerdo con el Plano Normativo del Decreto Distrital 190 de 2004 -*Mapa de Amenaza de Inundación por Desbordamiento*- conceptuó mediante,





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

oficio No CT-5871 de 2010; que el polígono del plan parcial se localiza en zonas de amenaza alta y media de inundación por desbordamiento del Río Tunjuelo y Río Bogotá.

La información suministrada por la EAAB que hace parte integral del concepto técnico de la DPAE CT-5871 de 2010, en especial los documentos con radicado FOPAE 2010ER8659 del 18 de Junio de 2010; FOPAE 2010ER9657 del 8 de julio de 2010 y FOPAE 2010ER10205 del 19 de Julio de 2010 junto con sus anexos, constituyen la base para la ratificación de la condición de amenaza media y alta.

Lo anterior permite establecer que en concordancia con el plano anexo del concepto de la DPAE, el 95% del plan parcial se encuentra en zona de amenaza media por inundación, y señala que no existe riesgo de desbordamiento con periodo de retorno hasta 100 años, de acuerdo con lo estudios y las obras de infraestructura realizadas por la EAAB.

De otro lado, el oficio de la EAAB 20100-2010-0481 del 8 de julio de 2010 remitido a la DPAE menciona que *"La EAAB ya tiene terminado el 100% de las obras de control de crecientes del cauce y orillas del río Tunjuelo, por lo cual los barrios San Bernardino, Providencia, San José, La Independencia, Getsemaní, San Nicolás, Las Vegas, La Palestina y Antonia Santos se encuentran libres de amenaza por desborde e inundación para periodos de retorno de 100 años. Esto considera la situación actual del río, habiéndose atendido situaciones anteriores, que en su momento generaron riesgo, y que en el escenario de hoy se encuentran superadas con la culminación de las obras mencionadas".* (subrayado fuera de texto)

En cuanto al área en condición de amenaza alta por inundación por desbordamiento señalada en el Plano Anexo No 1 del Concepto Técnico CT 5871 de la DPAE, esta recomienda no adelantar urbanismo, condición que es acogida por la propuesta del plan parcial ya que dicha zona hace parte del Sector Inundable la Isla y de la ZMPA del Río Tunjuelo, sobre las que no se adelantará ningún proceso de urbanización.

Para los sectores con amenaza media del Plan Parcial ~~Campoverde~~, la DPAE señala que no es necesario adelantar estudios específicos de riesgo de inundación por desbordamiento, ya que esta categorización no genera restricción alguna en los usos del suelo en concordancia con el Decreto Distrital 190 de 2004.

En este sentido, y bajo estas consideraciones la Dirección de Atención y Prevención de Emergencias DPAE emite viabilidad de continuar con el proceso de Plan Parcial desde el punto de vista del riesgo de inundación por desbordamiento.

Por otro lado, para garantizar que no se presenten anegamientos dada la condición morfológica del terreno, es necesario que se realice un diseño de drenajes y estudios geotécnicos que permitan definir el tipo de cimentación adecuada para el futuro desarrollo urbanístico, así como evitar problemas con el nivel freático del sector.

Al respecto la Fiduciaria de Occidente de acuerdo con lo señalado en Documento Técnico de Soporte página 24, explica lo siguiente:

(...) Geológicamente, la zona de este plan parcial hace parte de las llanuras de inundación de los Ríos Bogotá y Tunjuelo, caracterizado por un gran proceso de terrificación, siendo ecológica y económicamente difícil un proceso de recuperación al antiguo ambiente de pantano o llanura de inundación.





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

1113

Con el fin de precisar las condiciones y capacidad portante del suelo, la Fiduciaria de Occidente S.A. contrató a la firma Alfonso Uribe y Cia., S.A., quienes elaboraron un estudio preliminar de suelos y cimentaciones para los terrenos que cubren el proyecto de Plan Parcial de Campoverde, encontrados resultados como los siguientes: 1) el perfil estratigráfico del suelo del terreno es el típico del suroccidente de Bogotá y corresponde a terrazas y conos conformados por suelos arcillosos secos y preconsolidados de gran espesor, arenas, limos o combinaciones de ellos; 2) En el sitio no se encontraron rellenos con espesores mayores a 0,3 m, lo que muestra que el terreno no ha sido intervenido en el tiempo; 3) en caso de desarrollarse el proyecto, es necesario un excelente manejo de todas las aguas dadas las características de las arcillas agrietadas y expansivas del perfil encontrado; 4) en el terreno existen vallados utilizados anteriormente como riego, los cuales tienen profundidades variables que deberán ser tratadas con rellenos de acuerdo con el tipo de obra que se vaya a construir encima; 5) las construcciones que se pueden realizar sobre el suelo actual del terreno pueden llegar hasta los 12 pisos de altura, para lo cual será necesario combinar placas con pilotes de concreto; en caso de edificios de 8 o 9 pisos, se podrá utilizar elementos construidos por el sistema de hélice continua, los cuales trabajarán por fricción en los suelos arcillosos de perfil, en edificios de mayor altura, será necesario llegar a profundidades superiores a los 25 metro y se utilizarán pilotes tipo Kelly manteniendo excavaciones llenas de lodos bentoníticos. Este concepto técnico se anexa al presente documento y confirma la viabilidad de la urbanización sobre el terreno de Campoverde dadas las características actuales del suelo.

