ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
PREDELIMITACIONES DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO

Procedimiento M-PD-157

Octubre de 2014

PLAN PARCIAL USAQUÉN 24

El presente análisis, cuyo objetivo es definir la viabilidad o no de la predelimitación del Plan Parcial Usaquén 24, se desarrolla teniendo en cuenta, las disposiciones técnicas y ambientales contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.*

Igualmente, se tuvieron en cuenta las solicitudes radicadas a la SDP con los números 1-2013-38357 del 24/05/2013, 1-2013-56066 del 29/08/2013, 1-2013-58956 del 11/10/2013 y 1-2013-59244 del 17/09/2013, entre otras. Para el análisis se realizó la revisión documental en el archivo de la Secretaría Distrital de Planeación.

ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL

Delimitación preliminar Decreto Distrital 436 de 2006

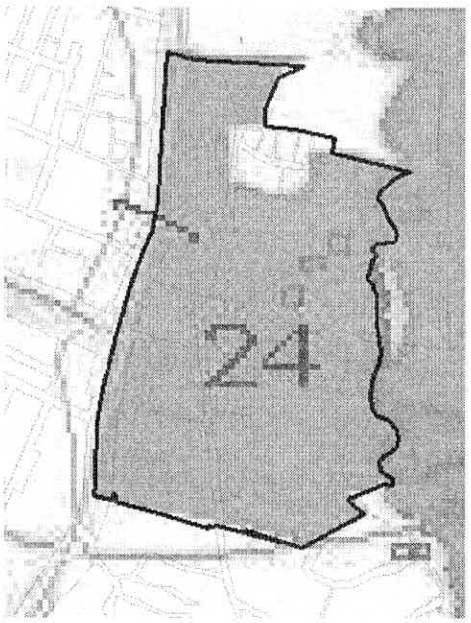


Imagen 1

Delimitación preliminar Decreto Distrital 436 de 2006

La delimitación preliminar del Plan Parcial Usaquén 24, se encuentra identificada en el Plano *"Delimitación preliminar de Planes Parciales y suelos pertenecientes a elementos de cargas generales"*, el cual hace parte integral del Decreto Distrital 436 de 2006.

El presente análisis se realiza a partir de la predelimitación existente en la Base de Datos Geográfica Corporativa– BDGC-, específicamente en el Feature Class: ADMBDG.planes_parciales. (Imagen 1).

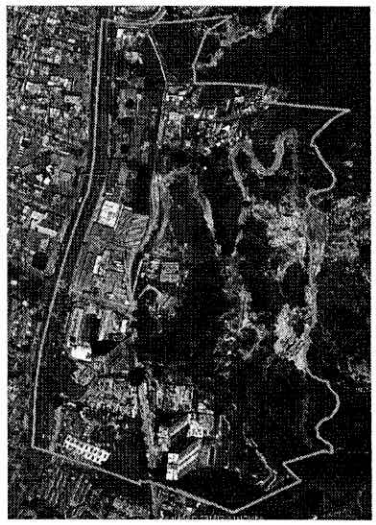
Actividad N° 1 y 2. Identificar los predios en Tratamiento de Desarrollo. Identificar las zonas que se deben desarrollar por Plan Parcial.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Localización General

Localización



UBICACIÓN Y LÍMITES DEL PLAN PARCIAL

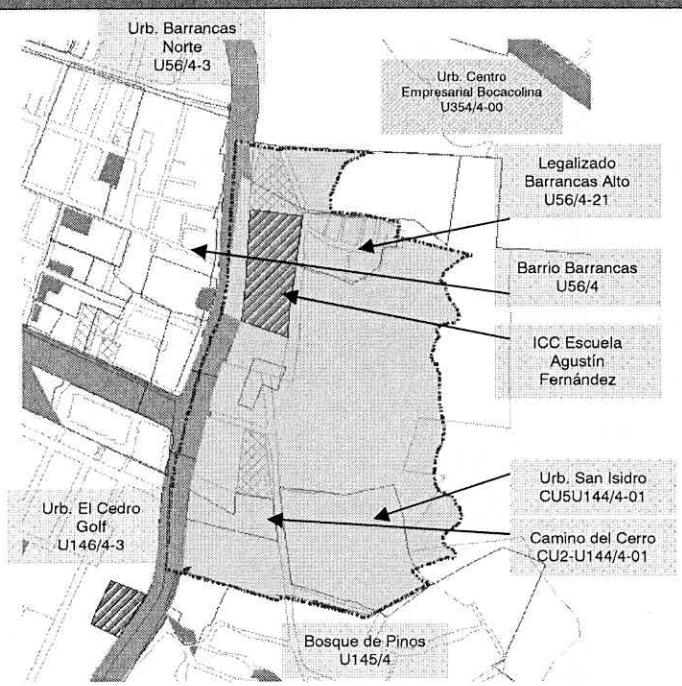


Imagen 2

Localidad	USAQUEN
UPZ	13, Los Cedros
Coordenadas	X: 106075
	Y: 114574
Límites (Calles carreras)	
Norte	Cl 155B y 155C Urb. Centro Empresarial Bocacolina
Sur	Clle 151 Urb. Bosque de Pinos
Oriente	Cra 1A EEP-Área protegida del nivel Nal. y Regional. Quebrada El Cedro
Occidente	Av. Kra 7 Clle 152 Barrio Barrancas. Urb. Cedro Golf.

