



PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

CIUDADELA EL PORVENIR

Modificación Decreto Distrital 395/2002

PROPONENTE
EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO
BOGOTÁ D.C

VERSIÓN
MARZO 2019

Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano ERU

Gerente General
Úrsula Ablanque Mejía

Subgerente de Gestión Urbana
Tatiana Valencia Salazar

Subgerente de Desarrollo de Proyectos
Edgar René Muñoz Díaz

Jefe de la Oficina de Gestión Social
Margarita Córdoba García

Directora de predios
Adriana Collazos Sáenz

Equipo Predial

Coordinador Técnico
Cristian Fernando Castellanos

Equipo Técnico

Coordinador del Proyecto
Juliana Ossa Moreno

Ingeniera Catastral SGU
Diana Carolina Palacios

Abogado Subgerencia Jurídica
Juan Sebastián Ortiz

Abogado Subgerencia Jurídica
Cecilia Alba Mendoza

Equipo Gestión social

Coordinador componente social
Alexandra Corredor Gil

TABLA DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	7
I. CONDICIONES DE PARTIDA	11
1. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PLAN PARCIAL.....	16
2. TOPOGRAFÍA (PLANO DE ISOPENDIENTES).....	19
3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA.....	19
4. EDIFICACIONES EXISTENTES (USOS Y ALTURAS PREDOMINANTES).....	22
5. EDIFICABILIDAD AUTORIZADA EN EL PLAN PARCIAL.....	23
6. DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA.....	25
7. ESTADO DE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL CIUDADELA EL PORVENIR.....	25
7.1 ETAPAS DE DESARROLLO.....	27
7.2. COMERCIALIZACIÓN DE MANZANAS URBANIZADAS.....	30
7.3 VIVIENDAS PROYECTADAS ACTUALMENTE EN EL PLAN PARCIAL.....	33
7.4 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL.....	34
7.5 SISTEMA DE MOVILIDAD: VIAL Y TRANSPORTE.....	36
7.5.1 MALLA VIAL ARTERIAL.....	36
7.5.2 MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL.....	37
7.6 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	42
7.7 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO.....	43
7.7.1 PARQUES ENTREGADOS EN EL PLAN PARCIAL.....	44
7.8 SISTEMA DE EQUIPAMIENTOS.....	46
7.8.1 EQUIPAMIENTOS ENTREGADOS EN EL PLAN PARCIAL.....	47
7.9 DETALLE ENTREGA DE CESIONES URBANÍSTICAS POR ETAPAS.....	49
II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL	51
8. ANTECEDENTES DE LA ETAPA IX DEL PLAN PARCIAL.....	58
III. DIAGNOSTICO	60
9. DETERMINACIÓN DE LA SITUACIÓN FISCAL DE LOS INMUEBLES.....	60
10. DETERMINACIÓN DE LA SITUACIÓN URBANISTICA ACTUAL.....	60
11. GRADO DE CONSOLIDACION DEL AOI “BRISAS DEL TINTAL”.....	71
12. RESUMEN DEL PROCESO DE BRISAS DEL TINTAL A ABRIL DE 2018:.....	73
13. CARACTERIZACIÓN SOCIAL.....	74
14. DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL.....	83
IV. PRESENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL- ETAPA IX.	85
15. PLATEAMIENTO URBANO.....	85
A. PROPUESTA INCLUSIÓN DE ÁREA DEL PREDIO CON CHIP AAA0148OWPA.....	85
B. PROPUESTA EXCLUSIÓN DE ÁREA DEL PREDIO CON CHIP AAA019ONPP.....	87
C. DELIMITACIÓN DE AMD.....	87
16. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA MALLA VIAL VEHICULAR Y PEATONAL.....	90
17. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS.....	91
18. ESTUDIOS ESPECIALES.....	92
19. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD Y CUANTIFICACIÓN FINANCIERA.....	93
20. ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN.....	93
21. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE DECRETO.....	95
22. CONCLUSIONES.....	96
23. ANEXOS.....	98

ÍNDICE DE PLANOS

Plano 1 Plan Parcial aprobado mediante Decreto 395 de 2002.....	11
Plano 2 . Modificación del Plan Parcial aprobado mediante Decreto 366 de 2006.....	12
Plano 3 Modificación del Plan Parcial Adoptado.....	12
Plano 4 Modificación Del Plan Parcial Mediante Decreto Distrital 604 De 2007 Aprobado Mediante Decreto Distrital 355 De 2014.....	13
Plano 5 Delimitación del plan parcial Ciudadela El Porvenir, decreto 395 de 2002.....	16
Plano 6 Localización del plan parcial en la ciudad de Bogotá y la Localidad de Bosa.....	17
Plano 7 Sistema de Equipamientos.....	19
Plano 8 Plano Centralidad de Bosa.....	20
Plano 9 Usos asignados al plan parcial.....	22
Plano 10 Relación del Plan Parcial con la malla vial arterial de la ciudad.....	26
Plano 11 Etapas De Desarrollo Del Plan Parcial.....	28
Plano 12 Estado De Ejecución De Las Etapas De Desarrollo.....	29
Plano 13 Estructura Ecológica Principal.....	34
Plano 14 Foto aérea ciudadela el porvenir.....	35
Plano 15 Malla vial arterial.....	36
Plano 16 Malla vial intermedio y local del Plan Parcial El Porvenir.....	37
Plano 17 Sistema de espacio público.....	43
Plano 18 Sistema de Equipamientos.....	47
Plano 19. Localización Superlotes 31A y 31B.....	54
Plano 20. Subdivisión de la manzana 31 de la etapa VIII B, en los Superlotes 31A y 31B.....	56
Plano 21. Subdivisión de la etapa VIII B.....	56
Plano 22. Modificación PUG, división de la etapa VIII B.....	57
Plano 23 Ocupación en primer piso mejoras Brisas del Tintal.....	61
Plano 24 Manzanas Mejoras Brisas del Tintal.....	63
Plano 25 Uso predominante en las mejoras Brisas del Tintal.....	64
Plano 26 Número de Pisos Predominantes En Las Mejoras Brisas Del Tintal.....	65
Plano 27 Trazado Vial En Ocupación Denominada Brisas Del Tintal.....	70
Plano 28 Localización sector de modificación en el planteamiento general.....	¡Error! Marcador no definido.
Plano 31 Esquema Record y Propuesta Acueducto.....	92
Plano 32 Plano de Manzanas participación de Plusvalía.....	¡Error! Marcador no definido.

ÍNDICE DE IMÁGENES

Imagen 1 Foto viviendas multifamiliares Ciudadela El Porvenir	21
Imagen 2 Fotografía aérea del plan parcial El Porvenir	27
Imagen 3 Foto aérea rio Bogotá sector Ciudadela El Porvenir	35
Imagen 4 Foto aérea ejecución obras de urbanismo Ciudadela El Porvenir	38
Imagen 5 Foto aérea ejecución vías Ciudadela El Porvenir	39
Imagen 6 Foto Ejecución Vías Peatonales Ciudadela El Porvenir	41
Imagen 7 Foto Ejecución Vías Ciudadela El Porvenir	41
Imagen 8 Foto de parque Ciudadela El Porvenir.....	43
Imagen 9 Foto parque Etapa VIIA, Ciudadela El Porvenir	45
Imagen 10 Foto parque Etapa VIIA, Ciudadela El Porvenir	45
Imagen 11 Foto parque Ciudadela El Porvenir.....	46
Imagen 12 Foto Jardín Ciudadela El Porvenir	48
Imagen 13 Foto aérea Superlotes 31A y 31B 2001	52
Imagen 14 Foto aérea Superlotes 31A y 31B 2009	52
Imagen 15 Foto aérea Superlotes 31A y 31B 2012	53
Imagen 16 Foto aérea Superlotes 31A y 31B 2016	53
Imagen 17 Línea del Tiempo	59
Imagen 18 Estructura Vial y de Transporte Publico	66
Imagen 19 Estructura Vial Propuesta y Actual	67
Imagen 20 Estado Actual Reserva Vial-Carrera 112A (91 D Actual)	68
Imagen 21 Estado Actual Reserva Vial- Calle 49 B(49 D SUR Actual).....	68
Imagen 22 Servicios Públicos Brisas del Tintal	71
Imagen 23 Plano ubicación desarrollo informal Brisas del Tintal	75
Imagen 24 Registro Fotográfico mejoras con diferentes números de pisos.....	78
Imagen 25 Encuesta Multipropósito UPZ El Porvenir y Jerarquía de Usuarios	90

ÍNDICE DE TABLAS

Tabla 1 Límites del plan parcial	17
Tabla 2 Datos generales de la localidad de Bosa	18
Tabla 3 Malla vial y estado en la zona de influencia del plan parcial	18
Tabla 4 Bogotá. Número de viviendas, hogares y personas por estrato, 2011-2014.....	21
Tabla 5 Usos Del Plan Parcial Incluidas Todas Las Modificaciones	22
Tabla 6 Etapas de desarrollo	30
Tabla 7 Manzanas comercializadas en el plan parcial	31
Tabla 8 Viviendas construidas y potencial de vivienda sin modificación del plan parcial.....	34
Tabla 9 Malla vial construida	36
Tabla 10 Acta de entrega de las vías vehiculares	38
Tabla 11 Actas de entrega de las vías peatonales.....	40
Tabla 12 Acta de entrega de los parques del plan parcial	44
Tabla 13 Parques que hacen parte de Decreto 188 de 2015.....	45
Tabla 14 Acta de entrega de los equipamientos	48
Tabla 15 Áreas Generales Brisas del Tintal	61

Tabla 16 Proyección Unidades Sociales y Densidad por metro cuadrado	62
Tabla 17 Índice de Ocupación y Construcción "Brisas del Tintal"	62
Tabla 18 Mejoras En Vías Locales Proyectadas	67
Tabla 19 Áreas Malla Vial Existente Brisas del Tintal	69
Tabla 20 Relación de mejoras por predio.....	76
Tabla 21 Número de lotes por manzana	77
Tabla 22 Número de Unidades sociales arrendatarias.....	79
Tabla 23 Poseedores residentes y no residentes	79
Tabla 24 Número de Unidades sociales residentes	80
Tabla 25 Número de personas residentes	82
Tabla 26 Actividades económicas	83
Tabla 27 Áreas DADEP en Lote AAA148OWPA.....	86
Tabla 31 Caracterización Del Sector Sujeto A Modificación Del Plan Parcial.....	88
Tabla 29 Cuadro general de áreas del plan parcial con la modificación	89

TABLA DE ABREVIATURAS

Área de Manejo Diferenciado	AMD
Asentamiento de Origen Informal	AOI
Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá	ERU
Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá- Decreto 190 de 2004	POT
Unidades de Planteamiento Zonal	POZ
Documento Técnico de Soporte	DTS
Empresa de Acueducto de Bogotá	EAAB
Unidades De Actuación Urbanística	UAU
Unidades De Gestión	UG
Instituto de Desarrollo Urbano	IDU
Secretaría Distrital de Habitat	SDH
Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios	DLMIB
Unidad de Planeamiento Zonal	UPZ
Dirección de Información Cartográfica y Estadística	DICE
Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público	DADEP

INTRODUCCION

El Plan Parcial “Ciudadela El Porvenir de Bosa” se encuentra ubicado en el borde sur-occidental de la ciudad de Bogotá, sobre el margen del Río Bogotá. Hace parte de la Localidad de Bosa, y específicamente a la UPZ El Porvenir, en la margen sur del río Tunjuelo. Su delimitación comprende una extensión de aproximadamente 132 hectáreas de área bruta, distribuidas en más de 500 predios, según el planteamiento inicial, para la generación de alrededor de 13.000 viviendas. Debido a variaciones de las condiciones del mercado que ha tenido la ciudad, desde la adopción de este plan parcial en el 2002, se vio la necesidad de cambiar el producto inmobiliario y con ello la cantidad de unidades de vivienda. Así las cosas, el plan parcial fue modificado aumentando 7.822 unidades de vivienda adicionales, para un total de 20.822 unidades en total.

Sin embargo, a pesar de contar con decreto de adopción, debido a nuevas dinámicas urbanas en el ámbito de intervención, asociadas a la consolidación del asentamiento de origen informal denominado “Brisas del Tintal”, en el superlote 31A conocido al interior de la entidad como lote Alfredo Betancourt (AB) con CHIP AAA0148OWPA y superlote 31B conocido al interior de la entidad como Nohora Tapia (NT) con CHIP AAA0191ONPP, no se ha podido implementar el planteamiento inicial para la etapa VIIB, actualmente denominada etapa IX, según resolución 18-5-0903 del 26 de Julio 2018 (*ver Anexo 1 Resolución Urbanismo*).

Según el levantamiento topográfico llevado a cabo en octubre 2018 por la Dirección de Predios de la ERU, el área correspondiente a la etapa IX, la cual es conformada por los lotes de Alfredo Betancourt (AB) y Nohora Tapia (NT) comprende 23.802,66 m2 en los cuales se localizan aproximadamente 361 mejoras. Así mismo, según la verificación llevado a cabo del 1 al 12 de octubre del 2018 por parte de la oficina de gestión social de la ERU, se identificaron que en dicho asentamiento informal se localizan 753¹ unidades sociales aproximadamente. Lo anterior, daría un total de 20.822 unidades de vivienda propuestas por el plan parcial y 753 unidades sociales del asentamiento de origen informal, para un total de 21.575 unidades de vivienda.

Con ocasión de la presencia del asentamiento de origen informal “Brisas del Tintal”, se vio la necesidad de identificar dichos inmuebles como área de manejo diferenciado conforme lo establecido en el artículo 6 del Decreto Distrital 436 de 2006, para que pueda ser posteriormente objeto de legalización de acuerdo a lo preceptuado por el Decreto Nacional 1077 de 2015 y Decreto Distrital 476 de 2015 modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018; con el fin de facilitar su vinculación con el desarrollo urbano del sector, generando mejores condiciones de vida para la población que allí habita.

Así mismo, se requiere hacer una precisión cartográfica (inclusión y exclusión) en la delimitación del ámbito del plan parcial, específicamente en la etapa IX, la cual es el área objeto a modificar: En el costado norte se toma como línea base el límite del barrio La Arboleda, legalizado mediante la Resolución No. 444 del 31 de diciembre de 1997, con plano aprobado B10/4-11. Del lado occidental, el ámbito será según el límite del predio con CHIP AAA0191ONP, y el barrio Porvenir Sector INDUCAS legalizado mediante la Resolución No. 444 del 31 de diciembre de 1997, con plano aprobado B310/4-09.

¹ El potencial de unidades sociales se deriva de proyectar el número de unidades sociales censadas (572) por las mejoras censadas (274), el cual da un promedio de 2.08 unidades sociales por mejora, y multiplicarlo por los lotes que no dieron información (81). Para esta proyección se incluyeron seis (6) mejoras adicionales a la sumatoria de los que no dieron información, los cuales fueron identificados a partir del levantamiento topográfico.

Así mismo, revisado el contenido del “Cuadro General de Áreas” de los planos urbanísticos anexo a los Decretos Distritales 355 de 2014 y 406 de 2017, se evidenció un yerro en el área correspondiente a “Área Útil Desarrollable en Comercio”, en donde se establece un área de 60.536,8430 m², siendo el área correcta 61.531,3943 m², resultado del cambio de uso de comercio a vivienda de las manzanas 22 A y 22 B.

En tal sentido, por tratarse de un error de contenido formal en el cuadro general de áreas de los Decretos Distritales 355 de 2014 y 406 de 2017, no da lugar a cambios en el sentido material de las decisiones adoptadas en los mismos, se procederá a corregir el yerro realizando el ajuste al área correspondiente a “Área Útil Desarrollable en comercio”.