En cuanto al suelo, el paisaje del área de influencia del proyecto presenta un conjunto homogéneo conformado por potreros desprovistos de vegetación nativa y topografía plana con vallados en los límites de los potreros existentes. Sólo se aprecian algunas modificaciones en la topografía debido a los jarillones presentes en las riberas de los ríos Tunjuelo y Bogotá. Además, los predios se encuentran parcelados y sembrados en pastos, los cuales son utilizados para el sostenimiento ganadero. De igual forma, en los perímetros de la parcelación se aprecia gran cantidad de eucaliptos, los cuales en su mayoría presentan estado de madurez

En consecuencia y de acuerdo con la topografía del terreno del polígono objeto del Plan Parcial y en concordancia con las recomendaciones de la DPAAE, el promotor en la etapa de especificaciones técnicas particulares ante la EAAB elaborará los diseños de alcantarillado sanitario y pluvial que precisaran el tipo de cimentación más conveniente en relación con las viviendas por hectárea, densidades de población y usos de suelo propuestos que se incluyen en el decreto de adopción del plan parcial.

2.2 Observaciones sobre la propuesta de espacio público:

El planteamiento urbanístico del plan parcial incorpora y da continuidad, al sistema de espacio público del entorno inmediato generando una propuesta de parques lineales que conforman el 50% de cesión exigido en un único globo y su articulación con la estructura de espacio público definida por el Plan Parcial adoptado El Edén El Descanso Decreto Distrital 521 de 2006. La propuesta del plan parcial acogiendo a lo señalado en el *literal d* del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2007 dispone el 30% de las cesiones obligatorias para parque, en la ZMPA del canal la Isla y la ZMPA del sector la Isla. Estas zonas de parque tendrán una destinación para la recreación pasiva y contemplativa y sus diseños deberán:

- ✓ Mantener el 100% en superficie blanda y mantener toda la vegetación existente excepto los árboles que por su manejo silvicultural deban ser talados.
- ✓ Elaborar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano para las zonas verdes, parques y alamedas, acorde a lo definido en el Manual de Silvicultura Urbana de Bogotá acogido para la ciudad por la SDA a través de la Resolución 4090 de 2007





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

En general la red de espacios públicos propuestos logra una articulación ambiental, las zonas de carácter zonal y local se conectan con la Alameda el Porvenir, cumpliendo así con los lineamientos señalados del concepto del Taller del Espacio Público de esta Secretaría.

4. CONSULTA PREVIA

En cuanto a la certificación de presencia de grupos étnicos en el área del plan parcial Campoverde, teniendo en cuenta los antecedentes del plan parcial El Edén-El Descanso que colinda por el costado oriental del plan parcial Campoverde, esta Dirección elevó consulta al Ministerio del Interior y de Justicia, Grupo de Consulta Previa, sobre la necesidad de adelantar la consulta previa a las comunidades indígenas de que trata el artículo 330 de la Constitución Política.

El Ministerio del Interior y de Justicia mediante oficio No 1-2010-28617 dio respuesta en los siguientes términos:

(...) *“...de acuerdo a la visita de verificación realizada el 7 de mayo de 2010....se concluye en el informe que una vez adelantada la verificación y teniendo en cuenta las actividades que sustentan el informe y la información recopilada, además de la revisión de las bases de datos existentes y de acuerdo con la resolución 3598 de 2008 numeral 2, NO SE REGISTRA la presencia de comunidades indígenas dentro del área del proyecto en mención.*

Así mismo NO SE REGISTRA la presencia de comunidades negras, afrocolombianas, raizales ni palenqueras dentro del área del proyecto en mención”(negrilla fuera de texto).