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

PREDIOS QUE CONFORMAN LA PREDELIMITACION

	DIRECCION	CHIP	MATRICULA	A_TERRENO
1	KR 6 151 58	AAA0115FEPP	20027989	7,20
2	KR 5 B 151 A 35	AAA0115FJCN	20123802	4,70
3	CL 155 A 4 14	AAA0115LPPA	00741870	259,40
4	CL 155 A 5 7	AAA0115LRHK	00373865	96,00
5	CL 155 A 4 B 35	AAA0115LRJZ	00321014	224,00
6	CL 155 A 4 B 40	AAA0117KUSY	050N00069120	1511,40
7	KR 5 A 155 22	AAA0162EDLW	050N20358505	50,00
8	AK 7 150 90	AAA0153RNEP	20337927	13771,80
9	KR 5 A 155 15	AAA0115LOWF	050N20168119	389,80
10	KR 6 153 A 60	AAA0158SWKL	00407325	30736,60
11	CL 155 A 4 6	AAA0115LPOM	050N00740089	221,30
12	KR 6 155 30	AAA0115LPCN	00587538	93,70
13	CL 155 A 4 B 19	AAA0115LRFZ	050N00000000	377,30
14	KR 6 155 12	AAA0115LPAW	00391381	198,00
15	KR 5 A 155 26	AAA0115LRNX	20156051	132,20
16	KR 6 155 4	AAA0115LOZM	00744078	138,40
17	KR 5 A 155 23	AAA0115LPJZ	20168118	123,10
18	CL 155 5 A 48	AAA0115LOYX	00678044	89,70
19	KR 5 A 155 16	AAA0115LRMR	20294485	150,40
20	KR 6 151 90	AAA0115EXDM	68673	11409,00
21	KR 6 151 68	AAA0144MBEA	0000	18658,40
22	CL 155 A 4 A 15	AAA0115LREP	050N00321464	150,31
23	KR 5 A 155 10	AAA0115LRLF	20168121	275,00
24	KR 6 153 90	AAA0158SWHY	050-	0,00
25	KR 5 155 A 19	AAA0153JPAW	20299903	144,00
26	KR 6 155 48	AAA0115LPDE	00408226	82,00
27	CL 155 A 5 A 22	AAA0153JPEP	20299354	76,00
28	CL 155 A 5 B 51	AAA0115LPEP	050N01102859	45,70
29	CL 155 A 5 A 6	AAA0153JPCN	20299420	72,00
30	CL 155 A 4 18	AAA0117KUWW	00376649	118,00
31	CL 155 A 5 10	AAA0153JPDE	20299414	72,00
32	KR 4 B 155 A 16	AAA0153JOYX	20299902	84,10
33	CL 155 A 5 B 45	AAA0115LPFZ	050N01102860	78,40
34	KR 6 155 40	AAA0115LPLF	050N20235953	118,70
35	CL 155 A 5 4	AAA0153JPBS	20299355	72,00
36	CL 155 5 A 32	AAA0115LOXR	050N00321016	428,40
37	KR 6 155 36	AAA0115LPMR	005020235954	128,20
38	CL 155 A 5 B 19	AAA0115LPHK	20168116	564,70
39	KR 6 155 24	AAA0115LPBS	00361778	170,00
40	CL 155 A 5 A 9	AAA0115LPKC	050N20168117	167,10
41	KR 6 155 A 2	AAA0115LPXS	20235960	104,80
42	CL 155 B 5 B 67	AAA0115LPYN	000500069123	131,80