La presente modificación se enmarca en el marco normativo vigente, la cual define a los planes parciales como un instrumento de planeación concebida en la Ley 388 de 1997, los cuales debe ser acogidos por los gobiernos locales por medio de su Plan de Ordenamiento Territorial (POT). En el caso de Bogotá, el Decreto Distrital 190 de 2004, propone como estrategia integral de gestión del suelo para los suelos en tratamiento de desarrollo localizados en suelo urbano y de expansión urbana, desarrollando grandes piezas de ciudad, evitando el desarrollo predio a predio.

De acuerdo con lo anterior el Decreto Nacional 1077 de 2015 compiló la reglamentación parcialmente de las disposiciones relativas al procedimiento de formulación, concertación y adopción de los planes parciales contenidos en la Ley 388 de 1997.

Adicionalmente el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto 1077 de 2015 establece que “El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”.

Por otra parte, el Título II, Capítulo I artículo 4 del Decreto 2181 de 2006, hoy artículo 2.2.4.1.1.2. del Decreto 1077 de 2015, define y establece el procedimiento de formulación y adopción de los planes parciales en tres (3) etapas: Etapa de formulación y revisión, Etapa de concertación y consulta y Etapa de adopción.

Con base en lo anterior y según el artículo 4 del decreto 1478 de 2013, hoy artículo 2.2.4.1.1.7. del Decreto 1077 de 2015, se radican los siguientes documentos:

1. Documento Técnico de Soporte

- 1.1. Memoria justificativa del plan parcial y sus condiciones de partida y criterios de diseño, donde se expliquen las condiciones evaluadas en la fase de diagnóstico, la pertinencia y procedencia del plan parcial, así como los objetivos y criterios que orientaron las determinaciones de planificación adoptadas en la formulación del mismo;
- 1.2. Presentación del planteamiento urbanístico proyectado con la definición de los sistemas del espacio público y los espacios privados;
- 1.3. Presentación de la estrategia de gestión y financiación y de los instrumentos legales aplicables para el efecto;

1.4. Cuantificación general de la edificabilidad total, según uso o destino y cuantificación financiera de la intervención.

2. Cartografía en escalas 1:2000

2.1. Planos del diagnóstico:

2.1.1 Plano topográfico del área de planificación, señalando los predios con sus Folios de Matrícula Inmobiliaria.

2.1.2 Plano de localización de los sistemas generales o estructurantes proyectados y existentes.

2.2. Planos normativos de la formulación:

2.2.1. Plano general de la propuesta urbana o planteamiento urbanístico.

2.2.3. Plano de la red vial y perfiles viales.

2.2.4. Plano de espacio público y de la localización de equipamientos.

2.2.5. Plano del trazado de las redes de servicios públicos.

2.2.6. Plano de usos y aprovechamientos.

2.2.7. Plano de localización de las etapas de desarrollo

Cabe anotar que los planos de cargas urbanísticas, no son anexados en esta remisión porque la modificación propuesta no cambia el esquema de asignación de las mismas. Por lo tanto, se solicita, se tenga como dicho los planos adoptados mediante los Decretos: Decreto 395 de 2002 "*Por el cual se adopta el Plan Parcial denominado Ciudadela El Porvenir, ubicado en la localidad de Bosa*", Decreto 366 de 2006 "*Por el cual se modifica el decreto 395 de 2002, (Plan Parcial "Ciudadela El Porvenir")*", Decreto 604 de 2007 "*Por el cual se modifica el decreto 395 de 2002, mediante el cual se aprobó el Plan Parcial "Ciudadela El Porvenir", ubicado en la localidad de Bosa*", Decreto 355 de 2014 "*Por el cual se modifica el Plan Parcial "Ciudadela El Porvenir" ubicado en la localidad de Bosa y se dictan otras disposiciones*" y el Decreto 406 de 2017 "*Por medio del cual se modifica el Plan Parcial "Ciudadela El Porvenir" ubicado en la localidad de Bosa y se dictan otras disposiciones*"

De igual forma sucede con el plano y el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística y/o gestión, puesto que en el proyecto original no se concibió el desarrollo a través de UAU o UG, dado que se propuso un solo proyecto urbanístico general por etapas. Así, el plano que se presenta es el de las etapas de desarrollo que se plantearon y sobre las cuales existen licencias de urbanismo.

3. La propuesta del proyecto de decreto que adopta el plan parcial con sus normas urbanísticas.

En lo que respecta a la citación a propietarios y vecinos, el artículo 2. 2. 4. 1.1.8. del Decreto 1077 de 2015, establece que "*...la oficina de planeación municipal o distrital o la entidad que haga sus veces convocará a los propietarios y vecinos colindantes en los términos de los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, para que conozcan la propuesta y expresen sus recomendaciones y observaciones.*"

Es importante resaltar que el área objeto de la presente solicitud, no (...) colinda con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras (Artículo 2.2.4.1.2.1. del Decreto 1077 de 2015) y que, según este artículo, no requiere de concertación ambiental ni presentación al consejo consultivo de ordenamiento territorial.

Adicionalmente y teniendo en cuenta que en la Ciudadela El Porvenir se ha desarrollado vivienda de interés prioritario desde su adopción y que la exigencia, establecida por el Artículo 9 del Decreto 436 de 2006 en cuatro metros cuadrados de zonas verdes por habitante, señala de manera expresa que solo es aplicable a “(...) *planes parciales en los que se proyecten productos inmobiliarios diferentes a Vivienda Mínima y/o Vivienda de Interés Prioritario*”, se concluye que dicha exigencia no es aplicable al plan parcial.

De acuerdo con lo anterior, el documento se presenta a continuación describe los factores que justifican la necesidad de modificar el plan parcial adoptado, con el fin de:

(i) Incluir un área de aproximadamente 876.32 m², ubicada entre el límite norte de la Etapa IX del Plan Parcial “*Ciudadela El Porvenir*” y el límite sur del desarrollo “*La Arboleda*”, legalizado mediante la Resolución n.º 444 del 31 de diciembre de 1997, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

(ii) Excluir un área de aproximadamente 85.93 m² del costado oriental de la Etapa IX del ámbito del Plan Parcial “*Ciudadela El Porvenir*”, por encontrarse incluida previamente en el desarrollo “*Porvenir Sector INDUCAS*”, legalizado mediante la Resolución 444 del 31 de diciembre de 1997, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

(iii) Delimitar y constituir un Área de Manejo Diferenciado – AMD – de aproximadamente 23.230.7253 m² que corresponde al asentamiento informal “Brisas del Tintal”, el cual se consolidó en la Etapa IX, correspondiente a los predios con CHIP AAA0148OWPA y AAA0191ONPP, con el fin de proponer lineamientos urbanísticos que generen una mejora de las condiciones de habitabilidad, ambientales, físicas y sociales. En miras a buscar mecanismos para que posteriormente el mismo pueda ser objeto de legalización urbanística.

Para este propósito, el presente DTS se estructura en cuatro apartados. El primero, denominado “*Condiciones de Partida*”, hace referencia a las condiciones actuales del Plan Parcial en general, y su estado de ejecución.

El segundo capítulo, “*Memoria Justificativa*”, señala las condiciones iniciales del plan parcial y se exponen las condiciones que dificultaron la implementación del Decreto 395 de 2002, modificado cuatro veces por: el Decreto 366 de 2006, Decreto 604 de 2007, Decreto 355 de 2014 y Decreto 406 de 2017 y por consiguiente, la ejecución del proyecto urbanístico, requiriéndose hoy en día adelantar la modificación.

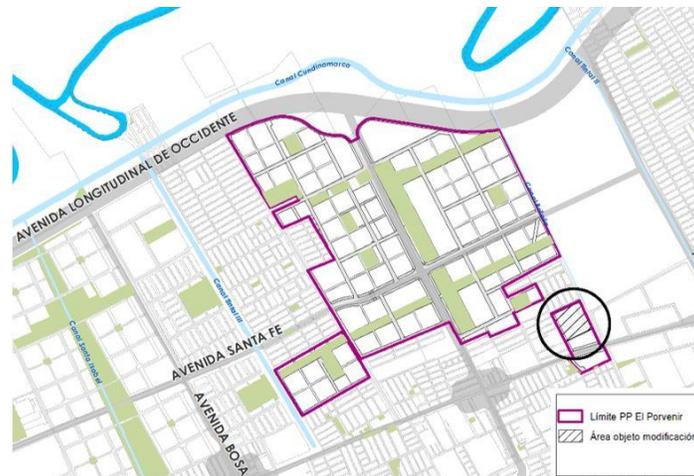
El tercer capítulo “*Diagnostico*” se presenta un análisis del estado actual del asentamiento de origen informal objeto de modificación del plan parcial, para ser delimitado como área de manejo diferenciado.

El Cuarto capítulo “*Presentación del Planteamiento Urbanístico*” de la presente modificación, en el que se precisa la delimitación del Plan Parcial a partir de la inclusión de una parte del área, exclusión de una porción de terrero, así como la delimitación del área manejo diferenciado, así como su estado actual en términos de disposiciones relativas a normativa urbana.

I. CONDICIONES DE PARTIDA

La Ciudadela El Porvenir es un proyecto desarrollado a través de la modalidad de ejecución directa, promovido por Metrovivienda, fusionada mediante el Acuerdo 643 de 2016 en la Empresa de Renovación Urbana, estableciéndose como la Empresa De Renovación y Desarrollo Urbano De Bogotá, D.C. (ERU)

Este plan parcial se adoptó mediante el Decreto 395 de 2002, proponiendo oferta para más de quinientos predios que equivalían a un área bruta aproximada de 132 Hectáreas, en las cuales se generarían alrededor de 13.000 viviendas. Debido a cambios del mercado y otras condiciones, este decreto fue modificado cuatro veces por: el Decreto 366 de 2006, Decreto 604 de 2007, Decreto 355 de 2014 y Decreto 406 de 2017.



Plano 1 Plan Parcial aprobado mediante Decreto 395 de 2002

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2018

La primera modificación se realizó en el año 2006, y fue adoptada mediante el decreto distrital 366, el cual modificó el plan parcial, en cuanto a autorizar el uso Dotacional Educativo de escala metropolitana, en las manzanas con frente a la Avenida Santa Fe destinadas a equipamiento comunal público. Adicionalmente se deberían desarrollar proyectos multifamiliares al interior de las manzanas 2, 4, 11, 12, 18, 19, 26, 27, 33, 50, 56, 57, 65, y 66 con la finalidad de integrar el proyecto Ciudadela Educativa a la estructura urbanística del plan.



Plano 2 . Modificación del Plan Parcial aprobado mediante Decreto 366 de 2006

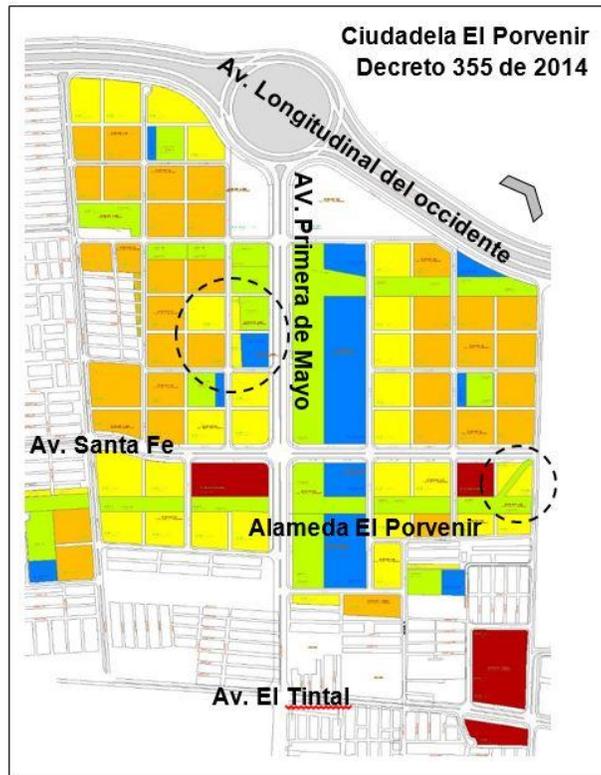
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2018

La segunda, mediante decreto 604 de 2007, por medio del cual se modificó el plano “Estructura del plan parcial” del Decreto 395 de 2002, en lo relacionado con las áreas correspondientes a la Manzana No 22 cuyas zonas útiles con uso comercial se denominan A y B según plano No 2 para su posterior desarrollo mediante plan de implantación. De la misma forma modificó las áreas del parque No 5 (alameda ET VB) de acuerdo con las especificaciones contenidas en el plano que se incorpora al mencionado Decreto. Adicionalmente modifica el tipo de desarrollo de vivienda unifamiliar a multifamiliar en las manzanas 23, 24, 28, 30, 34 ,35 ,36 ,51 ,82 ,83 ,84 y 85.



Plano 3 Modificación del Plan Parcial Adoptado

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2018



Plano 4 Modificación Del Plan Parcial Mediante Decreto Distrital 604 De 2007 Aprobado Mediante Decreto Distrital 355 De 2014

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2018

La tercera, mediante Decreto 355 de 2014, modificó el plano no 1 del Decreto 395 de 2002 en lo relacionado con los usos y denominaciones en las manzanas 6,65,57, 22A y 22B y en el parque 14 y equipamiento 14, identificándose como sector 1 y 2. La última, mediante Decreto 406 de 2017, que modificó el plano No 1. Del Decreto 395 de 2002, solamente en lo relacionado con el tipo de vivienda de unifamiliar a multifamiliar en la manzana No 52 del plan parcial.

Revisado el contenido del “Cuadro General De Áreas” de los planos urbanísticos anexo a los Decretos Distritales 355 de 2014 y 406 de 2017, se evidenció un error en el área correspondiente a “Área Útil Desarrollable en comercio”, en donde se establece un área de 60.536,8430 m², siendo el área correcta 61.531,3943 m², resultado del cambio de uso de comercio a vivienda de las manzanas 22A y 22B.

En tal sentido, por tratarse de un error de contenido formal en el cuadro general de áreas de los Decretos Distritales 355 de 2014 y 406 de 2017, no da lugar a cambios en el sentido material de las decisiones adoptadas en los mismos, se procederá a corregir el error realizando el ajuste al área correspondiente a “Área Útil Desarrollable en comercio”.

Inconsistencia modificación año 2014	
Manzanas que en la modificación del año 2014 cambiaron su uso de comercio a vivienda	
Manzana 22A	2.856,9085
Manzana 22B	3.210,7247
Sumatoria Maz 22A y 22B	6.067,6332
"Área útil desarrollable en comercio " (licenciamiento) Plano CU1-B357/4-145	67.599,0275
Diferencia entre "Área útil desarrollable en comercio " (licenciamiento) y la sumatoria de las Maz 22A y 22B, cifra que se corrige en la presente modificación, en el ítem	61.531,3943

Finalmente, la pertinencia de adelantar la formulación para la modificación del Plan Parcial "Ciudadela El Porvenir" se enmarca en la situación presentada en el año 2009, en donde se ocupó de manera irregular la etapa inicialmente denominada VIII B, actualmente etapa IX, por un asentamiento de informal denominada como "Brisas del Tintal". Por lo anterior, se evalúa el marco normativo vigente, para dar soporte a la toma de decisiones que solvente la situación de ocupación informal.

En el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004, se definen los planes parciales como: "(...) los instrumentos que articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial con los de gestión del suelo concretando las condiciones técnicas, jurídicas, económico - financieras y de diseño urbanístico que permiten la generación de los soportes necesarios para nuevos usos urbanos o para la transformación de los espacios urbanos previamente existentes, asegurando condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal, de conformidad con las previsiones y políticas del Plan de Ordenamiento Territorial".