5. SISTEMAS URBANOS GENERALES

En cuanto a los sistemas generales incluidos en el planteamiento urbanístico del plan parcial Campoverde, existe correspondencia entre los lineamientos dados por la Secretaría Distrital de Planeación y los conceptos emitidos por las entidades distritales participes en el proceso de formulación para su adopción.

Así mismo el plan parcial Campoverde, realizó los ajustes correspondientes a las observaciones de carácter físico, económico y social emitidas por la Dirección de Planes Parciales mediante oficio 2-2010-23628 del 23/09/2010.

A continuación se evalúa la viabilidad de la propuesta para cada uno de los sistemas generales del plan parcial:

3.1 Sistema de Movilidad y Accesibilidad

Para la evaluación de la propuesta radicada se solicitó concepto específico del planteamiento urbanístico a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos que conceptuó mediante memorandos No 3-2010-07365, 3-2010-07643 3-2010-08190 en los que solicita fundamentalmente que:

10



BOGOTÁ





114

1. Se ajusten las reservas de las vías y de las intersecciones viales, de acuerdo con los trazados consignados en los planos topográficos B630/1-01, B630/1-02, B630/1-03, B630/1-04, B630/1-05.
2. De acuerdo a información del Instituto de Desarrollo Urbano, los corredores viales de las Avenida Circunvalar del Sur, Av. Tintal y Av. San Bernardino no se contemplan en el corto plazo. De esta manera de acuerdo con la normatividad, para que el plan parcial garantice la conectividad con la ciudad construida deberá sujetarse a lo señalado en el artículo 21 del Decreto 323 de 1992 o en el literal f numeral 1 del artículo 18 del Decreto 327 de 2004. (Ver Memorando 3-2010-07643).

La propuesta ajustada del plan parcial Campoverde incorporó los aspectos viales solicitados así:

- ✓ Respeta las reservas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 190 de 2004, para el caso respeta la paramentación y las áreas de reserva para las vías de la Malla Vial Arterial: Avenida Circunvalar del Sur, Avenida Santafé y Avenida Tintal.
- ✓ Acoge los perfiles viales establecidos para la malla vial por el Plan de Ordenamiento Territorial en tal sentido la Avenida Circunvalar del Sur como una tipo V-1 con 60Mts y las Avenidas Santafé y Tintal como vías tipo V-3 con 30Mts respectivamente.
- ✓ Cumple con las normas para el diseño vial tales como continuidad, radios de giro, longitud, accesibilidad, señaladas para el tratamiento de desarrollo del Decreto Distrital 327 de 2004.
- ✓ Acoge el área de intersección de la Avenida Circunvalar del Sur con la Avenida Santafé Definida por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría de acuerdo a lo señalado por el concepto técnico del IDU 1-2010-27922.
- ✓ Establece una malla vial local e intermedia generando la movilidad para la nueva zona urbanizada y su conectividad con la red vial existente en el sector.

3.2 Sistema de Servicios Públicos

Las empresas de servicios públicos señaladas a continuación han definido la viabilidad de la prestación del servicio correspondiente y las condiciones técnicas para el desarrollo de los proyectos de plan parcial que se establecen a continuación:

- ✓ Acueducto, agua y alcantarillado. Posibilidad del Servicio No S-2010-383299 para el predio Campoverde: Señala que el plan parcial *tiene viabilidad de servicios inmediata* de acuerdo con:
 - Zonas libres para redes construidas y proyectadas que están definidas en la norma del Acueducto de Bogotá NS-139 "Requisitos para la determinación del ancho mínimo del derecho de uso en redes de acueducto y alcantarillado".





**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Dentro del listado de infraestructura de acueducto y alcantarillado existente en la zona del plan parcial, se encuentra que el estado tanto del servicio de alcantarillado sanitario y alcantarillado pluvial está construido.