43	CL 155 B 5 B 33	AAA0115LRBS	050N01192140	206,60
44	KR 5 B 155 A 43	AAA0115LRCN	050N01190429	137,80
45	CL 155 A 5 B 74	AAA0115LPWW	000500525103	116,80
46	KR 4 A 155 A 22	AAA0115LPRJ	541168	172,50
47	CL 155 A 5 B 66	AAA0115LPUH	00651361	100,90
48	KR 5 B 155 A 25	AAA0115LRDE	050N20138305	107,90
49	CL 155 A 4 2	AAA0144MBXR	68678	19807,90
50	CL 155 A 5 B 22	AAA0115LPTD	0000	96,60
51	KR 4 B 155 A 24	AAA0153JOZM	050N20299901	81,10
52	CL 155 A 5 B 6	AAA0115LPSY	00525105	91,20
53	CL 155 A 4 A 15	AAA0115LRKC	050N00321017	330,00
54	CL 155 B 5 B 10	AAA0144MCOM	910741	23332,30
55	AK 7 155 40	AAA0115LEWF	050-	10906,00
56	AK 7 153 A 8	AAA0115LEUZ	00068681	4105,20
57	AK 7 153 4	AAA0115LOTO	050N20103427	2572,20
58	CL 153 A 6 51	AAA0115LOUZ	050N00329370	1502,50
59	KR 6 153 4	AAA0000AJOM	68674	14886,80
60	CL 153 6 22	AAA0115LOSK	20052957	1073,40
61	KR 6 151 90	AAA0115EXEA	609172	3221,80
62	AK 7 155 80	AAA0115LEXR	00910740	4703,84
63	AK 7 152 32	AAA0115FKAF	00068656	1740,40
64	KR 6 151 80			0,00
65	KR 6 153-04 Int 1			0,00
66	KR 6 151-90 Int 2			0,00
67	AK 7 155 90			0,00
68	AK 7 155 20			0,00
69	KR 6 151 86			0,00
70	KR 6 151 54			0,00
71	AK 7 152 6			0,00
72	CL 153 6 55			0,00
73	KR 6 151 79			0,00
74	KR 6 151 54			0,00

La predelimitación del Plan Parcial Usaquén 24, está conformada por 74 predios en un área de 203.520,41 M2 equivalentes a 20.35 Ha.

SITUACIÓN NORMATIVA DEL PLAN PARCIAL USAQUÉN 24 EN EL MARCO DE LOS DECRETOS DISTRITALES 190 y 327 DE 2004 Y 436 DE 2006 Y DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006

Decreto Distrital 436 de 2006 - Artículo 4.-Criterios para la delimitación del área de los planes parciales.
La delimitación de los planes parciales deberá definirse teniendo en cuenta los siguientes criterios:
a. La topografía de los terrenos.
b. Las características de los sistemas generales o locales y las condiciones financieras y económicas que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios y su ejecución.
c. Los elementos y condiciones de la Estructura Ecológica Principal.
d. La división predial.
e. La situación jurídica específica de los predios.

f. La escala y/o complejidad de la intervención.
g. Los aspectos funcionales del área a delimitar y de las demás áreas de la zona en función de los sistemas generales.
h. Las condiciones necesarias para la conservación y/o recuperación del suelo protegido.
i. Las condiciones necesarias para la conservación y/o recuperación de los elementos que hagan parte del patrimonio cultural, de acuerdo a lo establecido por el POT y/o el artículo 4ª de la Ley 397 de 1997 y las normas que lo modifiquen o complementen.
j. Las áreas de drenaje correspondientes a las redes troncales y matrices de acueducto y alcantarillado.
k. El ámbito territorial requerido para la adecuada recuperación morfológica y ambiental, cuando la misma se requiera.
l. Las vías construidas de la malla vial arterial, según el perfil vial definido por el Plan de Ordenamiento Territorial y las normas que lo complementen.
m. Las líneas divisorias de aguas.
n. La existencia de áreas desarrolladas, con licencias vigentes o con planes parciales previamente adoptados.