Así mismo, 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 que los Planes Parciales pueden incluir dentro de su delimitación áreas que por sus particularidades requieren un tratamiento especial, incluyendo entre estas los asentamientos de origen informal que sean objeto de legalización. El Artículo 6, de dicho decreto define las áreas de manejo diferenciado como: "(...) aquellas áreas que pueden ser incluidas al interior de la delimitación de un plan parcial y que requieren de un manejo especial para cada caso específico, tales como: 1. Los asentamientos de origen informal que sean objeto de legalización o legalizados y las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral."

Objetivos Generales

Ajustar la delimitación y del Plan Parcial “Ciudadela El Porvenir” adoptado con el Decreto Distrital 395 de 2002 “*Por el cual se adoptó el Plan Parcial “Ciudadela El Porvenir”, ubicado en la localidad de Bosa*”, en los siguientes términos:

(i) **Incluir un área de aproximadamente 876.32 m²**, ubicada entre el límite norte de la Etapa IX del Plan Parcial “*Ciudadela El Porvenir*” y el límite sur del desarrollo “*La Arboleda*”, legalizado mediante la Resolución n.º 444 del 31 de diciembre de 1997, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

(ii) **Excluir un área de aproximadamente 85.93 m²** del costado oriental de la Etapa IX del ámbito del Plan Parcial “*Ciudadela El Porvenir*”, por encontrarse incluida previamente en el desarrollo “*Porvenir Sector INDUCAS*”, legalizado mediante la Resolución 444 del 31 de diciembre de 1997, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

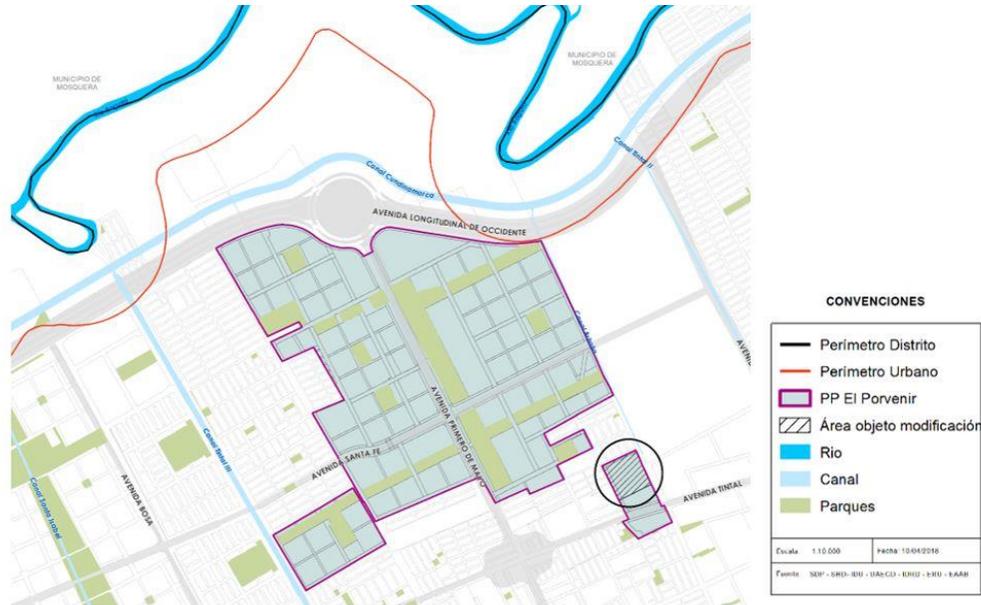
(iii) **Delimitar y constituir un Área de Manejo Diferenciado – AMD – de aproximadamente 23.230.7253 m²** que corresponde al asentamiento informal “*Brisas del Tintal*”, el cual se consolidó en la Etapa IX, correspondiente a los predios con CHIP AAA0148OWPA y AAA0191ONPP, con el fin de proponer lineamientos urbanísticos que generen una mejora de las condiciones de habitabilidad, ambientales, físicas y sociales. En miras a buscar mecanismos para que posteriormente el mismo pueda ser objeto de legalización urbanística.

Objetivos Específicos

- Delimitar en la cartografía de la Ciudad un área de manejo diferenciado para el asentamiento de origen informal que se encuentra en la Etapa IX, correspondiente a los predios con CHIP AAA0148OWPA y AAA0191ONPP del Plan Parcial Ciudadela El Porvenir, conforme a lo establecido en el Artículo 6 del Decreto 436 de 2006 y el numeral 3 del Parágrafo 3 del Artículo 1 del Decreto Distrital 800 de 2018.
- Precisar cartográficamente la delimitación del Plan Parcial en la etapa IX, coincidiendo los predios de CHIP AAA0148OWPA y AAA0191ONPP. Al norte con el límite del barrio La Arboleda, legalizado mediante la Resolución No. 444 del 31 de diciembre de 1997, con plano aprobado B10/4-11 y al occidente según el límite del predio con CHIP AAA0191ONPP, y el barrio Porvenir Sector INDUCAS legalizado mediante la Resolución No. 444 del 31 de diciembre de 1997, con plano aprobado B310/4-09.
- Vincular el proyecto a la estructura urbana consolidada, garantizando la movilidad, conexión y coherencia con la morfología y los tejidos urbanos existentes.

1. LOCALIZACIÓN GENERAL DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial Ciudadela El Porvenir de las Américas se encuentra ubicado en el borde sur-occidental de la ciudad, sobre el margen del Río Bogotá. Hace parte de la Localidad de Bosa, y específicamente a la UPZ El Porvenir, en la margen sur del río Tunjuelo.



Plano 5 Delimitación del plan parcial Ciudadela El Porvenir, decreto 395 de 2002

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2017

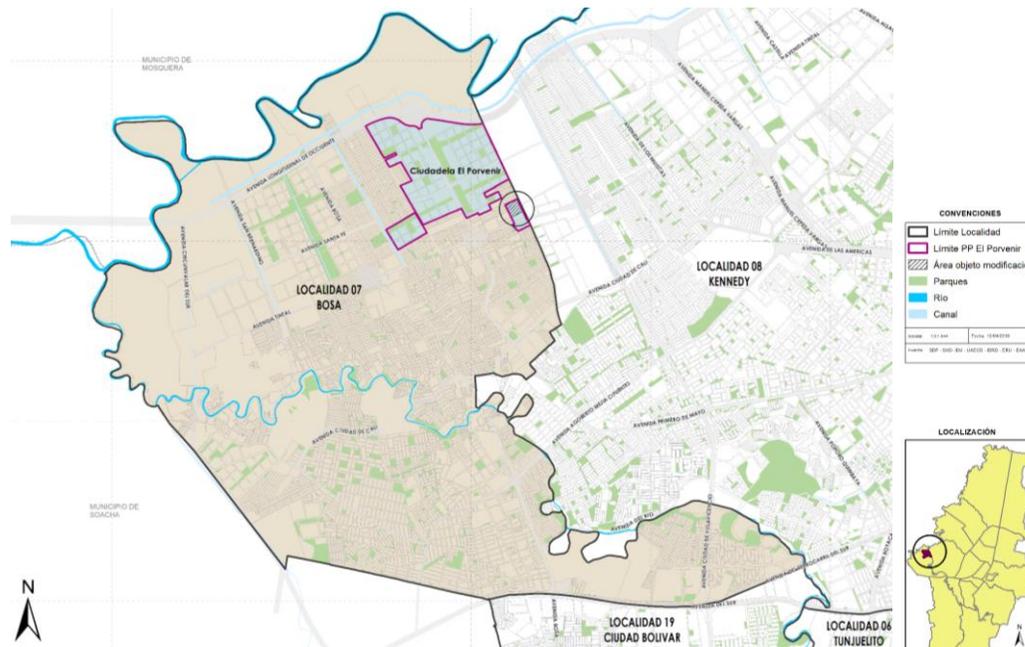
Sus límites, en términos viales son: la avenida Longitudinal de Occidente, la avenida El Tintal, la calle 48 sur y la calle 55A sur, incorporan importantes elementos de la infraestructura vial y de la red de espacio público de la zona, como la avenida Primero de Mayo, la avenida Santa Fe y la alameda El Porvenir, definiendo esta como una zona con gran potencial de desarrollo urbanístico, dentro de un contexto principalmente residencial, de origen informal, con problemas de infraestructura, movilidad y déficit de espacio público y equipamientos urbanos.

Así mismo, limita al Sur-Oriente con los barrios: Brasil II sector, Villa de los Comuneros, Porvenir Sector INDUCAS, Parcela 23 El Porvenir, Campo Hermoso, San Miguel, Villa Alegría y Villa Alegre. Al Nor-Oriente con el Parque Metropolitano Gibraltar a El Porvenir y predio Las Margaritas. Finalmente, al Sur-Occidente limita con los barrios: El Anhelito, Santa Fe, El Corso, Santa Fe III sector, El Recuerdo y parte del predio Santiago de las Atalayas (*Ver Tabla 27. Límites del plan parcial*).

Tabla 1 Límites del plan parcial

Norte	Avenida Longitudinal de Occidente –ALO
Sur-Oriente	Barrios: Brasil II sector, Villa de los Comuneros, Porvenir Sector INDUCAS, Parcela 23 El Porvenir, Campo Hermoso, San Miguel, Villa Alegría y Villa Alegre.
Nor-Oriente	Parque Metropolitano Gibraltar a El Porvenir y predio Las Margaritas.
Sur-Occidente	Barrios: El Anheló, Santa Fe, El Corso, Santa Fe III sector, El Recuerdo y parte del predio Santiago de las Atalayas.

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2016



Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – EDU, 2016

Plano 6 Localización del plan parcial en la ciudad de Bogotá y la Localidad de Bosa

La localidad de Bosa se ubica al sur occidente de la ciudad y juega un papel de borde o espacio intermedio entre la ciudad ya consolidada y el límite de la ciudad hacia el río Bogotá que constituye igualmente el límite del Distrito, relacionándose adicionalmente con municipios del occidente de la sabana. “Bosa tiene una extensión total de 2.391,58 hectáreas (ha), de las cuales 1.929,20 se clasifican en suelo urbano, y 462,38 corresponden a suelo de expansión. La localidad de Bosa no tiene suelo rural”². El suelo urbano de Bosa tiene una extensión total de 1.929,20 hectáreas dentro de las cuales se ubican 230,22 hectáreas de áreas protegidas. En este suelo se localizan 418,32 hectáreas de áreas por desarrollar, estas zonas sólo pueden ser urbanizadas mediante planes parciales. El suelo urbanizado totaliza 1.510,88 hectáreas, que equivale al suelo urbano menos la superficie de los terrenos sin desarrollar en clasificación de suelo urbano y de expansión.³

2 Encuesta Calidad de Vida 2007 DANE-SDP
3 Encuesta Calidad de Vida 2007 DANE-SDP

Tabla 2 Datos generales de la localidad de Bosa

Hogares:	160.445	Equivalente al 7.33% de los hogares de Bogotá
Viviendas:	181.073	Equivalente al 7.4% sobre el 100% de las viviendas de Bogotá
Población:	627.098	Equivalente al 8.0 % de las personas de Bogotá
Hogares por Vivienda 1.02		
Personas por hogar 3.46		

Fuente: DANE - SDP. Encuesta Multipropósito para Bogotá, 2014

La malla vial del área de Influencia del plan parcial se lista en la siguiente tabla:

Tabla 3 Malla vial y estado en la zona de influencia del plan parcial

<i>VÍA DE LA MALLA VIAL ARTERIAL</i>	<i>ESTADO</i>
Avenida Ciudad de Cali	Construido hasta la Calle 58D Sur
Avenida Primero de Mayo	Construida dentro del Plan Parcial
Avenida Tintal	Construida
Avenida Santa Fe	Construida dentro del Plan Parcial
Avenida Bosa	Construido el carril del Recreo
Calle 48 Sur	Construido
Avenida Longitudinal de Occidente	Sin construir
Avenida Cundinamarca	Sin construir
Portal de las Américas – Transmilenio	Construido
Alameda El Porvenir	Construido

Fuente: DANE - SDP. Encuesta Multipropósito para Bogotá, 2014

2. TOPOGRAFÍA (PLANO DE ISOPENDIENTES)

En cuanto a la topografía, en su conjunto, Bosa y el sector de la modificación del plan parcial El Porvenir presenta un territorio plano. (Ver Anexo 11. Cartografía)

3. ESTRATIFICACIÓN SOCIOECONÓMICA

La estructura socioeconómica y espacial del área está soportada en la centralidad de Bosa, que concentra la actividad económica y tiene por función la oferta de bienes y servicios a las zonas residenciales de la localidad. En el marco de la red de centralidades, su principal directriz de desarrollo consiste en la promoción de la localización de equipamientos de escala urbana al interior de la misma.

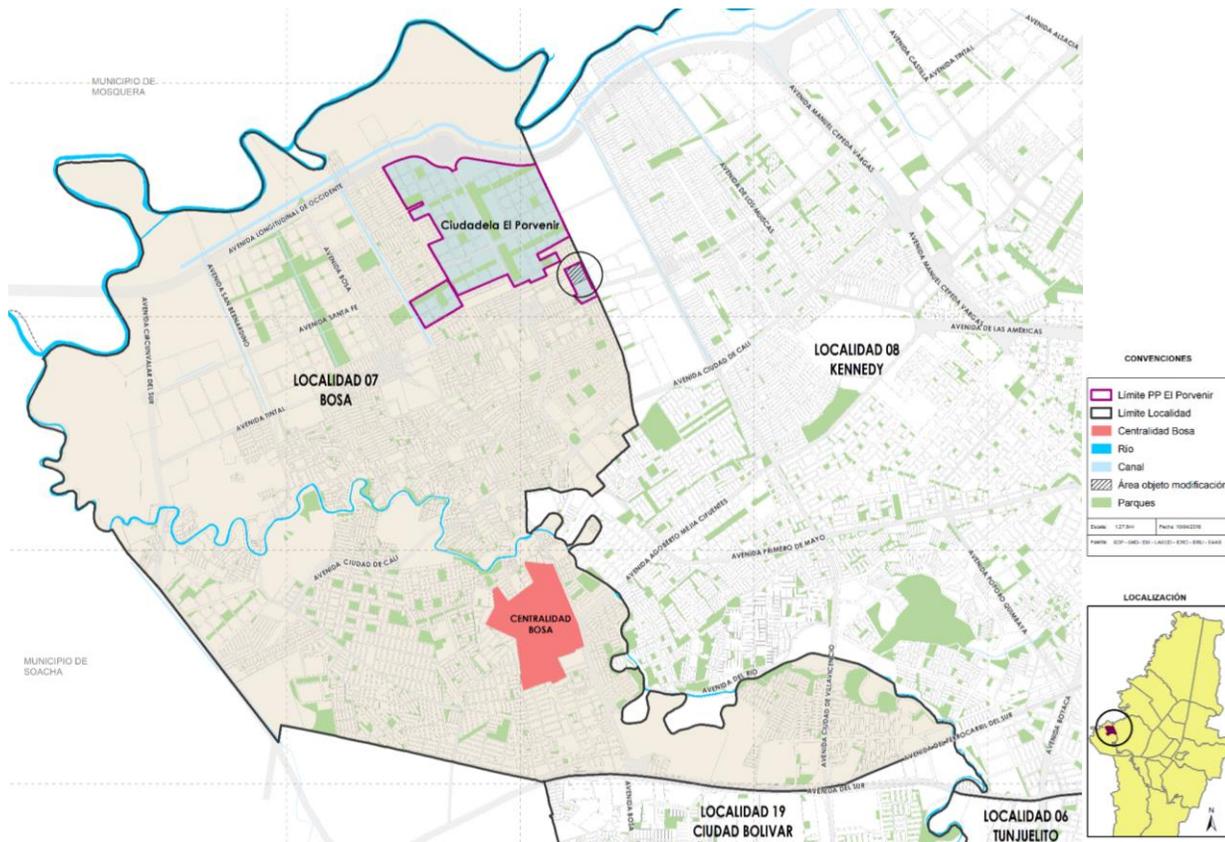
De acuerdo con el plano de estratificación socioeconómica urbana de la Secretaría Distrital de Planeación SDP del 17 de diciembre de 2009 en la ciudadela el porvenir de la localidad de Bosa predomina el estrato 2.