- Zonas de Reserva Ambiental: La EAAB definió mediante coordenadas una zona de reserva ambiental por Rondas Hidráulicas y/o Zonas de Manejo y Preservación Ambiental para los ríos Bogotá y Tunjuelo por tanto la zona afectada se acogerá al régimen de usos según el Decreto Distrital 190 de 2004.
- En el sector denominado la Isla, la Secretaría Distrital de Ambiente impuso medida preventiva con la Resolución No. 5735 de 31 de diciembre de 2008, por lo que en la etapa de Datos Técnicos particulares del plan parcial se definirán entre otros, los lineamientos técnico ambientales para conservar éste cuerpo de agua.
- Alcantarillado sanitario: Para el drenaje de aguas servidas del plan parcial, se deben tener en cuenta el sistema de colectores de acuerdo a los proyectos No. 5314 y 5354 respectivamente.
- Alcantarillado pluvial: Para el drenaje de las aguas lluvias se deben disponer las áreas de drenaje de acuerdo a los proyectos No. 5360, 5361 y 5313 respectivamente.
- Acueducto: Para garantizar el suministro del Plan parcial, es necesario prolongar la red matriz línea Kennedy – Bosa, desde el cruce de la carrera 89 Bis A y la calle 70 Sur, cubriendo todos los frentes del plan parcial sobre las Avenidas San Bernardino y Santafé.
- ✓ Gas Natural, oficio No 10150222-264-2010 con radicación No 1-2010-27238 para el predio Campoverde: Certifica que es viable la disponibilidad de servicio y establece las condiciones de la red construida tanto en el área circundante como del plan parcial.
- ✓ Empresa de Telecomunicaciones, oficio No 006060 para el predio Campoverde: La construcción de la red está sujeta a la disponibilidad técnica y presupuestal al momento de desarrollar el proyecto, por lo que debe informarse oportunamente a la Empresa para planear el aprovisionamiento de la infraestructura, el cual debe contar con la aprobación de la SDP.
- ✓ Codensa, oficio No 01552739 con radicación 1-2010-26365 para el predio Campoverde: Se informa que existe disponibilidad del servicio. Dependiendo del tipo de proyecto se requerirá de un estudio de factibilidad que permita determinar las condiciones de servicio y el punto de conexión.

3.3 Sistema de Espacio Público

3.3.1 Cesiones obligatorias:

De acuerdo a lo señalado en el ordinal 2 del literal b, numeral 1, del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el artículo 12 del Decreto Distrital 327 de 2004 las áreas de cesión pública para 12



BOGOTÁ





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

1115

parques y equipamientos para uso dotacional, corresponden como mínimo al 25% del área neta urbanizable: el área de cesión propuesta para parques y equipamiento asciende a 15,12 Has. (151.218,03m²) equivalente al 25,35 % de las cuales 10,31 Has. corresponden a cesión para parque (17,30%) y 4.80 Has. para cesión de equipamiento colectivo (8,05%) por lo tanto está en concordancia con la normatividad que le aplica.

Las áreas de cesión generadas por el plan parcial Campoverde se presentan en la siguiente tabla:

Cesiones para parques exigido	101.394,97	17,00%
Cesiones para parques.	103.198,33	17,30%
Parque Zonal No. 1ª	19.530,23	
Parque Zonal No. 1B	18.642,39	
Parque Local No. 1	1.613,75	
Parque Local No. 2	2.527,85	
Parque Local No. 3	2.527,85	
Parque Local No. 4	2.482,72	
Parque Local No. 5	2.476,47	
Parque Local No. 6	1.721,33	
Parque Local No. 7	2.696,37	
Parque Local No. 8	2.696,37	
Parque Local No. 9	3.022,84	
Parque Local No. 10	3.049,16	
Parque Local No. 11	2.708,65	
Parque Local No. 12	1.076,76	
Parque Local No. 13	6.007,09	
Cesión para equipamiento comunal público.	48.019,70	8,05%
Equipamiento Comunal Público No. 1	3.923,93	
Equipamiento Comunal Público No. 2	21.573,11	
Equipamiento Comunal Público No. 3	22.522,66	

Frente a lo dispuesto en el literal *a* del numeral 2 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004 la distribución espacial de la cesión exigida para parques se distribuirá en un solo globo de terreno con un 50% del área exigida y el resto de los globos con área mínima de 1.000m². Los globos denominados Parque Zonal No. 1A y 1B junto con los parques locales No 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10 correspondientes a la red de parques lineales conforman el globo con el 50% del área. Las zonas verdes denominadas No. 11, 12 y 13 cumplen con la condición de área mayor a 1.000 m² junto con el área de cesión dispuesto en las zmpa del Canal La Isla completan el área exigida de cesión para parque..

3.4 Sistema de Equipamientos





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

La Dirección de Planes Maestros y Complementarios con memorando No 3-2010-08004, señala que de acuerdo con la información relacionada con la necesidad de dotacionales para la localidad de en los Planes Maestros, y esta información discriminada por Unidad de Planeamiento Zonal y por Sector que presta el servicio, el proyecto urbanístico planteado podrá destinar de manera prioritaria sus áreas de equipamiento para los sectores de Educación y de Bienestar Social, siendo estos los únicos sectores que presentaron déficit dentro de la UPZ TINTAL SUR en la que se ubica el Plan Parcial Campoverde.