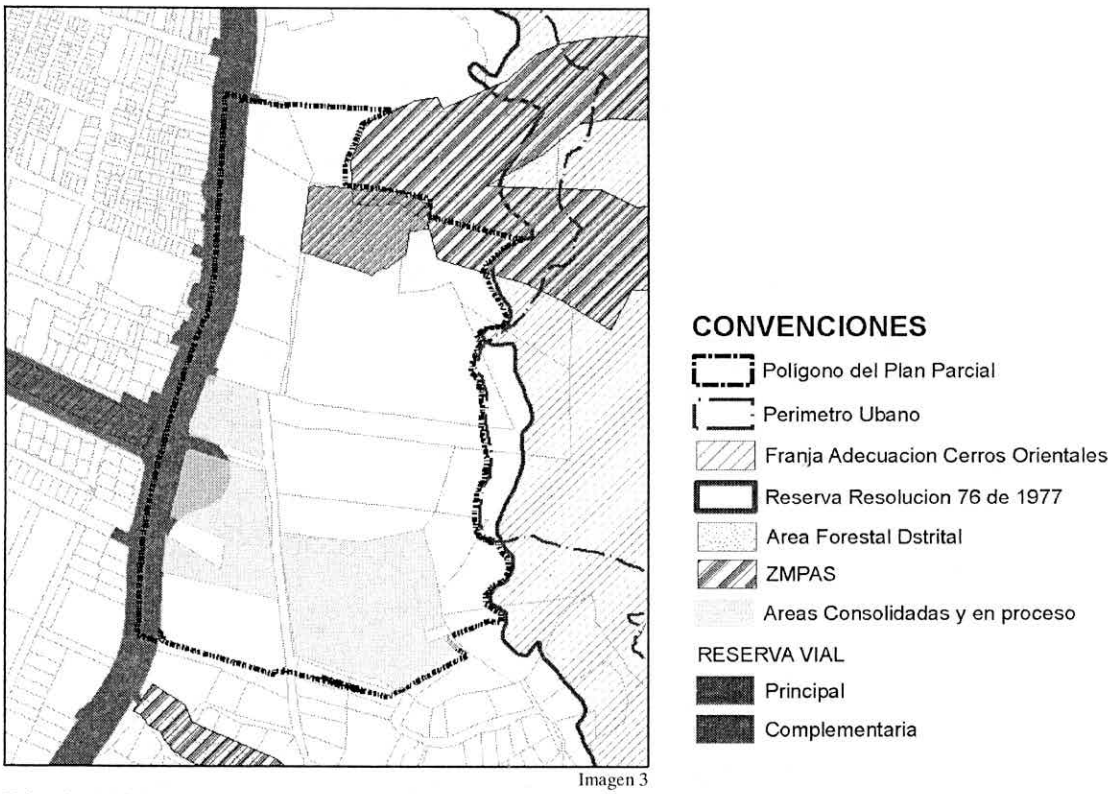
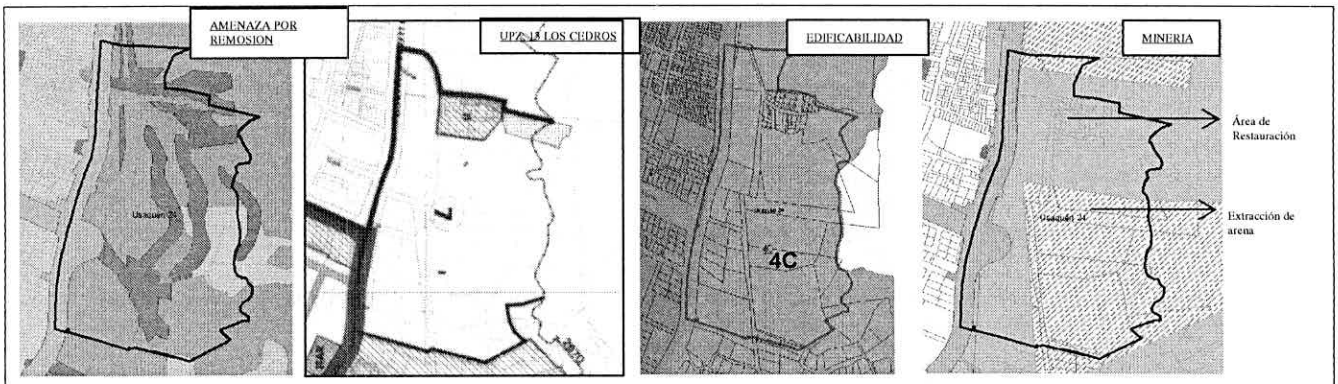


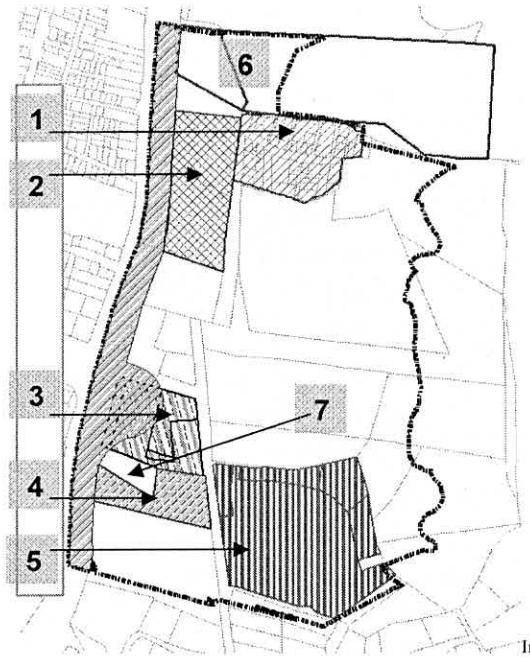
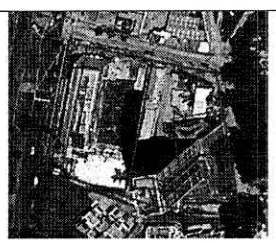
Imagen 3