Plano 7 Sistema de Equipamientos

Fuente: Subgerencia de gestión Urbana, ERU 2018

Con relación a la centralidad de Bosa, es importante señalar que el área de la modificación del plan parcial el porvenir y su entorno inmediato, consolida el carácter residencial de la ciudadela con predominio del estrato mencionado.



Plano 8 Plano Centralidad de Bosa
 Fuente: Subgerencia de gestión Urbana, ECU 2010

Teniendo en cuenta lo anterior es importante resaltar que la consolidación del uso residencial que se presenta, gracias al desarrollo de proyectos como la Ciudadela El Porvenir, responde a la tendencia de los hogares, viviendas y personas clasificadas por estrato, que según la encuesta multipropósito del 2014: (...) *mostró que el mayor número de viviendas se encontraba en el estrato 2, para 2011 y 2014. Igualmente, en estos dos años, el estrato 2 concentró el mayor número de hogares y el mayor número de personas. Siguiendo al estrato 2, el estrato 3 reportó el 37% de los hogares, 36,9% de las viviendas y 36% de las personas para 2014.*

Tabla 4 Bogotá. Número de viviendas, hogares y personas por estrato, 2011-2014

Tabla 10. Bogotá. Número de viviendas, hogares y personas por estrato, 2011-2014.

Localidad	Viviendas		Viviendas		Hogares		Hogares		Personas		Personas	
	2011		2014		2011		2014		2011		2014	
	Total	%										
Estrato 1	157.415	7,5	218.852	9,2	172.199	7,9	222.600	9,1	679.957	9,1	810.266	10,4
Estrato 2	786.494	37,5	908.110	38,1	830.377	38,0	939.833	38,5	3.008.857	40,4	3.220.104	41,3
Estrato 3	772.632	36,8	880.361	37,0	798.621	36,5	898.665	36,9	2.660.570	35,7	2.807.349	36,0
Estrato 4	229.638	10,9	227.319	9,5	232.492	10,6	230.190	9,4	667.169	9,0	604.219	7,8
Estrato 5	69.360	3,3	79.835	3,4	69.360	3,2	79.965	3,3	190.141	2,6	204.002	2,6
Estrato 6	53.521	2,6	66.651	2,8	53.594	2,5	66.743	2,7	137.128	1,8	148.522	1,9
Sin Información de Estrato	28.637	1,4			29.231	1,3			107.409	1,4		
Total Bogotá	2.097.697	100	2.381.129	100	2.185.874	100	2.437.996	100	7.451.231	100	7.794.463	100

Fuente: DANE - SDP, Encuesta Multipropósito 2011 - 2014



Imagen 1 Foto viviendas multifamiliares Ciudadela El Porvenir

Fuente: archivo ERU, 2009

4. EDIFICACIONES EXISTENTES (USOS Y ALTURAS PREDOMINANTES)

Según el análisis de usos del suelo, predomina con 44 manzanas el área residencial unifamiliar con un área útil de 30,8 ha, seguida de 38 manzanas de multifamiliar con un área útil de 238 ha; el uso múltiple de 2 manzanas tiene un área de 5,9 ha y el comercio se desarrolla en 4 manzanas con un área de 6 ha.

Tabla 5 Usos Del Plan Parcial Incluidas Todas Las Modificaciones

Usos	No Manzanas	Área útil m2
Unifamiliar Vip	44	308,379,5095
Multifamiliar Vip	38	238,109,2798
Múltiple	2	59,655,5422
Comercio	4	60,536,8430
Total	86	666,681,1745

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2018



Plano 9 Usos asignados al plan parcial

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2018

5. EDIFICABILIDAD AUTORIZADA EN EL PLAN PARCIAL

Las normas de edificabilidad se definieron en el decreto 395 de 2002, que adopta en el plan parcial, en el artículo 22, con las siguientes condiciones:

Agrupación multifamiliar V.I.S.

Índices	Área predio	Sin transferencias	Con transferencias
Índice máximo de ocupación (IO) sobre área neta urbanizable		0.25	0.28
Índice máximo de Construcción (IC) sobre área neta urbanizable	Menor de 30 Has.	1.00	1.55
	Entre 30 y 50 Has	1.10	1.65
	Mayor de 50 Has.	1.20	1,75

Agrupación unifamiliar y bifamiliar V.I.S.

Índices	Sin transferencias	Con transferencias
Índice máximo de ocupación (IO) sobre áreas neta urbanizable	0.25	0.30
Altura máxima	3 pisos	3 pisos

Proyectos comerciales y de servicios de escala metropolitana o urbana

Índices	Sin transferencias	Con transferencias
Índice máximo de ocupación (IO) sobre áreas neta urbanizable	0.22	0.25
Índice máximo de construcción (IC) sobre áreas neta urbanizable	0.50	1.00

Proyectos Industriales

Índices	Sin transferencias	Con transferencias
Índice máximo de ocupación (IO) sobre áreas neta urbanizable	0.30	0.35
Índice máximo de construcción (IC) sobre áreas neta urbanizable	0.80	1.10

Proyectos Dotacionales de escala metropolitana y urbana.

Índices	Sin transferencias	Con transferencias
Índice máximo de ocupación (IO) sobre áreas Útil	0.50	0.55
Índice máximo de construcción (IC) sobre áreas neta urbanizable	3.00	3.50

De igual forma, el Decreto 395 define en los artículos 29 y 30 las siguientes obligaciones del Urbanizador Responsable.

-Obras de infraestructura: La modalidad de desarrollo en este Plan Parcial es la de desarrollo normal; por lo tanto, es responsabilidad del urbanizador, dotar al predio cobijado por este decreto de las obras de infraestructura necesarias para la prestación de los servicios públicos.

-Desarrollo por etapas: El desarrollo del terreno objeto de este Plan Parcial puede programarse por etapas, en la forma prevista en el Plano No. 3 que forma parte integrante del presente decreto.

-De acuerdo con los avances en los trámites y tiempos de los diferentes procesos de expropiación y obtención de la titularidad de los predios, las etapas señaladas en el presente decreto podrán modificarse para la obtención de licencias parciales de urbanización, siempre y cuando cumplan la condición de ser autosuficiente en cuanto al porcentaje de cesiones para parques y equipamiento comunal público, accesos, infraestructura vial y de servicios públicos

-El proyecto urbanístico podrá ser presentado a la Curaduría Urbana en su totalidad o para cada una de las etapas o para un conjunto de ellas.

6. DELIMITACION DE LAS UNIDADES DE ACTUACIÓN URBANISTICA

El Plan Parcial Ciudadela El Porvenir es un proyecto de gran importancia para el cumplimiento de las metas establecidas, para la gestión de suelo para la construcción de Vivienda de Interés Prioritario en la ciudad. Por lo tanto, este plan parcial fue en la modalidad directa, es decir la ERU, adquirió el suelo incluido dentro del ámbito de delimitación para el desarrollo de un proyecto integral de vivienda de interés prioritario y ejecutó cada una de las acciones y construcción de las obras siguiendo las directrices definidas en el plan parcial, aportando los recursos necesarios para volver un suelo de expansión en suelo urbano.

Por esta razón, el proyecto, que fue de iniciativa pública, no concibió su desarrollo a través de unidades de actuación urbanística (UAU) o unidades de gestión (UG); por lo que se propuso un solo proyecto urbanístico general por etapas, que fue aprobado mediante resolución RES CU5-333 de 2 de octubre de 2002.

Así, con motivo de la solicitud de modificación presentada, se anexa el plano de las etapas de desarrollo planteadas, sobre las cuales existen las correspondientes licencias urbanísticas.

7. ESTADO DE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL CIUDADELA EL PORVENIR

Con base en información recolectada en las Subgerencias de Gestión Urbana, y de Desarrollo de Proyectos de la ERU se ha podido recopilar brevemente la historia de la Ciudadela El Porvenir, un proyecto en el que la administración en cabeza de la Secretaría Distrital del Hábitat y Metrovivienda- Hoy ERU, para que se convierta en ejemplo de desarrollo urbano con calidad, para la vivienda de interés prioritario en Bogotá. Este es un proyecto que se construye con las especificaciones más altas convirtiéndose, en el proyecto de vivienda de interés prioritario más grande, actualmente construido, de la ciudad.



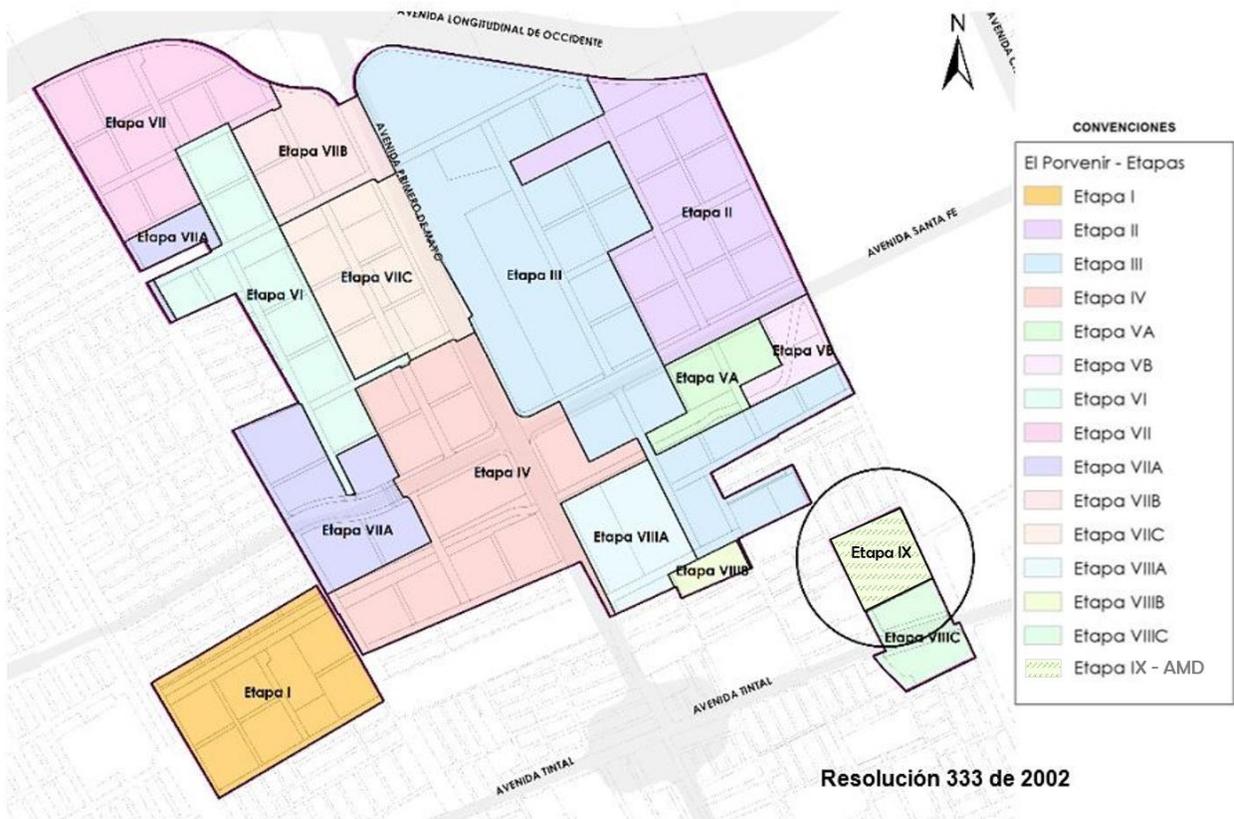
Imagen 2 Fotografía aérea del plan parcial El Porvenir

Fuente: Fotografía aérea con cámara submétrica Constructora Bolívar, 2009

7.1 Etapas de desarrollo

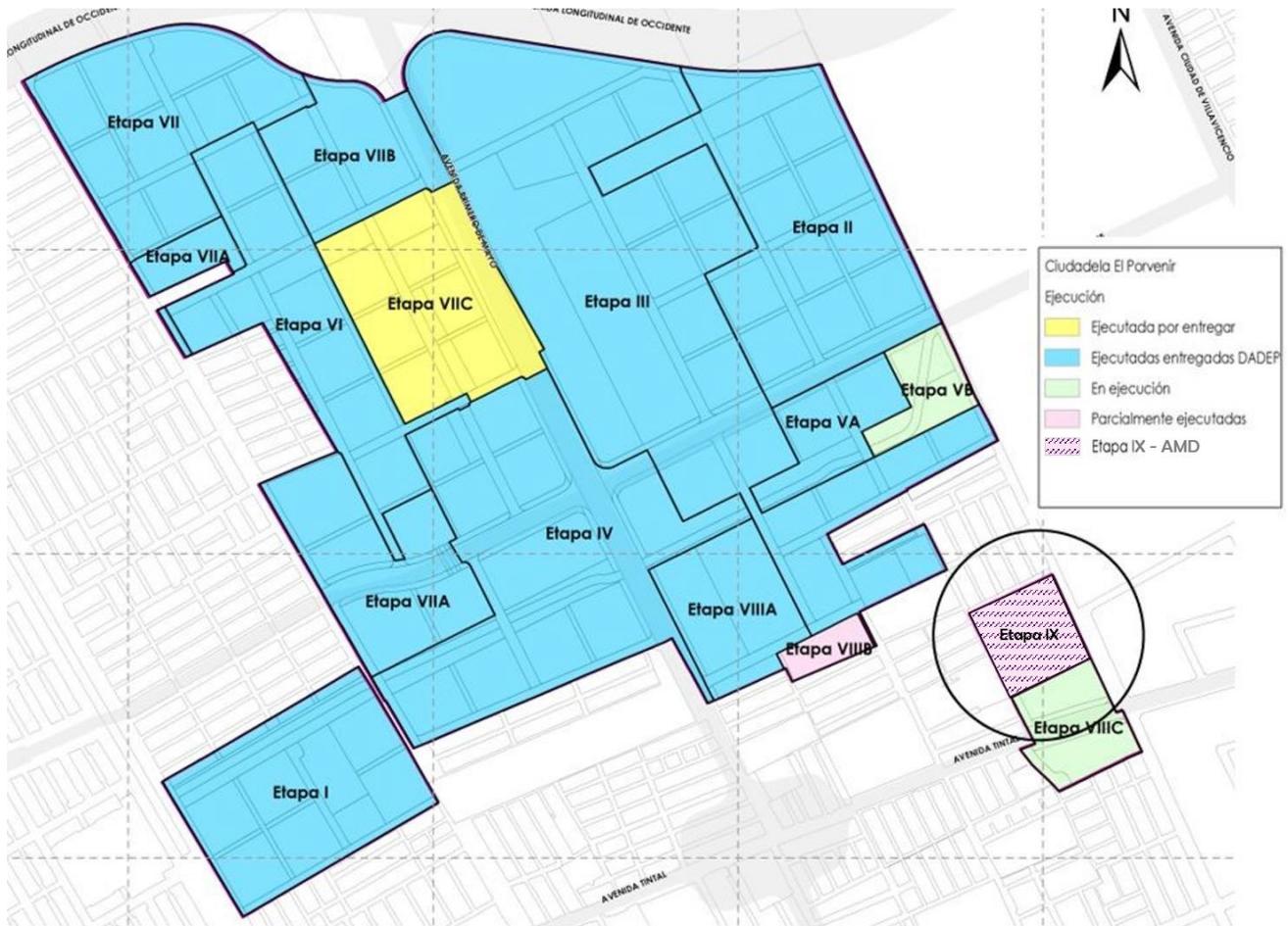
Mediante la Resolución No RES CU5-333 de 2 de octubre de 2002, adicionada y corregida mediante la resolución No RES 03-5-0071 de mayo 14 de 2003, el curador urbano No 5 aprobó el proyecto urbanístico general y la división por etapas de la urbanización CIUADDELA EL PORVENIR.