La propuesta del plan parcial plantea un total de 4.80 Has para las cesiones de equipamiento, área dispuesta en tres globos, dos de ellos por contar con un área de 2,15 y 2,25 Has podrían localizar un Nodo Educativo, Núcleo de Apoyo Pedagógico y/o Área Nodal en concordancia con los determinado en los Planes Maestros.

En cuanto al globo de terreno destinado a cesión para equipamiento con un área de 3.923,93m², podrá destinarse para equipamientos relacionados con el sector de Bienestar Social que requiere la construcción de un Jardín Infantil.

Como tal estas áreas una vez entregadas al Distrito y definida de manera específica su destinación y escala, en el momento de desarrollar cada uno de los equipamientos, en el que se deben solicitar los permisos de licencias urbanísticas requeridos; podrá exigirse el estudio de tránsito en los términos señalados por los Decretos Nacionales 1469 de 2010 y 569 de 2007.

4 PROYECTO URBANO

4.1 Organización espacial como resultado del proceso de subdivisión:

El proyecto cumple con la subdivisión del proceso de urbanización que se deriva del reajuste de terrenos necesario para llegar a la conformación de supermanzanas y manzanas propuestas, cuyas características se describen a continuación:

Revisada por la Dirección de Planes Parciales el área de las supermanzanas cumple con lo establecido en el artículo 24 del Decreto Distrital 190 que menciona que estas no deben superar las 5 Has de área neta urbanizable, las supermanzanas propuestas oscilan entre 4.998 Has y 4.001Has.

La propuesta de división del plan parcial que propone un total de 24 manzanas también cumple lo citado en el *literal f* del artículo 24 del Decreto Distrital 327 de 2004, ya que son inferiores a 2 has área útil (*Ver Tabla*).

AREA UTIL	392.801,02
MANZANA 1	19.010,31
MANZANA 2	16.067,42
MANZANA 3	16.807,17
MANZANA 4	15.518,93
MANZANA 5	13.253,93
MANZANA 6	5.819,09



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

1116

MANZANA 7	12.499,15
MANZANA 8	11.420,95
MANZANA 9	19.578,55
MANZANA 10	17.889,46
MANZANA 11	16.016,86
MANZANA 12	19.618,40
MANZANA 13	16.470,39
MANZANA 14	19.946,98
MANZANA 15	19.932,92
MANZANA 16	19.936,78
MANZANA 17	10.990,50
MANZANA 18	11.207,60
MANZANA 19	17.215,18
MANZANA 20	17.556,09
MANZANA 21	19.689,25
MANZANA 22	19.451,03
MANZANA 23	19.197,84
MANZANA 24	17.706,32

4.2 Propuesta de Usos:

El proyecto se ajusta en su propuesta de usos al PROGRAMA DE VIVIENDA DE INTERES SOCIAL del POT consignado en el artículo 285 del Decreto Distrital 190 de 2004 y por consiguiente a la normativa definida para el área urbana integral Zona residencial, y el área de actividad residencial, zona residencial con actividad económica, conforme a lo establecido en los artículos 341 y 349 del Decreto Distrital 190 de 2004 POT y el artículo 2 del Decreto Nacional 4259 de 2007.

4.3 Etapas de desarrollo

El plan parcial definirá la temporalidad de las etapas de ejecución junto con el reparto equitativo de cargas y beneficios. La definición y programación de las etapas de ejecución quedará consignada en el Decreto de adopción.

En concordancia con el Decreto Distrital 327 de 2004 el plan parcial debe considerar lo dispuesto en los demás literales y párrafos del artículo 9 para su proceso de urbanización.

4.4 Índices:

De conformidad con el numeral 6 del Artículo 362 Decreto Distrital 190 de 2004 los índices de ocupación para proyectos que desarrollen vivienda y usos complementarios resultarán de la aplicación de las normas volumétricas, de equipamiento comunal privado y en ningún caso será superior a 0,28 sobre el área neta urbanizable, con excepción de los proyectos de vivienda unifamiliar y bifamiliar los





cuales podrán alcanzar un índice máximo de ocupación de 0,33 sobre el área neta urbanizable.

Al predio le corresponde el rango 3 para "áreas en proceso de consolidación" con índice de construcción máximo de 1.75 sobre Área Neta Urbanizable, en todo caso, condicionado al Reparto de Cargas y Beneficios, el cual será incluido en el Decreto de adopción.