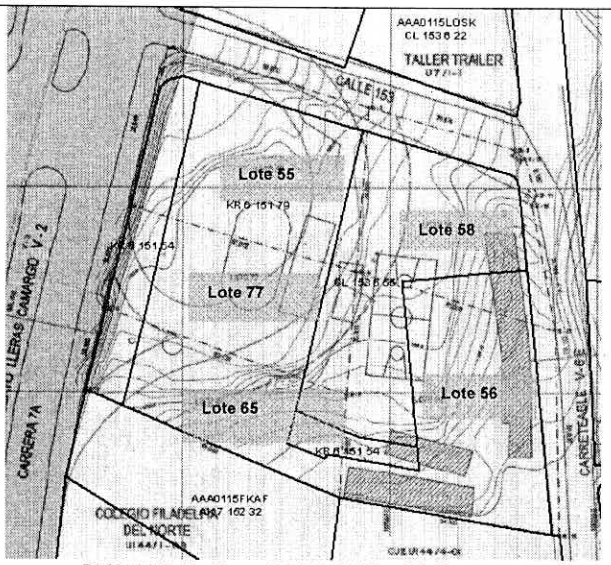
Decreto Distrital 190 de 2004:
Subcapítulo 5. Zonas Sujetas a amenazas y riesgos.
Artículo 358.- Recuperación morfológica y ambiental.
Decreto Distrital 327 de 2004:
Articulo 26. Edificabilidad
UPZ Nª 13 –Los Cedros y UPZ Nª 11 –San Cristóbal Norte

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Actividad N° 3: Consulta de Antecedentes en Archivo SDP. (Imagen 4).

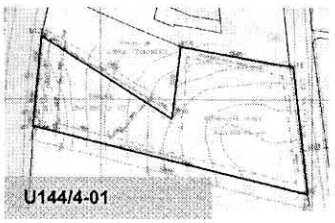
Localización	Descripción
 Imagen 4	**1.** Corresponde al Legalizado Barrancas Alto, el cual cuenta con Pl U56/4-21. Resolución 1126 de 18/12/1996. **2.** Corresponde al Colegio Distrital Agustín Fernández, identificado con Chip AAA0115LEWF, es un Bien Fiscal del nivel Central. Adicionalmente, es un Inmueble de Interés Cultural.
	**3.** Proyecto Urbanístico: BELAIR Res. 11-4-0840 del 20/04/2011 Para los predios identificados con chip AAA0115HECX, AAA0115HEDM, AAA0115HEEA y AAA0115HEFT, la SDA mediante radicación 1-2010-50251 del 7/12/2010, concluye lo siguiente: *"los predios en mención no deben de estar en área de restauración morfológica y ambiental, área de actividad minera según la plancha No. 26 del Decreto 190 de 2004 del POT de Bogotá DC, por lo tanto se recomienda a la Secretaría Distrital de Planeación excluir dichos predios de la delimitación del Plan Parcial de*

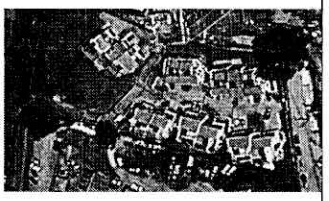


Pl U144/1-11 –Lotes 55, 77, 65,56 y 58. Barrancas

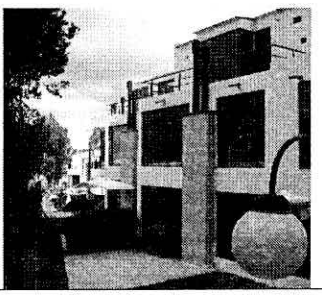
Desarrollo Usaquen 24".

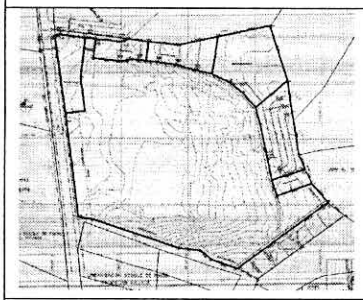
Con dicho concepto y el 2-2010-46977 del 20/12/2010 de la SDP, el interesado solicita Licencia a la Curaduría Urbana No. 4 y se expide la Resolución 11-4-0840 del 20 de abril de 2011, *"Por la cual se aprueba el Proyecto Urbanístico del desarrollo denominado BELAIR, localizado en la CL 153 6-33, CL 153 6-65, AK 7 152-74, KR 6 151-79, se establecen sus normas urbanísticas y arquitectónicas, se concede Licencia de Urbanización, se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable, Localidad de Usaquen".*