El proyecto se encontraba dividido en nueve etapas, cuyo desarrollo estaba sometido a los tiempos de expropiación y a los ritmos de ventas de terrenos, los cuales estaban directamente correlacionados con el número de viviendas que se comercializaran en el proyecto urbanístico.



Plano 11 Etapas De Desarrollo Del Plan Parcial
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2018

En la siguiente imagen se muestran los tres tipos de etapas (etapas ejecutadas y entregadas al DADEP, etapas ejecutadas por entregar y etapas por ejecutar) en relación con el área total del plan parcial Ciudadela El Porvenir de la Localidad de Bosa.



Plano 12 Estado De Ejecución De Las Etapas De Desarrollo

Fuente: Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, ERU 2018

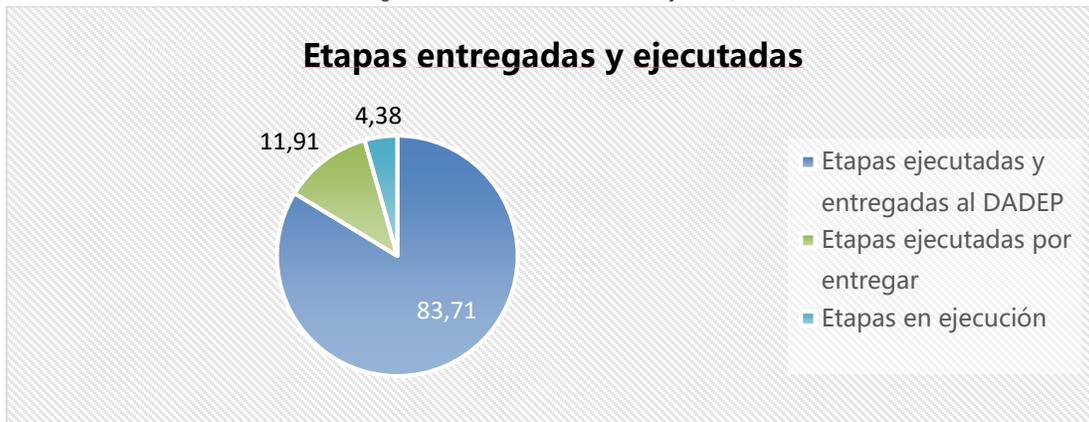


Tabla 6 Etapas de desarrollo

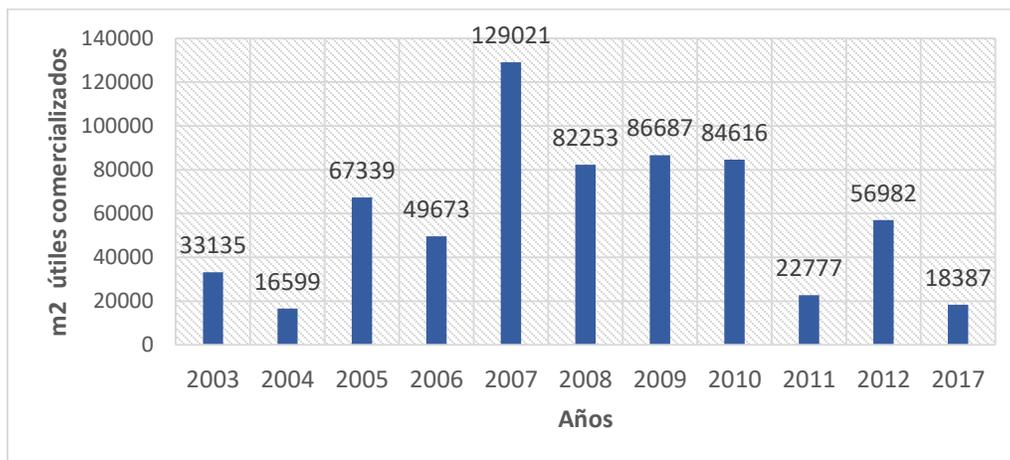
ETAPA	EJECUCIÓN - LICENCIAS EXPEDIDAS
I - II	Res. CU5-333 del 2/10/2002; prorrogada por Res. 04-5-0932 del 17/11/2004.
III	Res. 04-5-0238 del 6/04/2004.
IV	Res. 04-5-0837 del 21/10/2004.
VA	Res. 04-5-1098 del 27/12/2004.
VB	Res. 09-1-0626 del 29/12/2009.
VI	Res. 05-5-1123 del 19/10/2005.
VII	Res. 06-1-0624 del 28/12/2006.
VIIA	Res. Res. RES 08-4-1911 del 30/12/2008, prorrogada por Res. RES 11-1-0139 del 01/03/2011.
VIIA	Res. 08-4-1911 del 30/12/2008.
VIIIB	Res. 09-1-0626 del 29/12/2009.
VIIIC	Res. 11-3-1071 del 1/12/2011, prorrogada por Res. 14-0079 del 26/02/2014. Modificada por Res. MLU-RES 11-3-1071 de 2015.
VIIIA	Res. 04-5-1098 del 27/12/2004.
VIIIB	Res. 08-4-1911 del 30/12/2008. Res. Res. RES 08-4-1911 del 30/12/2008, prorrogada por Res. RES 11-1-0139 del 01/03/2011. Res. RES 11-1-0362 del 27/04/2011.
VIIIC	Res. 12-1-0507 del 25/09/2012, prorrogada por Res. 141-0441 del 10/10/2014. Revalidada por Res. 15-1-0662 de 2015.
IX	Res. 18-5-0903 del 26/07/2018

Fuente: Subgerencia de Desarrollo de Proyectos, ERU 2018

7.2. Comercialización De Manzanas Urbanizadas

Desde que las actividades de promoción iniciaron en septiembre de 2003 el proyecto ha sido bien recibido por las empresas constructoras manteniendo un nivel de producción y construcción constante hasta el día de hoy.

El proceso que la ERU (antes Metrovivienda) utilizó para comercializar las manzanas útiles fue a través de convocatoria pública. De esta manera, a la fecha han sido asignadas 86 manzanas a diferentes constructoras, equivalentes a 64.7 hectáreas de suelo útil y al 92.32% del total comerciable.



Grafica 1 Áreas útiles comercializadas del Plan Parcial

Fuente: Subgerencia de Gestión inmobiliaria – ERU, 2018

Tabla 7 Manzanas comercializadas en el plan parcial

MZ	Constructora	Nombre del Proyecto	Área Manzana	Año
MZ01	Apiros S.A	Senderos del Porvenir 4	41599,99	2008
MZ02	Constructora Bolívar S.A	Porvenir Reservado 1	8.277,56	2006
MZ03	Asociación de Vivienda Torres del Progreso	Torres del Progreso etapa 1	7.740,40	2007
MZ04	Constructora Bolívar S.A	Porvenir Reservado 2	8.281,00	2006
MZ05	Constructora Bolívar S.A	Porvenir Reservado Casas1	8.281,00	2006
MZ06	Asociación de vivienda Torres del Progreso	Asociación de vivienda Torres del Progreso	8.281,00	2008
MZ07	Asociación de Vivienda Tekoa	Urbanización Tekoa Porvenir etapa 7	8.915,35	2005
MZ08	Asociación de Vivienda Tekoa	Urbanización Tekoa Porvenir etapa 8	8.680,07	2005
MZ09	Funvivienda Ltda.	Los Girasoles	8.279,07	2005
MZ10	Constructora Bolívar S.A	Porvenir Reservado Casas 2	8.279,06	2006
MZ11	Constructora Bolívar S.A	Porvenir Reservado 3	8.277,56	2006
MZ12	Constructora Bolívar S.A	Porvenir Reservado 4	8.277,56	2006
MZ13	Asociación de Vivienda Tekoa	Urbanización Tekoa Porvenir Etapa 5	8.279,07	2005
MZ14	Constructora Bolívar S.A	Alamedas del Portal 3	8.427,53	2005
MZ15	Constructora Bolívar S.A	Alamedas del Portal 1	8.196,09	2005
MZ16	Constructora Bolívar S.A	Alamedas del Portal 2	8.281,00	2005
MZ17	Constructora Bolívar S.A	Alamedas del Portal 4	8.281,00	2005
MZ18	Constructora Bolívar S.A	Constructora Bolívar S.A	8.281,00	2012
MZ19	Norco S.A	Condominios del Porvenir II	8.281,00	2007
MZ20	Norco S.A	Condominios del Porvenir III	8.281,00	2007

MZ21	Prodesic S.A	Prodesic	8.281,00	2010
MZ 22A	CG Constructores	OPV	2.856,90	2017
MZ 22B	CG Constructores	OPV	3.210,72	2017
MZ23	Constructora Bolívar S.A	Porvenir Reservado 6	4.593,45	2007
MZ24	Constructora Bolívar S.A	Porvenir Reservado 7	5.283,72	2007
MZ25	Fidubogota S.A.	Agrupación residencial Diego Jaramillo	5.585,57	2007
MZ26	Norco S.A	Condominios del Porvenir	5.794,95	2007
MZ27	Constructora Bolívar S.A	Porvenir Reservado 5	8.114,95	2007
MZ28	Caja de Vivienda Popular	Caja de Vivienda Popular	1.497,24	2012
MZ29	Incoas Ltda.	Entre parques	8.128,46	2011
MZ30	Incoas Ltda.	Mirador del Parque	3.048,13	2007
SL31C	Masivo Capital	Masivo Capital	7.839,77	2012
MZ32	Masivo Capital	Masivo Capital	7.968,07	2012
MZ33	Constructora Bolívar S.A	Porvenir Reservado 8	9.493,48	2007
MZ34	Apiros S.A	Senderos del Porvenir 1	8.912,80	2007
MZ35	IDC S.A.	Condados del Porvenir 1	8.671,33	2007
MZ36	Constructora Bolívar S.A	Porvenir Reservado 9	8.509,29	2007
MZ37	Constructora Bolívar S.A	El Portal del Porvenir 3	8.253,83	2004
MZ38	Triada Ltda.	Puertas del Porvenir	8.279,07	2003
MZ39	Constructora Bolívar S.A	El Portal del Porvenir 2	8.345,46	2004
MZ40	Constructora Bolívar S.A	El Portal del Porvenir	8.301,91	2003
MZ41	Promotora San Jorge	Casa Bella	8.281,00	2003
MZ42	Marval S.A.	Agrupación el Jardín	8.273,77	2003
MZ43	Incoas Ltda.	Alameda 43	1.367,01	2007
MZ44	UT Cuatro S.A. AgorA S.A.	Puertas de la Alameda	1.370,53	2007
MZ45	Incoas Ltda.	Alameda 45	1.029,74	2007
MZ46	Ivesur Colombia (Eco)	Alameda de Ivesur	1.356,99	2008
MZ47	Constructora Bolívar S.A	Constructora Bolívar S.A	13.017,00	2012
MZ48	Constructora Bolívar S.A	Constructora Bolívar S.A	8.819,98	2010
MZ49	Colsubsidio	Comercial	17.241,97	2010
MZ50	Constructora Bolívar S.A	Porvenir Reservado 10	8.232,69	2007
MZ51	Apiros S.A	Senderos del Porvenir 2	8.281,00	2007
MZ52	OPV - 25NOV	25-nov	8.152,93	2007
MZ53	Urbansa	Altamira Conjunto Residencial	7.382,53	2010
MZ54	Vivendum	Pitágoras	14.649,29	2011
MZ55	Compensar	Caminos del Porvenir VII	8.279,06	2010
MZ56	Apiros S.A	Senderos del Porvenir 3	8.277,57	2007
MZ 57	CG Constructores	OPV	2.171,68	2017
MZ58	Triada Ltda.	Ley de Vivienda	8.277,57	2012

MZ59	Constructora Bolívar S.A	Porvenir Reservado Casas 3	8.279,06	2009
MZ60	Caja de Vivienda Popular1	Caja de Vivienda Popular	220,39	2012
MZ61	Caja de Vivienda Popular1	Caja de Vivienda Popular	259,16	2012
MZ62	Caja de Vivienda Popular1	Caja de Vivienda Popular	314,82	2012
MZ63	Caja de Vivienda Popular1	Caja de Vivienda Popular	349,98	2012
MZ64	Caja de Vivienda Popular	BICENTENARIO ETAPA IV	8.281,00	2008
MZ 65	CG Constructores	OPV	8.281,00	2017
MZ 66	CG Constructores	OPV	1.866,92	2017
MZ67	Triada Ltda.	Ley de Vivienda	8.281,00	2012
MZ68	Compensar	Caminos del Porvenir I	8.281,00	2009
MZ69	Caja de Vivienda Popular1	Caja de Vivienda Popular	395,98	2012
MZ70	Caja de Vivienda Popular1	Caja de Vivienda Popular	280,11	2012
MZ71	Compensar	Caminos del Porvenir V	5.541,47	2009
MZ72	Compensar	Caminos del Porvenir VI	4.545,83	2009
MZ73	Apiros S.A	Caminos del Porvenir II	8.277,57	2009
MZ74	Colsubsidio	villas del Porvenir	8.277,57	2010
MZ75	Colsubsidio	Torres del Porvenir	18.055,54	2010
MZ76	Colsubsidio	villas del Porvenir	8.279,07	2010
MZ77	Apiros S.A	Caminos del Porvenir III	8.279,07	2009
MZ78	Caja de Vivienda Popular	BICENTENARIO ETAPA III	8.279,07	2008
MZ79	Apiros S.A	Caminos del Porvenir IV	5.543,32	2009
MZ80	Caja de Vivienda Popular	BICENTENARIO ETAPA I	6.176,79	2008
MZ81	Caja de Vivienda Popular	BICENTENARIO ETAPA II	8.279,07	2008
MZ82	Constructora Territorio	Emmenthal	7.447,85	2009
MZ83	AR Grupo Construcciones	Alameda Porvenir I	10.945,40	2009
MZ84	AR Grupo Construcciones	Alameda del Porvenir	10.453,57	2009
MZ85	Compensar	Parques del Porvenir	9.093,74	2009

*Fuente: Subgerencia de Gestión Inmobiliaria- ERU
Datos consolidados marzo de 2018*

7.3 Viviendas Proyectadas Actualmente En El Plan Parcial

El Plan Parcial Ciudadela El Porvenir planteo como potencial de viviendas, 7.307 viviendas unifamiliares y 13.515 viviendas multifamiliar, para un total de 20.822 unidades de vivienda. Así mismo, como se mencionó anteriormente a partir del censo de la Oficina de Gestión Social y el levantamiento topográfico de la Dirección de Predios de la ERU, se identificó la existencia de 753⁴ unidades sociales, lo cual daría un total de 21.575 unidades de viviendas.

⁴ El potencial de unidades sociales se deriva de proyectar el número de unidades sociales censadas (572) por las mejoras censadas (274), el cual da un promedio de 2.08 unidades sociales por mejora, y multiplicarlo por los lotes que no dieron información (81). Para esta proyección se incluyeron seis (6) mejoras adicionales a la sumatoria de los que no dieron información, los cuales fueron identificados a partir del levantamiento topográfico.