4.5 Provisión de VIS:

El proyecto localiza la Vivienda de Interés Social y Vivienda de Interés Prioritario en el 100% del área útil total del ámbito, en concordancia con el artículo 41 del Decreto Distrital 327 de 2004 y el artículo 2 del Decreto Nacional 4259 de 2007.

AREA UTIL (m2)	392.801,02	46,67%
TOTAL AREA V.I.P	199.668,07	51%
TOTAL AREA V.I.S	193.133,03	49%

4.6 Sector por demanda de estacionamientos:

4.6.1 Norma de estacionamientos:

Decreto Distrital 1108 de 2000 y artículo 391, cuadro anexo No 4 del Decreto Distrital 190 del 2004.

Zona de demanda para estacionamientos	Demanda Baja
---------------------------------------	--------------

5 SISTEMA DE REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

De acuerdo al artículo 29 del Decreto Distrital 190 de 2004, POT, "la política de gestión del suelo se sustenta primordialmente en el principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, dirigida a reducir las inequidades propias del desarrollo y a financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus directos beneficiarios".

Este principio de reparto equitativo de cargas y beneficios se aplicará tres niveles

- ✓ En el nivel general de la ciudad, que se concreta mediante instrumentos como la contribución de valorización, tarifas de servicios públicos domiciliarios, la participación del Estado en las plusvalías derivadas de la acción urbanística y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción.
- ✓ En el nivel zonal, que distribuye 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 el nivel local, entendido como el que se da al interior de los planes parciales para unidades de actuación urbanística y otras formas de gestión integrada o en otros instrumentos de



1117

planeación, en el cual se reparten entre propietarios, las cargas del nivel local.

5.1 Cargas Urbanísticas

Según el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, las cargas urbanísticas² son el conjunto de obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios, que determinan el régimen de la propiedad del suelo, atendiendo al principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano.

5.2 Beneficios o Aprovechamientos Urbanísticos

Según de lo establecido en el artículo 19 del Decreto Distrital 436 de 2006 y al artículo 38 del Decreto Distrital 190 de 2004, son beneficios urbanísticos objeto de distribución equitativa los aprovechamientos del suelo asignados por el Plan Parcial, entendiendo por tales el número de metros cuadrados de edificación autorizados, teniendo en consideración los usos previstos.

Los beneficios serán contabilizados para cada uno de los usos específicos del plan parcial, y de manera general para el mismo, según los índices de construcción y ocupación que se autoricen.

5.3 Reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel ciudad

El Decreto Distrital 436 de 2006 define un índice de construcción resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios según producto inmobiliario tipo, que permite a los propietarios del suelo, en proporción a los beneficios urbanísticos autorizados, la financiación de las cargas locales y la cesión de suelo para elementos definidos como cargas generales.

2 a). Cargas Urbanísticas Generales. De conformidad con lo establecido por el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004, las cargas urbanísticas generales corresponden a los siguientes elementos:

- 1. La infraestructura vial arterial, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.*
- 2. El suelo y la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios, cuya financiación no esté incluida en programas de inversión mediante tarifas o contribución de valorización.*
- 3. Los elementos de la estructura ecológica principal, de conformidad con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.*
- 4. Las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural, de conformidad con la legislación nacional y con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.*
- 5. Los costos asociados a la formulación y gestión de los Planes Zonales o de Ordenamiento Zonal.*

b). Cargas urbanísticas Locales: Son las cargas asociadas a las cesiones y obras urbanísticas determinadas en el artículo 35 del Decreto 190 de 2004, así:

- 1. El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.*
- 2. Las redes secundarias de servicios públicos, locales y domiciliarias.*
- 3. Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.*
- 4. Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.*
- 5. La cesión de suelo para espacio público, su adecuación y dotación.*





**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Los propietarios podrán acceder a índices adicionales al índice de construcción resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios, realizando aportes adicionales de suelo, en función del mayor aprovechamiento que se les autorice.

La tabla del Decreto Distrital 436 de 2006 en la parte aplicable a los productos inmobiliarios propuestos en el plan parcial Campoverde es la siguiente:

Producto inmobiliario tipo			I.C. Resultante / ANU	Cesiones urbanísticas obligatorias	
Vivienda	Precio vivienda SMMLV			Cesión mínima local	Cesión de suelo para componentes de cargas generales
Vivienda mínima	0	50	1,0	25% del ANU	0
VIP	51	70	1,0	25% del ANU	0
VIS	71	135	0,8	25% del ANU	0

Los productos "Vivienda mínima" y Vivienda de Interés Prioritario VIP, cuentan con un índice resultante de 1,0 sobre Área Neta Urbanizable y la Vivienda de interés Social, VIS con un índice resultante de 0,8. De acuerdo al Decreto Distrital 436 no hay exigencia de cesión de suelo para cargas generales para edificabilidades menores o iguales a estos índices. Si la propuesta de edificabilidad supera los índices mencionados, se deben generar cesiones de suelo para cargas generales de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 del Decreto Distrital 436 de 2006.