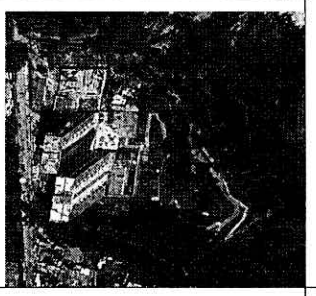




4. Urbanización Camino del Cerro, cuenta con la Resolución 05-2-0188 del 13/06/2005, y el plano No. U144/4-01.





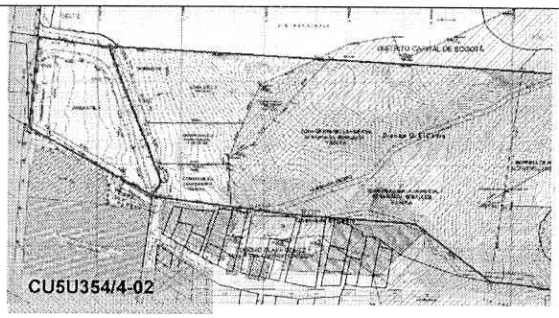


5. Proyecto Torres Pino Floresta. Cuenta con Licencia de Construcción 10-3-0924 del 01/12/2012 y cuenta con Plano CU5U144/4-01.

Proyecto San Isidro, cuenta con la Resolución 10-3-0081 del 26/02/2010 y Resolución 09-5-0564 del 02/07/2009.

6. Para los predios identificados con Av. Cra 7 No. 155-80, chip AAA0115LEXR y Calle 155B No. 5B-80, chip AAA0144MCOM (Predio Areneras lotes 2 y 3), la SDA para el año 2007, se pronunció respecto al predio denominado Las Areneras en el cual señala que:

" (...) se considera que no es pertinente fijar términos de referencia con fines de Recuperación Morfológica y Ambiental –PMRRA –para el predio denominado Las Areneras toda vez que al no existir una actividad minera no tendría ningún objeto adelantar una intervención del predio" .



En el año 2009, el área adelantó Licencia de Urbanismo mediante la Resolución 09-5-0203 del 09/03/2009, la cual no se ejecutó.

Por otra parte, mediante radicado 2013EE021853 del 27 de febrero de 2013, la SDA, concluye que para los predios mencionados *"(...) no requieren de la presentación de un Plan de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental –PMRRA. Lo anterior no obsta, que el propietario deberá dar cumplimiento a las normas ambientales relacionadas con el manejo y protección de las rondas de ríos, quebradas, canales; así como con los uso de suelo establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (...)".*

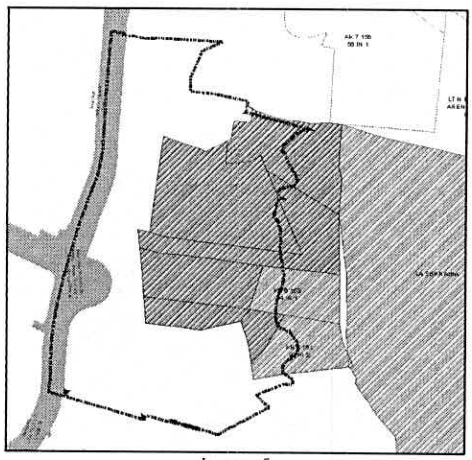


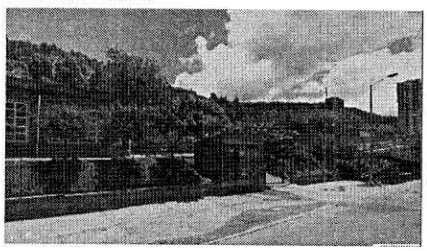
Imagen 5

Concepto de la Secretaria Distrital de Ambiente:
Para los predios identificados con el Chip AAA0144MBXR, AAAA0158SWKL, AAA0158SWBR, AAA0000AJOM, AAA0115EXFT, AAA0115EXDM, AAA0115EXEA, AAA0114MCEP, AAA0115JTDE, la Secretaria Distrital de Ambiente mediante oficio 1-2014-37148 del 11 de agosto de 2014, informa que los predios se encuentran dentro del Plan de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental –PMRRA establecido por la SDA mediante la Resolución 7772 del 22/12/2010, "*Por medio de la cual se establece un plan de manejo, recuperación y restauración ambiental*", expedida por la Secretaría Distrital de Ambiente para la denominada "*Cantera El Cedro San Carlos*" con registro de cantera Nº 060. El área aproximada de estos predios es de 7.2 has. (Imagen 5).

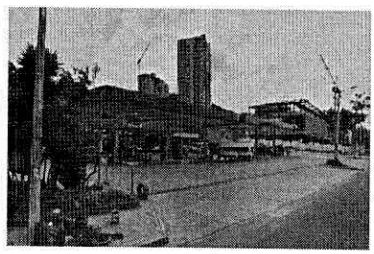
Respecto a los predios que señala la SDA, 2 son predios se localizan parte en suelo urbano y parte suelo rural, el predio AAA0115JTDE, corresponde a un predio rural y 1 predio corresponde a una mejora.