Tabla 8 Viviendas construidas y potencial de vivienda sin modificación del plan parcial

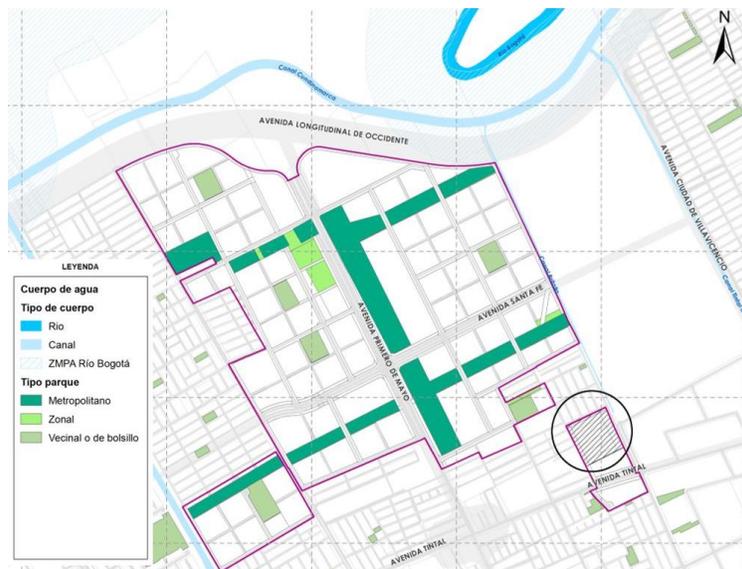
	Multifamiliar VIP	Unifamiliar VIP	Asentamiento de Origen Informal "Brisas del Tintal"	TOTAL
Unidades de Vivienda	13.515	7.307	753	21.575

Fuente: Subgerencia Gestión Inmobiliaria, ERU 2018.

7.4 Estructura Ecológica Principal

La Estructura Ecológica Principal en la modificación del plan parcial y su área de influencia está asociada básicamente al río Bogotá, que pertenece al sistema de áreas protegidas, los parques urbanos y los corredores ecológicos. Estos componentes permiten precisar a escala del predio los elementos ambientales definidos por el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad.

El plan parcial el Porvenir, se desarrolló teniendo en cuenta los lineamientos ambientales para el manejo de su estructura ecológica, definidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, las Leyes 99 de 1993, 388 de 1997 y 507 de 1999 y los artículos 80 y 82 de la Constitución Política, integrando en su diseño los corredores ecológicos definidos para el río Bogotá, con lo cual se aprovecha su potencial paisajístico, generando una relación de uso entre las mismas y las circulaciones peatonales, áreas Verdes y de cesión.



Plano 13 Estructura Ecológica Principal

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

Teniendo en cuenta lo anterior, la modificación del plan parcial El Porvenir, se plantea bajo los mismos lineamientos de la propuesta original y se desarrolla al amparo de una visión urbana sostenible, en donde los elementos de lo urbano interactúen a partir de su complementación con el medio natural, para efectos de velar por la protección e integridad de las áreas de protección y conservación que se reputan del espacio público, en lo conforme con lo buscado por el Plan de Ordenamiento Territorial.



Plano 14 Foto aérea ciudadela el porvenir

Fuente: Google Earth, 2018

Dentro de los elementos de la estructura ecológica principal, se encuentra principalmente el río Bogotá: Ronda y Zona de manejo y preservación ambiental. Área de Manejo Especial del Río Bogotá - Campo Verde se encuentra ubicado cerca de la zona de ronda del Río Bogotá; Por lo tanto, dentro del proyecto se contemplan 647,19 metros cuadrados de zona de manejo y preservación ambiental de este río. Las obras que debía realizar la EAAB para estabilizar la ronda hidráulica que conforma la ronda aluvial y evitar inundaciones, ya fueron terminadas dentro del área del proyecto.



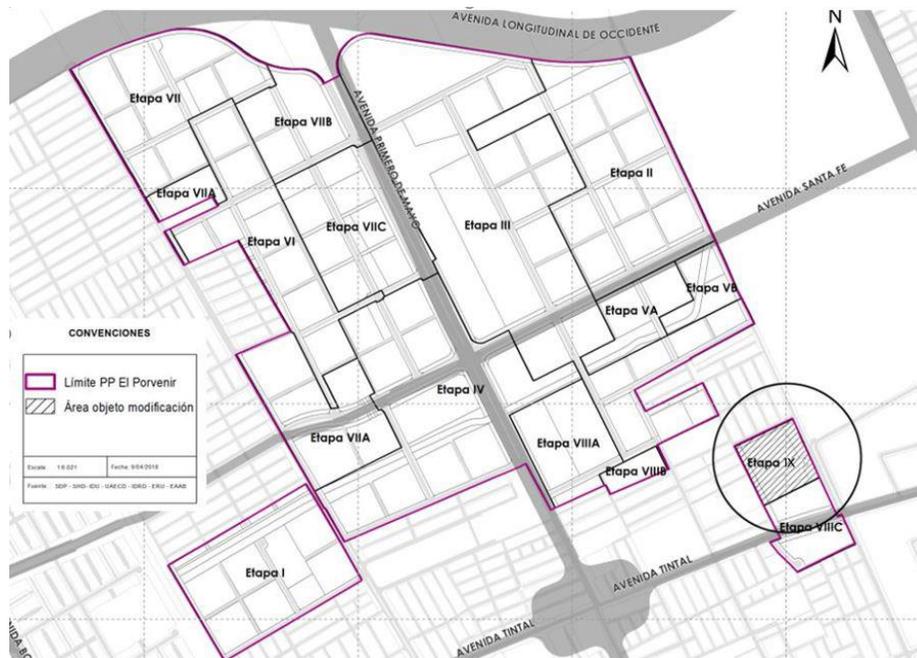
Imagen 3 Foto aérea río Bogotá sector Ciudadela El Porvenir

Fuente: Google earth, 2014

7.5 Sistema De Movilidad: Vial Y Transporte

7.5.1 Malla vial arterial

Para la accesibilidad y movilidad del plan parcial el diseño del plan parcial propuso la siguiente malla vial arterial, que se muestra en la imagen:



Plano 15 Malla vial arterial

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU, 2018

La malla vial arterial construida se muestra en la siguiente tabla:

Tabla 9 Malla vial construida

UNIDAD	ITEM	ESTADO
AVENIDA PRIMERO DE MAYO V-2	V-2	Construida Intersección Av. Santa fe
AV. TINTAL V-3	V-3	Construida dentro del Plan Parcial
AVENIDA SANTA FE V-3 ^a	V-3A	Construida desde Calle 48 sur hasta Calle 53 F sur

Fuente: Subgerencia desarrollo de proyectos – ERU, 2018

Mediante convenio con el IDU se construyó una calzada y el separador en el tramo comprendido entre la calle 48 y 51 sur de la Avenida Santa Fe, colindante con la II etapa de urbanismo secundario. Esta obra era necesaria para darle accesibilidad a las manzanas destinadas a vivienda.

Para Metrovivienda (hoy ERU) fue importante que el Proyecto contara con vías de acceso para lograr una buena comercialización de los terrenos, así que, mediante convenio No GG – 041-99, suscrito

entre METROVIVIENDA y el IDU se acordó que METROVIVIENDA adelantara los diseños de las siguientes vías de acceso a la Ciudadela el Porvenir:

- Calle 55A sur, tramo comprendido entre la Av. Tintal y la ALO.
- Calle 48 sur, tramo comprendido entre la Av. Tintal y la ALO.

Con estos tramos, también se ha contribuido a la consolidación de la Estructura Ecológica Principal mediante los corredores viales de las vías mencionadas anteriormente.

7.5.2 Malla vial intermedia y local

En la siguiente imagen, se muestra la malla vial local propuesta para el plan parcial:



Plano 16 Malla vial intermedio y local del Plan Parcial El Porvenir

Fuente: Subgerencia de gestión Urbana ERU, 2018

Con base en las actas de entrega de cesiones públicas que realizó Metrovivienda (hoy ERU) al DADEP, se construye el siguiente cuadro que recopila las vías vehiculares y peatonales que ya han sido entregadas:



Imagen 4 Foto aérea ejecución obras de urbanismo Ciudadela El Porvenir

Fuente: ERU, 2018

Tabla 10 Acta de entrega de las vías vehiculares

ETAPA	ACTA	Malla vial intermedia y local	ÁREA M2
1	119 de 13-julio-2007	Calle 56 F Sur (Cra 92A Y mz 46)	255,49
1	119 de 13-julio-2007	Calle 57 Sur (Cra 92A Y Parque No. 12)	2.768,13
1	119 de 13-julio-2007	Calle 57 Sur (Parque No . 12 y lindero)	347,11
1	119 de 13-julio-2007	Calle 59 Sur (Cra 92A y lindero)	2.498,81
1	119 de 13-julio-2007	Carrera 92A (CII 56F S -Calle 59 S)	4.800,69
2	119 de 13-julio-2007	Calle 48 Sur (Av. Santa Fe y AL.O.)	5.530,69
2	119 de 13-julio-2007	Calle 50 Sur (Av Santa Fe y CII 50 S Et 11)	7.351,38
2	119 de 13-julio-2007	Carrera 112 (Cra 112 ET 111 Y Calle 50 S)	1.587,86
2	119 de 13-julio-2007	Carrera 112 (CI 50 S y CII 48 S)	3.096,04
3	120 de 13-julio-2007	Cra 115 (Av. 10 de Mayo y Calle 50 Sr Et III)	7.199,20
3	120 de 13-julio-2007	Cra 112 (Calle 52 Sur y Cra 112 Et II)	1.462,87
3	120 de 13-julio-2007	Cra 106 (Calle 52 Sur y lindero)	5.889,20
3	120 de 13-julio-2007	Cra 104 D (era 104 O ET VIII Y Calle 51 Sur ET 111)	1.616,65
3	120 de 13-julio-2007	Calle 52 Sur (Av. Santa Fe y Cra 115)	9.837,49
3	120 de 13-julio-2007	Calle 52 Sur (Cra 104 D Y Av. Sta Fe)	6.201,24
3	120 de 13-julio-2007	Calle 50 Sur (Calle 50 sur et II y Cra 115 et III)	1.065,07
3	120 de 13-julio-2007	Calle 50 sur(Carrera 106 y calle 50 sur et II)	959,75
3	120 de 13-julio-2007	Calle 51 sur (lindero y Cra 106)	2.321,68
3	120 de 13-julio-2007	Calle 48 Sur (carrera 106 y Calle 48 sur et V)	620,92
3	120 de 13-julio-2007	Calle 49 B sur (lindero y lindero)	440,16
4	240 de 16-nov-2007	Calle 53 E sur (Av. Santa Fe y Carrera 112 et VI)	3.571,00
4	240 de 16-nov-2007	Calle 53 F sur (Cra 106 y Av Sta Fe)	4.293,82
4	240 de 16-nov-2007	Calle 55 A sur (Cra 106 y calle 55As et VIIA)	1.894,33
4	240 de 16-nov-2007	Carrera 106 (Av. 1o de Mayo y Calle 55A sur)	6.682,98
5	289 de 28-nov-2007	Calle 50 Sur (Calle 50 Sur ET III y Av. Sta Fe et II)	2.376,42

8	289 de 28-nov-2007	Carrera 104D (Av Primero de Mayo Et IV y carrera 104 D ET III)	3.474,64
6	094 de 22-ago-2008	Calle 55 Sur	992,77
6	094 de 22-ago-2008	Calle 54 B Sur (Entre Av Santa Fe Y Carrera 115)	8.869,07
6	094 de 22-ago-2008	Calle 54 B Sur (Entre Carrara 115 y 54B Sur Etapa VII)	3.352,78
6	094 de 22-ago-2008	carrera 117 A	1.535,94
6	094 de 22-ago-2008	carrera 115	4.611,98
6	094 de 22-ago-2008	carrera 112	3.474,72
7	192 de 4-nov-2009	calle 54 B Sur	3.624,21
7	192 de 4-nov-2009	Calle 55 A Sur	4.386,42
7	192 de 4-nov-2009	Carrera 117 A (tramo 1)	2.633,25
7	192 de 4-nov-2009	carrera 117 A (tramo 2)	1.761,93
7	022 de 14-junio-2011	Calle 55 A Sur (tramo 1)	802,71
7	022 de 14-junio-2011	calle 55 A Sur (tramo 2)	1.132,07
7	022 de 14-junio-2011	calle 55 A Sur (tramo 3)	2.690,19
7	022 de 14-junio-2011	calle 55 A sur (tramo 4)	2.195,87
7	022 de 14-junio-2011	Calle 54 B SUR	233,15
7	022 de 14-junio-2011	Carrera 112	489,19
TOTAL VÍAS VEHICULARES ENTREGADAS			130.929,89

Fuente: Subgerencia de Desarrollo de Proyectos ERU 2018: Actas de entrega de cesiones públicas al DADEP



Imagen 5 Foto aérea ejecución vías Ciudadela El Porvenir

Fuente: ERU, 2018

Tabla 11 Actas de entrega de las vías peatonales

ETAPA	ACTA	CESIÓN	ÁREA M2
1	119 de 13-julio-2007	Calle 56 Sur (Parque No. 12 y lindero)	125,61
1	119 de 13-julio-2007	Calle 58 Sur (Cra 105 Y parque No. 12)	1520
1	119 de 13-julio-2007	Calle 58 Sur (Parque No. 12 y lindero)	118,69
1	119 de 13-julio-2007	Carrera 106 (CII 60 S y CII 58 S)	731,84
1	119 de 13-julio-2007	Carrera 106 (CII 58 S Y CII 57 S)	728
1	119 de 13-julio-2007	Carrera 106 (Parque No. 11 y CII 55 A s)	726,78
2	119 de 13-julio-2007	Calle 49 Sur (Control amb No# 20 y Cra 112)	1.520,00
2	119 de 13-julio-2007	Calle 49 Sur (Cra 112 y CP 3)	1.520,00
2	119 de 13-julio-2007	Calle 51 Sur (Control ambo # 19 Y Cra 112)	1.520,00
2	119 de 13-julio-2007	Carrera 110A (CII 51 S y CII 50 S)	728
2	119 de 13-julio-2007	Carrera 110 A (CII 50 S Y CII 49 S)	728
2	119 de 13-julio-2007	Carrera 110 A (CII 49 S y CII 48 S)	730,83
2	119 de 13-julio-2007	Carrera 113 (CII 50 S y CII 49 S)	728
2	119 de 13-julio-2007	Carrera 113 (CII 49 S Y CII 48 S)	773,54
3	120 de 13-julio-2007	Carrera 113 (Calle 52 Sur y Calle 51 sur)	728
3	120 de 13-julio-2007	Carrera 113 (Calle 51 Sur y Calle 50 sur)	728
3	120 de 13-julio-2007	Carrera 110 A (Calle 52 Sur y Calle 51 sur)	728
3	120 de 13-julio-2007	Carrera 105 (calle 51 Sur y Calle49 B sur)	641,4
3	120 de 13-julio-2007	Calle 51 sur (CP2 et II y Carrera 115)	728
3	120 de 13-julio-2007	Calle 51 sur (Crea 112 et II y CP 2 ET II)	1520
3	120 de 13-julio-2007	Calle 51 sur (Crea 106 y CP 6 ET II)	503,46
3	120 de 13-julio-2007	Calle 49 sur (Cra 106 y CP 5 et II)	452,42
4	240 de 16-nov-2007	Calle 53E Sur (Cra. 106 Y parque No. 9)	809,2
4	240 de 16-nov-2007	Calle 53 F Sur (Control amb. No. 12 y cra 112 et VI)	1520
4	240 de 16-nov-2007	Calle 54 B Sur (Carrera 106 y Parque No . 10)	700,18
4	240 de 16-nov-2007	Carrera110 A (Calle 53 F S y calle 53 E S)	728
4	240 de 16-nov-2007	Carrera 110 A (Calle 53 F S Y Control Ambiental No. 10)	728
5A	289 de 28-dic-2007	Calle 51 Sur (Parque No. 6 y C. Amb. No. 22)	728
6	094 de 22-ago-2008	Calle 53 F sur (entre carrera 112 y parque 16A)	2312
6	094 de 22-ago-2008	Calle 53 F sur (entre carreras 115 y 117A)	1520
6	094 de 22-ago-2008	Carrera 110A	728
6	094 de 22-ago-2008	Carrera 113 (Entre Calle 54 B sur y calle 53 F sur)	728
6	094 de 22-ago-2008	Carrera 113 (Entre Lindero y Calle 54 B sur)	69,1201
6	094 de 22-ago-2008	Carrera 113 A	68,0803
6	094 de 22-ago-2008	Carrera 113 B	93,6887
6	094 de 22-ago-2008	Carrera 114 (Entre cl 54B sur y CI 53 F sur)	728
6	094 de 22-ago-2008	Carrera 114 (entre lindero y calle 54 B sur)	112,889
6	094 de 22-ago-2008	Carrera 114 A	112,3154
6	094 de 22-ago-2008	Carrera 116 A	728