5.4 Aprovechamientos propuestos en el plan parcial

Los productos inmobiliarios y los índices propuestos en el plan parcial Campoverde son los siguientes:

Manzana	Uso	Precio Viv. SMMLV	ANU	IC Result.	IC Prop.	M ² Construc. final
MANZANA 1 -VIP	Residencial neto	50-70	31.351,02	1,0	1,00	31.481,07
MANZANA 2 -VIP	Residencial neto	50-70	26.497,72	1,0	1,00	26.607,64
MANZANA 3 -VIP	Residencial neto	50-70	27.717,70	1,0	1,00	27.832,68
MANZANA 4 -VIP	Residencial neto	50-70	25.593,18	1,0	1,00	25.699,34
MANZANA 5 -VIP	Residencial neto	50-70	21.857,83	1,0	1,00	21.948,50
MANZANA 6 -VIP	Residencial neto	50-70	9.596,60	1,0	1,00	9.636,41
MANZANA 7 -VIS	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	71-135	20.613,09	0,8	0,80	16.405,14
MANZANA 8 -VIS	Residencial neto	71-135	18.834,97	0,8	0,80	14.990,00
MANZANA 9 -VIS	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	71-135	32.288,14	0,8	0,80	25.696,85
MANZANA 10-VIS	Residencial neto	71-135	29.502,56	0,8	0,80	23.479,91





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

1118

MANZANA 11-VIS	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	71-135	26.414,35	0,8	0,80	21.022,13
MANZANA 12- VIS	Residencial neto	71-135	32.353,86	0,8	0,80	25.749,15
MANZANA 13 - VIP	Residencial neto	50-70	27.162,28	1,0	1,00	27.274,96
MANZANA 14- VIP	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	50-70	32.895,74	1,0	1,00	33.032,20
MANZANA 15 - VIP	Residencial neto	50-70	32.872,55	1,0	1,00	33.008,91
MANZANA 16- VIP	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	50-70	32.878,92	1,0	1,00	33.015,31
MANZANA 17 - VIS	Residencial neto	71-135	18.125,08	0,8	0,80	14.425,03
MANZANA 18- VIS	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	71-135	18.483,11	0,8	0,80	14.709,97
MANZANA 19 - VIS	Residencial neto	71-135	28.390,57	0,8	0,80	22.594,93
MANZANA 20- VIS	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	71-135	28.952,79	0,8	0,80	23.042,37
MANZANA 21 - VIS	Residencial neto	71-135	32.470,70	0,8	0,80	25.842,14
MANZANA 22- VIS	Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios	71-135	32.077,84	0,8	0,80	25.529,48
MANZANA 23 - VIP	Residencial neto	50-70	31.660,29	1,0	1,00	31.791,63
MANZANA 24 - VIP	Residencial neto	50-70	29.200,54	1,0	1,00	29.321,67
TOTAL			647.791,44	0,9	0,90	584.137,42

Fuente: Dirección de Operaciones Estratégicas y Proyectos -- Metrovivienda

La propuesta de aprovechamientos de plan parcial no requiere un índice de construcción final superior al índice de construcción resultante del sistema de reparto establecido por el Decreto Distrital 436 de 2006. Por esta razón, el plan parcial no debe hacer cesiones adicionales de suelo para carga general. Sin embargo si decide acceder a una edificabilidad mayor deberá aplicar las reglas establecidas en el Decreto Distrital 436 de 2006, en el momento de solicitar la licencia de construcción.

5.5 Reparto equitativo de cargas y beneficios entre propietarios

El mecanismo jurídico utilizado para llevar a cabo la gestión de suelo, es una Fiducia Mercantil en administración, dentro de la cual el único propietario del suelo del plan parcial es el patrimonio autónomo denominado Fideicomiso 2-1-404 Ciudadela Campoverde. Dentro del cual Metrovivienda es el fiduciante o fideicomitente público, y las sociedades del sector privado son las fideicomitentes particulares.





**ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.**
Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

Las proporciones y montos de participación de las personas jurídicas citadas se establecen de conformidad con el contrato de fiducia mercantil en la junta del fideicomiso, la cual decide las condiciones en las cuales se desarrollará el negocio jurídico acordado mediante contrato. La participación de los fideicomitentes en cuanto a obligaciones y beneficios dentro del plan parcial será objeto de definición dentro del negocio jurídico de Fiducia Mercantil.