Actividad 5: Realizar trabajo de campo.
Actividad 13: Análisis antecedentes y resultados de trabajo de campo

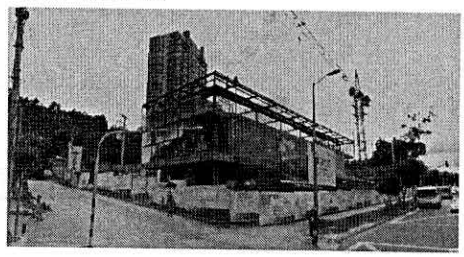
Colegio Distrital Agustín Fernández
AK 7 Nº 155-40



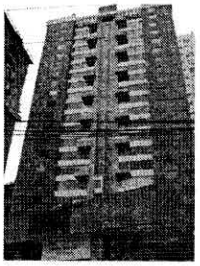
AK 7 con Cl 153 Bis.



AK 7 con Cl 153.

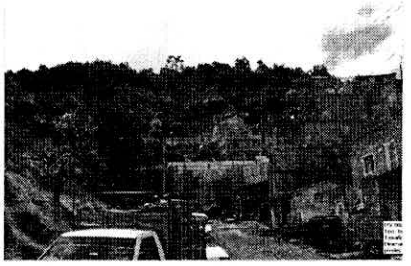


Pino Floresta. Cra 6 151-80.



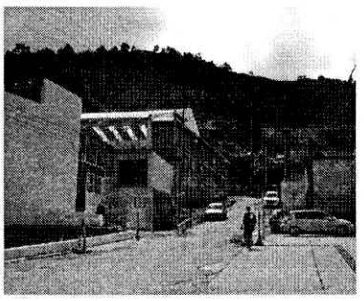
Belair. Cra 6 151-70.

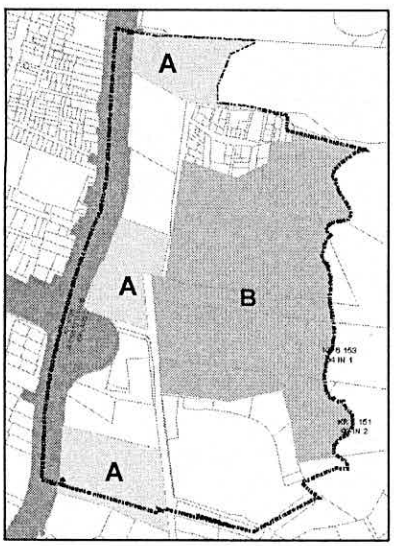
Legalizado Barrancas Alto



AK 7 con Cl 153ª.

AK 7 con Cl 153ª.-08



Áreas resultantes del área predelimitada del Plan Parcial	Observaciones
 Imagen 6	De acuerdo con el análisis de los Actos Administrativos que se describieron anteriormente y teniendo en cuenta el concepto emitido por la SDA respecto a los predios que adelantan PMRRA, se observa lo siguiente: Los predios señalados con la **letra A**, no requieren de la presentación de un Plan de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental –PMRRA y no presentan continuidad predial. Adicionalmente, para estos predios no se encontraron actos administrativos. Los predios señalados con la **letra B,** de acuerdo con el concepto técnico de la SDA, hacen parte del PMRRA denominado *"Cantera El Cedro San Carlos"*.

OTRAS ACTIVIDADES DEL PROCEDIMIENTO	
• **Actividad N°4:** Revisar la individualización y características de inmueble, así como la titularidad de derechos reales principales, gravámenes y medidas cautelares sobre el inmueble.	En esta etapa del proceso, debido a que corresponde a asuntos jurídicos, no fue necesario realizar la actividad.

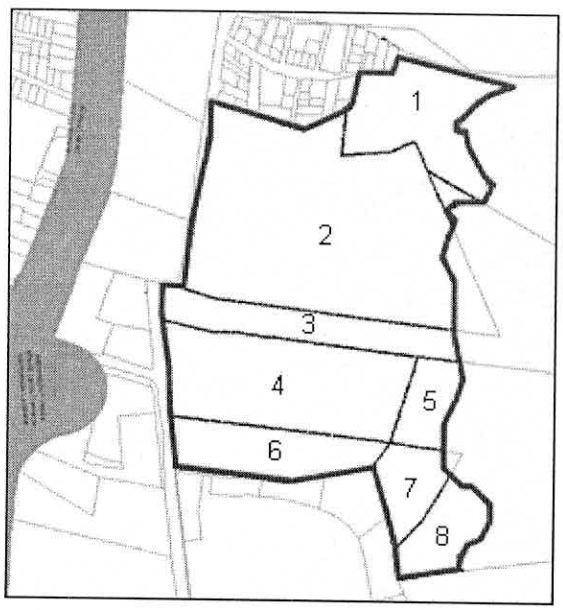
• **Actividad N°6-12:** Solicitud, recepción y análisis de conceptos técnicos.	Se le envió solicitud a la SDA mediante radicado 2-2014-31228, con el fin de determinar sí los predios del plan parcial deben adelantar PMRRA.