7	192 de 4-nov-2009	Calle 53 E sur	506,4643
7	192 de 4-nov-2009	calle 53 F sur	728
7	192 de 4-nov-2009	Calle 55 sur (tramo 1)	728
7	192 de 4-nov-2009	calle 55 sur (tramo 2)	1.750,13
7	192 de 4-nov-2009	carrera 116 A	1.254,45
7	192 de 4-nov-2009	carrera 118 B (tramo 1)	569,2658
7	192 de 4-nov-2009	carrera 118 B (tramo 2)	728
7	192 de 4-nov-2009	carrera 118 B (tramo 3)	1.263,96
7A	022 de 14-jun-2011	calle 54 13 Sur	791,04
7A	022 de 14-jun-2011	carrera 110 A	966,51
TOTAL VÍAS PEATONALES ENTREGADAS			39.927,86

Fuente: Subgerencia de Desarrollo de Proyectos ERU, 2018: Actas de entrega de cesiones públicas al DADEP



Imagen 6 Foto Ejecución Vías Peatonales Ciudadela El Porvenir

Fuente: ERU, 2018

De la misma manera se han construido todos los andenes de las vías anteriormente mencionadas aportando a la red de andenes que hace parte del sistema de espacio público.



Imagen 7 Foto Ejecución Vías Ciudadela El Porvenir

Fuente: ERU, 2018

7.6 Sistema De Servicios Públicos

En términos de servicios públicos, se han venido adelantando la construcción de obras de infraestructura de suministro y desagüe sanitario y pluvial. Así mismo, debido a las modificaciones de producto inmobiliario que han surgido al interior del plan parcial, se han requerido unos refuerzos debido al aumento de densidades.

En primera medida, con el fin de atender las necesidades de la Ciudadela El Porvenir, la Empresa de Acueducto de Bogotá adelantó la construcción de las obras de infraestructura necesarias. Estas fueron:

-Interceptor Cundinamarca: Conduce las aguas negras a la estación Elevadora Gibraltar, que entrega a su vez sus aguas al Río Bogotá.

-Interceptor Britalia: Conduce las aguas negras del sector nor-oriental de la Ciudadela El Porvenir al Interceptor Cundinamarca.

-Canal Cundinamarca: Conduce las aguas lluvias de una gran cuenca, entre ellas las aportadas por la ciudadela y la entrega a la estación Elevadora Gibraltar.

-Colector Britalia: Conduce las aguas lluvias de aproximadamente un 25% del área de esorrentía de la ciudadela al Canal Cundinamarca.

-Box Coulvert 1° de Mayo: Conduce las aguas lluvias de aproximadamente un 75% del área de esorrentía de la ciudadela al Canal Cundinamarca. Estas obras se encuentran actualmente en proceso de construcción y su terminación se prevé para el término de la presente vigencia.

Por otro lado, las modificaciones al plan parcial han generado un cambio de densidades al interior de la Ciudadela El Porvenir. La ocupación estimada en los diseños elaborados mediante contrato ST 050 de 2001 por el Consorcio Hidrotec S.A. – La Vialidad S.A., por la EMPRESA DE RENOVACIÓN Y DESARROLLO URBANO DE BOGOTÁ D.C (antes METROVIVIENDA) en el año 2001 para la Ciudadela el Porvenir fue de 13.515 viviendas. Sin embargo, la ocupación proyectada actual para efectos de las obras complementarias necesarias es de 20.822 viviendas.

Adicionalmente, en el marco del Decreto 355 de 2014, con el cual se cambió la destinación y morfología de algunas manzanas del Plan, fue necesario abastecer las diferentes redes de servicios a la manzana 65, el predio antes destinado para uso de parque vecinal y a el equipamiento CP No. 12, el cual no existía antes de la modificación urbanística mencionada. Igualmente, se ajustaron las acometidas de servicios públicos para las manzanas 57 y 65 de conformidad con la ocupación actual estimada de estos inmuebles definidos para uso multifamiliar.

Por lo anterior, en el momento se está adelantando la contratación de redes de acueducto complementarias, específicamente de reforzamiento a las ya existentes en las etapas I, II, III, IV, VA, VI, VII, VIIA y VIII de la ciudadela que fueron recibidas anteriormente a satisfacción por dicha empresa. Lo anterior, debido al planteamiento de una mayor densificación, que generó unos niveles superiores de ocupación de vivienda a los estimados en los diseños iniciales aprobados por la EAAB, con número de proyecto No. 29/053 del año 2002 para redes de acueducto.

7.7 Sistema De Espacio Público

En cuanto al sistema de espacio público, el plan parcial definió las áreas correspondientes a cesiones urbanísticas de parques y espacio público, clasificadas en: parque metropolitano, parque zonal y parques vecinales o de bolsillo. A continuación, se detalla el estado de avance de la entrega de parques correspondientes a las obligaciones de cesiones urbanísticas.



Plano 17 Sistema de espacio público

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018



Imagen 8 Foto de parque Ciudadela El Porvenir

Fuente: ERU, 2018

7.7.1 Parques Entregados En El Plan Parcial

Como resultado del diseño urbanístico y el sistema de espacio público adoptado por el Decreto del plan parcial, se generaron un total de 18 parques; Dichos parques que, junto a los equipamientos, conformaban una estructura verde de 21.28 hectáreas, fueron adoptados mediante el plan maestro del parque El Porvenir, mediante el Decreto 111 del 15 de abril de 2003.

Posteriormente, con la modificación del plan parcial hecha en el 2014, se generaron dos (2) parques adicionales para un total de veinte (20) parques.

De acuerdo a lo anterior el plan parcial ha entregado diez y seis (16) parques que suman un área de 18,49 Has. Como se muestra a continuación:

Tabla 12 Acta de entrega de los parques del plan parcial

ETAPA	ACTA	CESIÓN	ÁREA
1	119 de 13-julio-2007	Parque No. 11	8.808,04
1	119 de 13-julio-2007	Parque No. 12	14.310,14
2	119 de 13-julio-2007	Parque No. 2	9907,01
2	119 de 13-julio-2007	Parque No. 3	9365,16
2	119 de 13-julio-2007	Parque No. 4	6278,99
3	120 de 13-julio-2007	Parque No. 1	47526,528
3	120 de 13-julio-2007	Parque No. 7	5604,9704
4	240 de 16-nov-2007	Parque No. 8B et IV	15.248,72
4	240 de 16-nov-2007	Parque No. 9	7.656,60
4	240 de 16-nov-2007	Parque No. 10	8.423,83
4	240 de 16-nov-2007	Parque No. 13	6.277,18
5 ^a	289 de 28-dic-2007	Parque No. 6	8.780,26
8 ^a	289 de 28-dic-2007	Parque No. 8A	15.208,99
6	094 de 22-ago-2008	Parque No. 16A	4.168,31
7	192 de 4-nov-2009	PARQUE No. 18	6.321,76
7 ^a	022 de 14-jun-2011	PARQUE No. 17	11.088,86
TOTAL PARQUES ENTREGADOS			184.975,35

Fuente: Subgerencia de Desarrollo de Proyectos ERU: actas de entrega de cesiones públicas al DADEP



Imagen 9 Foto parque Etapa VIIA, Ciudadela El Porvenir

Fuente: ERU, 2018



Imagen 10 Foto parque Etapa VIIA, Ciudadela El Porvenir

Fuente: ERU, 2018

Es importante señalar que el Decreto 188 de 2015, adoptó el Plan Director del parque Metropolitano El Porvenir, que cuenta con una extensión de 17.15 Ha aproximadamente y que consta con los parques descritos a continuación:

Tabla 13 Parques que hacen parte de Decreto 188 de 2015

Zonas	Áreas / m2	Certificación DADEP	FMI	Escrit. Púb.
Parque No 17*	11.008,86	Acta de Recibo 022 14/06/2011	*	*
Parque No 15*	5.611,79	*	*	*
Parque No 16 A	4.168,31	*	50S-40507005	3422/2009
Parque No 16 B*	3.831,58	*	*	*

Parque No 2	9.907,01	Acta de Recibo 119 13/7/2007	50S-40438007	7260/2006
Parque No 3	9.365,16	Acta de Recibo 119 13/7/2007	50S-40438008	7260/2006
Parque No 9	7.656,60	Acta de Recibo 240 16/11/2007	50S-40483108	2569/2008
Parque No 10	8.423,83	Acta de Recibo 240 16/11/2007	50S-40483109	2659/2008
Parque No 12	14.310,14	Acta de Recibo 119 13/7/2007	50S-40423169	3570/2003
Parque No 5 **	10.465,34		*	*
Parque No 6	8.780,26	Acta de Recibo 289 28/12/2007	50S-40483140	2853/2008
Parque No 8 A	15.208,99	Acta de Recibo 289 28/12/2007	50S-40483131	4549/2008
Parque No 8 B	15.248,7	Acta de Recibo 240 16/11/2007	50S-40483107	2569/2008
Parque No 1	47.526,53	*	50S-40467534	1437/2007
TOTAL :				171517,12

Fuente: Decreto 188 del 22 de mayo de 2015



Imagen 11 Foto parque Ciudadela El Porvenir

Fuente: ERU, 201

7.8 Sistema de equipamientos

Como parte de las obligaciones urbanísticas, el Plan Parcial Ciudadela El Porvenir, definió las áreas de cesión de equipamientos, clasificados por su uso en: bienestar social, culto, cultura, educación, educación superior y salud. A continuación, se detalla el estado de avance de la entrega áreas de cesión para equipamiento.



Plano 18 Sistema de Equipamientos

Fuente: Subgerencia de gestión Urbana, ERU 2018

7.8.1 Equipamientos entregados en el plan parcial

Con relación a los equipamientos, en el plan parcial se han entregado (10) diez equipamientos que suman un área de 9,74 Has. Como se muestra a continuación:

Tabla 14 Acta de entrega de los equipamientos

ETAPA	ACTA	CESIÓN	ÁREA
1	119 de 13-JULIO-2007	Equipamiento No. 11	3.941,40
2	119 de 13-JULIO-2007	Equipamiento No. 3	4.139,53
2	119 de 13-JULIO-2007	Equipamiento No. 4	2000,08
3	119 de 11-AGOSTO-2006	Equipamiento No. 1A	8.169,93
3	119 de 11-AGOSTO-2006	Equipamiento No. 1B	41.184,00
3	119 de 11-AGOSTO-2006	Equipamiento No. 7	3.901,68
3	119 de 11-AGOSTO-2006	Equipamiento No. 8B	9.464,00
4	240 de 16-NOVIEM-2007	Equipamiento No. 13	2.000,39
7	192 de 4-NOVIEM-2009	Equipamiento No. 18	1.957,31
8 ^a	052 de 27-marzo-2007	Equipamiento No.8A	20.683,96
TOTAL EQUIPAMIENTOS ENTREGADOS			97.442,27

Fuente: Subgerencia de desarrollo de proyectos ERU: actas de entrega de cesiones públicas al DADEP



Imagen 12 Foto Jardín Ciudadela El Porvenir

Fuente: <https://www.archdaily.co/co/609357/jardines-sociales-porvenir-giancarlo-mazzanti>

7.9 Detalle Entrega De Cesiones Urbanísticas Por Etapas

El Departamento Administrativo de la defensoría del Espacio Público, mediante oficio No DADEP 20172010145541 del 7 de noviembre de 2017, señala que el Plan Parcial Ciudadela El Porvenir se encuentra incorporado en el inventario general del patrimonio inmobiliario como se relaciona en dicho oficio, el cual se anexa a este documento.

Por otra parte, la Subgerencia de desarrollo de proyectos de la ERU, señala lo siguiente en cuanto la ejecución del proyecto:

Estado de etapas entregadas al DADEP

ETAPAS	% Ejecutado	Acta DADEP
Cesiones Etapas 1 y 2	100%	No 119 (13-jul-2007)
Cesiones Equipamientos etapa 3	100%	No 119 (11-Ag-2006)
Cesiones Vias, parques, contr. etapa 3	100%	No 120 (13-Jul-2007)
Cesiones Etapa 4	100%	No 240 (16-Nov-2007)
Cesiones Etapas 5A y 8A	100%	No 289 (28-Dic-2007)
Cesiones Etapas 6	100%	No 094 (22-Ag-2008)
Cesiones Etapas 7	100%	No 192 (4-Nov-2009)
Cesiones Etapa 7A	100%	No. 022 (14 junio 2011)
Cesiones Equipamientos etapa 8A	100%	No 052 (28-Mar-2007)

Estado de etapas pendientes por entregar

ESTADO DE EJECUCIÓN Y ENTREGAS ETAPAS CIUADDELA EL PORVENIR					
Etapa	Detalle	Totales Proyecto (TP)	Ejecutadas Y Entregadas	Ejecutadas Sin Entregar	Ejecutadas Parcialmente, Sin Entregar
			EE: (TP-Ese-Ep)	(EsE)	(Ep)
5B	Afectaciones			0	
	Cesiones			13.574,45	
	Útil			6.067,83	

	Total			19.642,28	
7B	Afectaciones			6.708,27	
	Cesiones			10.356,83	
	Útil			34.612,18	
	Total			51.677,28	
7C	Afectaciones			13.765,81	
	Cesiones			43.061,45	
	Útil			28.878,17	
	Total			85.705,44	
8B	Afectaciones				
	Cesiones				3.582,96
	Útil				27.334,48
	Total				30.917,44
8C	Afectaciones				4.517,52
	Cesiones				6.555,91
	Útil				15.807,85
	Total				26.881,28
	Total Afectaciones	78.793,34	53.801,73	20.474,08	4.517,52
	Total Cesiones	573.071,58	495.939,98	66.992,73	10.138,87
	Total Útil	666.681,17	553.980,66	69.558,19	43.142,33
	TOTAL	1.318.546,09	1.103.722,38	157.024,99	57.798,72

Etapas ejecutadas y entregadas al DADEP.

% Áreas ejecutadas y entregadas	83,71%		
% Áreas ejecutadas sin entregar		11,91%	
% Áreas parcialmente ejecutadas y sin entregar			4,38%
	83,71%	11,91%	4,38%

II. MEMORIA JUSTIFICATIVA DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL Y SUS CONDICIONES DE PARTIDA Y CRITERIOS DE DISEÑO

Esta modificación se enmarca en la situación presentada en el año 2009, en donde se ocupó de manera irregular la manzana 31 de la etapa inicialmente denominada como VIII B, actualmente denominada como etapa IX, según resolución 18-5-0903 del 26 de Julio 2018 (*ver Anexo 1 Resolución Urbanismo*).