6 PLUSVALÍA :

Con el fin de determinar si para el plan parcial Campoverde se configura algún hecho generador de plusvalía, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, elaboró un estudio técnico y análisis comparativo de norma, en virtud del cual concluyó que este plan parcial es objeto de participación en plusvalía por el cambio en el régimen del suelo y zonificación de usos del mismo.

Lo anterior, teniendo en cuenta que el área objeto del presente plan parcial, clasificada como suelo suburbano en el marco de los Acuerdos Distritales 6 de 1990 y 26 de 1996, por disposición del Decreto Distrital 190 de 2004, se constituyó en suelo de expansión urbana. De manera que al adoptarse el presente plan parcial y por su efecto de incorporación al suelo urbano, se tipifica un hecho generador de la participación en plusvalía por cambio en la clasificación del suelo (artículo 432 del Decreto Distrital 190 de 2004).

7 DOCUMENTACION:

Los interesados radicaron la formulación ajustada del plan parcial mediante oficio No 1-2010-30327 de 16/07/2010. El contenido de la formulación cumple con la presentación del documento de soporte técnico y la cartografía de diagnóstico y formulación.

De acuerdo con las observaciones y ajustes anotados en el presente concepto, es necesario presentar:

- ✓ Plano estructura del Plan de Adopción del Parcial amojonado que contenga, deslinde de áreas publicas y privadas, perfiles viales por tipo de vía, cuadro de áreas final de construcción y distribución por usos. (Este debe ser presentado impreso en papel de seguridad).
- ✓ Archivo Digital planos en general.

8 INFORMACIÓN PUBLICA:

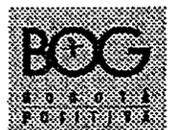
La Secretaría Distrital de Planeación SDP, adelanta el proceso de información y concertación con la comunidad de Bosa en los términos del artículo 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo y del artículo 27 de la Ley 388 de 1997

Según el cual: *"Durante el periodo de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones."*

Para cumplir con este requisito, el interesado allego un ejemplar del periódico La República, con fecha de publicación 23 de julio de 2010 mediante el cual se da cumplimiento a la información publica; En todo caso la Secretaria convocó a Audiencia Publica a los propietarios y vecinos del área objeto del 20



BOGOTÁ





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

Secretaría Distrital de
PLANEACIÓN

1119

Plan Parcial mediante correo certificado, para presentar la delimitación y formulación del Plan Parcial y su estrategias de gestión y financiación de las etapas de intervención, así mismo se indicó que el proyecto se encuentra en la Dirección de Planes Parciales de la SDP para hacerse partícipes y/o a presentar observaciones.

9 PROCEDIMIENTO A SEGUIR:

Una vez radicado el Documento Técnico de Soporte del presente plan parcial a la Secretaría Distrital de Ambiente SDA y a la Corporación autónoma Regional CAR, se dará por iniciada la concertación ambiental prevista en el parágrafo 7 del artículo 1 de la Ley 507 de 1999, la cual deberá desarrollarse en un término de ocho (8) días.

Concertado el plan con las autoridades ambientales SDA y CAR, se presentará el proyecto de Plan Parcial a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, el cual formulará sus observaciones y recomendaciones en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de su presentación.

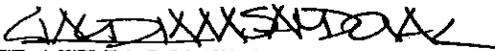
Resueltas las objeciones y recomendaciones que pudiera hacer el Consejo Consultivo y/o los vecinos, se elaborará el proyecto de decreto de adopción del plan parcial que se remitirá a la Alcaldía Mayor para su sanción.

10 VIGENCIA DEL PRESENTE CONCEPTO:

El presente oficio constituye el **Concepto de Viabilidad** para el Plan Parcial Campoverde en los términos que define la Ley 388/97, el Decreto Distrital 190/04 POT y el Decreto Distrital 327/04.

Esta Subsecretaría estará atenta a complementar, orientar o aclarar cualquier aspecto de su interés y a escuchar cualquier sugerencia a que haya lugar, para el ajuste del proyecto que nos ocupa.

Cordialmente,


CLAUDIA MATILDE SANDOVAL CASTRO

Subsecretaria de Planeación Territorial

Reviso: Sandra Samacá

Proyectó: Marcela Ramos-Germán Moreno

C.C. Francesco Ambrosi Filardi , Gerente General-MTEROVIVIENDA