Actividad N° 14 y 15: Generación de polígono y cierre del estudio

Los predios en suelo urbano, que a continuación se relacionan, adelantan el respectivo PMRRA denominado Cantera El Cedro San Carlos y posteriormente deberán adelantar el respectivo plan parcial.

Nº	CHIP	DIRECCIÓN
1	AAA0144MBXR	CL 155 A 4 2
2	AAAA0158SWKL	KR 6 153 A 60
3	AAA0158SWBR	(mejora)
4	AAA0000AJOM	KR 6 153-4
5	AAA0115EXFT	KR 6 153-04 (parte del predio en suelo urbano y parte en rural)
6	AAA0115EXDM	KR 6 151-90
7	AAA0115EXEA	KR 6 151-90
8	AAA0114MCEP	KR 6 151-90 (parte del predio en suelo urbano y parte en rural)

Generación del Polígono



CONCLUSIONES Y DECISIONES

Una vez realizado el análisis predial para la delimitación del Plan Parcial Usaquén 24, se concluye lo siguiente:

Dentro del área predelimitada del Plan Parcial se localizan predios ya consolidados y que cuentan con su respectiva licencia.

Adicionalmente, los predios identificados con la letra A de la imagen Nº 6, no deben adelantar Plan de Manejo,

Recuperación y Restauración Ambiental –PMRRA, de acuerdo a lo señalado por la Secretaria Distrital de Ambiente. Las áreas de estos predios no presentan continuidad fraccionando el plan parcial.

Para los predios identificados con la letra B de la imagen Nº 6 y chips AAA0144MBXR, AAAA0158SWKL, AAA0158SWBR, AAA0000AJOM, AAA0115EXFT, AAA0115EXDM, AAA0115EXEA, AAA0114MCEP, AAA0115JTDE, se encuentran en actividad minera y hacen parte del PMRRA denominado "*Cantera El Cedro San Carlos*", de acuerdo con la Resolución 7772 del 22/12/2010. Al respecto el literal e, del artículo 5 del Decreto Distrital 327 de 2004, señala qué será obligatoria la formulación y adopción de planes parciales en los siguientes casos:

"Las zonas que son objeto de recuperación morfológica, independiente de su cabida, cuando las autoridades competentes determinen la necesidad de plan parcial o en virtud de que el proceso de recuperación involucre mas de un predio".

En este sentido, para los predios que requieren de Plan de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental (PMRRA), de conformidad con lo definido en reunión entre las Secretarías Distritales de Ambiente y de Planeación y el Fondo para la Prevención y Atención de Emergencias, con el fin de revisar la articulación de los Planes Parciales de Desarrollo y los Planes de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental (PMRRA), la Secretaría Distrital de Ambiente, señaló la necesidad de expedir los términos de referencia para el desarrollo del Plan de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental (PMRRA), así como la expedición de la resolución de recibo del 100% de las obras objeto del PMRRA y entender por recuperado el suelo, como pasos previos para iniciar el tramite del plan parcial.

Así mismo, mediante concepto jurídico Nº 103 del 31 de julio de 2013 emitido por parte de la Dirección Legal Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, se informó lo siguiente:

"... el inicio del trámite del Plan Parcial de manera concordante con el PMRRA, puede generar expectativa en cabeza del interesado que, a la postre, resulten frustradas por la imposibilidad de desarrollar el proyecto, dado que solo con la ejecución del PMRRA se puede establecer las condiciones de estabilidad y funcionales del área recuperada que permita establecer el uso pos-minería".

Por las razones anteriormente expuestas, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación considera viable ajustar el polígono y mantener el requerimiento de plan parcial para los predios que deben adelantar PMRRA; por lo tanto, en el marco de sus competencias, **determina ajustar la predelimitación del Plan Parcial Usaquén 24.**

Copia del presente acto será enviada a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, así como a los miembros del Comité Técnico de Planes Parciales y a las Curadurías Urbanas del Distrito Capital.

Aprobó:

JOSE CAMILO CASTELLANOS
Director de Planes Parciales

Proyectó: Arq. Jimena Barrero. Profesional Especializada Dirección de Planes Parciales. (octubre de 2014)