Por lo anterior, después de agotar las actuaciones legales de tipo civil, penal y policivo, se requiere reconocer una situación existente dada por el desarrollo de origen informal denominado “*Brisas del Tintal*” y buscar el mecanismo para que se pueda legalizar, dotándolo de las condiciones necesarias para mejorar la situación de vida de sus moradores.

En este sentido, el plan parcial plantea proveer las normas urbanísticas necesarias para que la Administración Distrital, a través de la Dirección de Barrios de la Secretaría Distrital de Hábitat y la Dirección de Legalización y Mejoramiento de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación, adelante posteriormente a la constitución del área de manejo diferenciado para asentamiento de origen informal “*Brisas del Tintal*”, el trámite de legalización conforme el procedimiento establecido en el Decreto Nacional 1077 de 2015 y sus modificaciones y el Decreto Distrital 476 de 2015 modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018.

La etapa inicialmente denominada como VIII B, estaba constituida por dos predios sujetos al tratamiento de desarrollo, Superlote 31A correspondiente al predio con CHIP AAA0148OWPA y Superlote 31B correspondiente al predio con CHIP AAA0191ONPP, de los cuales en el siguiente capítulo se detallan los antecedentes jurídicos. En el transcurso de los años, en esos predios se consolidó un desarrollo de origen informal de viviendas de autoconstrucción, como se puede evidenciar en las imágenes a continuación.



Imagen 13 Foto aérea Superlotes 31A y 31B 2001
Fuente: Google Earth, 2018



Imagen 14 Foto aérea Superlotes 31A y 31B 2009
Fuente: Google Earth, 2018



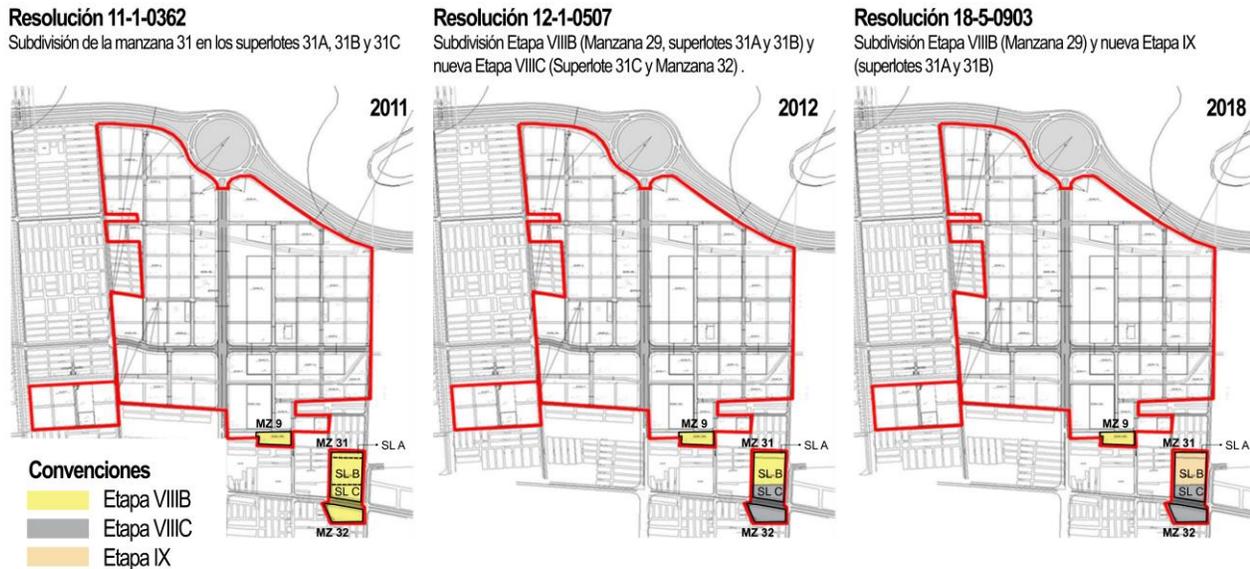
Imagen 15 Foto aérea Superlotes 31A y 31B 2012
Fuente: Google Earth, 2018



Imagen 16 Foto aérea Superlotes 31A y 31B 2016
Fuente: Google Earth, 2018

Razón por la cual, dicha etapa fue sujeto de tres modificaciones del Proyecto Urbanístico dando como resultado tres etapas: Etapa VIII B (Manzana 29), Etapa VIII C (Superlote 31C y Manzana 32) y Etapa IX (superlotes 31A - CHIP AAA0148OWPA y 31B- CHIP AAA0191ONPP).

El área de ocupación informal, denominada como Brisas del Tintal, se localiza en los superlotes 31A y 31B, de la etapa IX de la Ciudadela, siendo objeto de múltiples actuaciones legales de tipo civil, penal y policivo, en aras de su recuperación.



Plano 19. Localización Superlotes 31A y 31B
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

Dadas las particularidades detalladas anteriormente se ve la necesidad en el marco de la formulación para la modificación del plan parcial, plantear un tratamiento especial a esta zona, asignándole la condición de área de manejo diferenciado, dentro del marco normativo del artículo 6 del Decreto Distrital 436 de 2006, mencionado anteriormente.

Teniendo en cuenta el radicado 1-2018-51289 de la Secretaria de Planeación, en el cual la Secretaria Distrital del Hábitat, conceptúa *“En cuanto al no estar ubicado en las categorías de suelo rural y de expansión urbana, estructura ecológica principal, suelo de Protección, área de reserva para la construcción de infraestructura de servicios públicos, área de afectación para el desarrollo y funcionamiento generales, debe tenerse en cuenta que con la modificación de plan parcial y la constitución de área de manejo diferenciado en el mismo puede ser objeto de incorporación al perímetro urbano y proceso de legalización urbanística.”*

Así mismo, según el parágrafo 1 del Artículo 1 del Decreto Distrital 476 de 2015, menciona que *“No serán objeto de legalización en Bogotá D.C., las áreas de los desarrollos humanos consolidados informalmente ubicados en zonas pertenecientes a la estructura ecológica principal, suelo de protección, áreas de reserva para la construcción de infraestructura de servicios públicos, áreas de afectación para el desarrollo y funcionamiento de los sistemas generales, áreas de alta amenaza y/o alto riesgo no mitigable por remoción en masa y/o inundación.”* Por lo anterior, se puede inferir que sería viable iniciar un trámite de legalización sobre un área que conto con licencia de urbanización, mas no fue ejecutada,

lo cual guarda relación con lo establecido en el numeral 3 del párrafo 3 del Artículo 1 del Decreto Distrital 800 de 2018:

(...) Parágrafo 3°. El trámite de legalización no aplica para aquellos sectores de la ciudad sobre los cuales se haya expedido licencia de urbanización, salvo aquellos en donde durante la fase de conformación del expediente se pruebe técnica y jurídicamente que corresponde a un asentamiento humano destinado a vivienda de interés social de origen o consolidación informal y esté dentro de alguna de las siguientes situaciones:

1. Cuando la consolidación del asentamiento humano difiere en su totalidad con lo aprobado en la licencia de urbanización.

2. Cuando mediante un fallo judicial se determine que se trata de un asentamiento humano de origen o consolidación informal.

3. Cuando el asentamiento humano destinado a vivienda de interés social de origen o consolidación informal se ubique dentro del ámbito de un plan parcial, para adelantar el procedimiento de legalización dicho asentamiento deberá estar identificado como Área de Manejo Diferenciado, bien sea al momento de la adopción del plan parcial o mediante modificación posterior.

En este caso, dichas Áreas de Manejo Diferenciado podrán o no contar con licencia de urbanización, por etapas o no, ejecutadas total o parcialmente. (...)

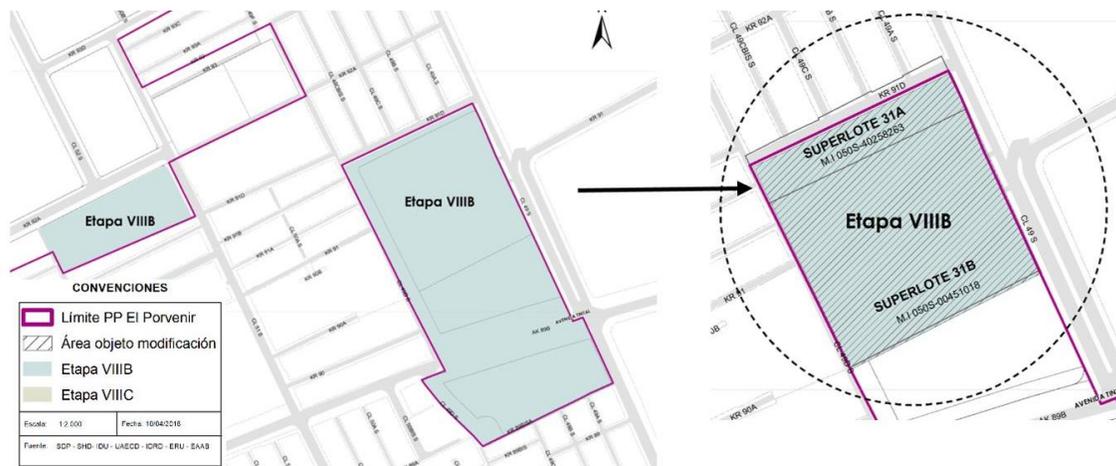
Trazabilidad Del Proceso De Licencias De Urbanismo

Debido al contexto detallado anteriormente, se expone la trazabilidad del proceso de licencias de urbanismo que ha tenido la etapa inicialmente denominada VIII B, en la cual se consolidó el asentamiento informal “Brisas del Tintal”, razón por la cual esta área fue sujeto de varias modificaciones del proyecto urbanístico.

A continuación, se presenta una trazabilidad del proceso de licencias de urbanismo que se ha llevado a cabo en la etapa VIII B, así como su subdivisión en dos nuevas etapas, VIII C y IX.

1. Licencia Urbanización Etapas VIIA Y VIII B. La resolución No 08-4-1911 de 30 de diciembre de 2008, le otorga licencia de urbanización a las etapas VIIA y VIII B de la Ciudadela El Porvenir; Dicha resolución es prorrogada mediante la resolución 11-1-0139 de 01 de marzo de 2011, con el objeto de que se puedan culminar las obras de urbanismo.

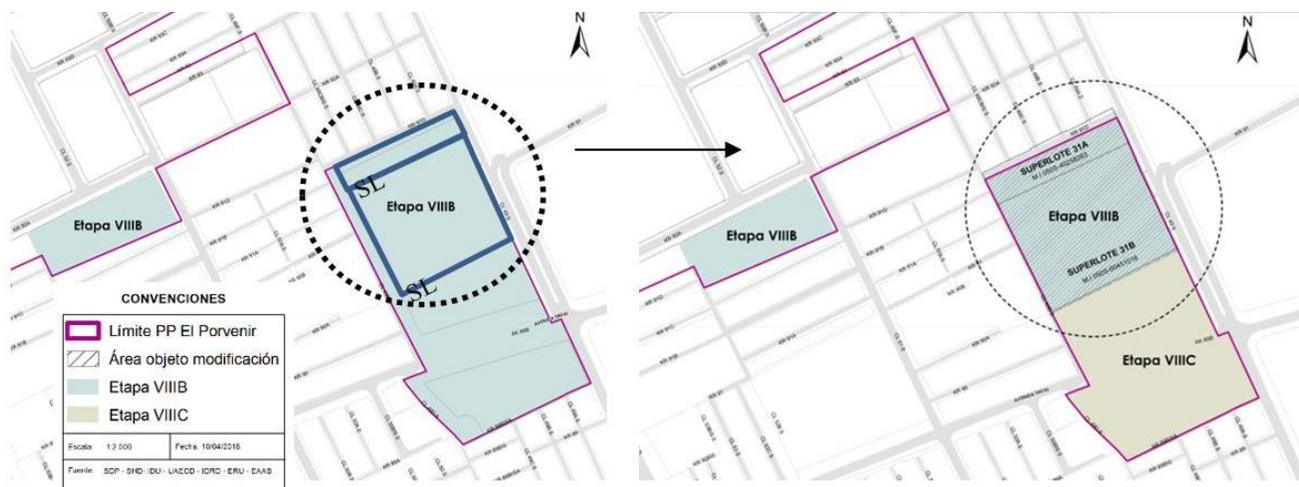
2. Modificación del Proyecto Urbanístico, subdivisión de la manzana 31 en los superlotes 31A, 31B y 31C. Posteriormente y mediante resolución 11-1-0362 de 27 de abril de 2011, se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General en lo relacionado con la Etapa VIII B, Manzanas 31 y 32 (Comercio), en la que se subdivide la manzana 31 en los superlotes 31A, 31B y 31C.



Plano 20. Subdivisión de la manzana 31 de la etapa VIII B, en los Superlotes 31A y 31B

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

3. Modificación del Proyecto Urbanístico, subdivisión Etapa VIII B (Manzana 29, superlotes 31A y 31B) y nueva Etapa VIII C (Superlote 31C y Manzana 32). En el año 2012 y mediante resolución 12-1-0507, se aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General en lo relacionado con subdividir la etapa VIII B y se concede licencia de urbanización para la nueva etapa denominada etapa VIII C de la Urbanización.



Plano 21. Subdivisión de la etapa VIII B

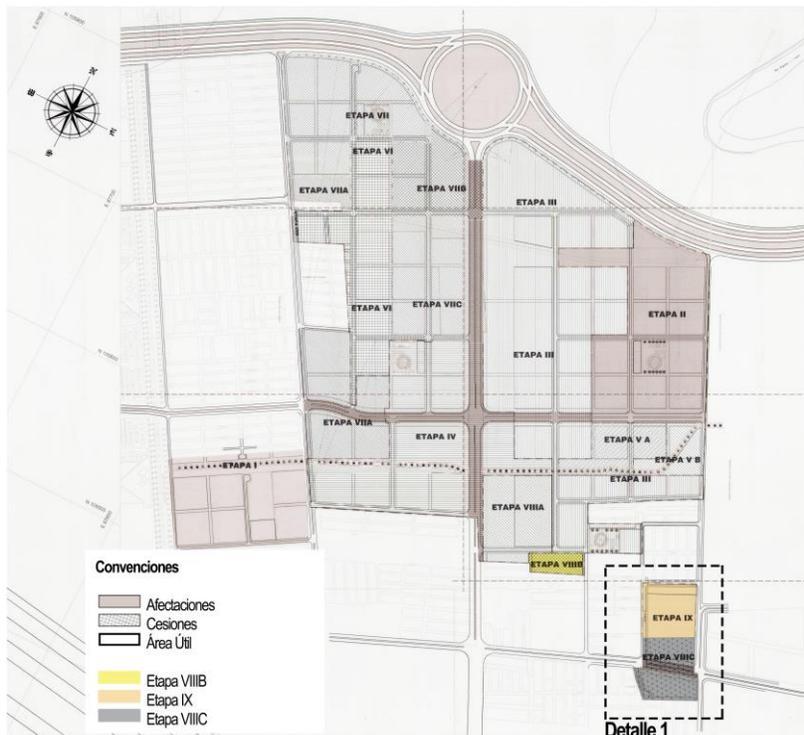
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

4. Modificación del Proyecto Urbanístico, subdivisión Etapa VIII B (Manzana 29) y nueva Etapa IX (superlotes 31A y 31B). La resolución 18-5-0903 del 26 de Julio de 2018, aprueba la modificación del Proyecto Urbanístico General en relación con la Etapa VIII B que divide en Etapas VIII B (MZ 29) y Etapa IX (SL 31A Y 31B), del desarrollo Ciudadela El Porvenir. Dicha modificación se da en razón a que ambas ya se encuentran consolidadas.

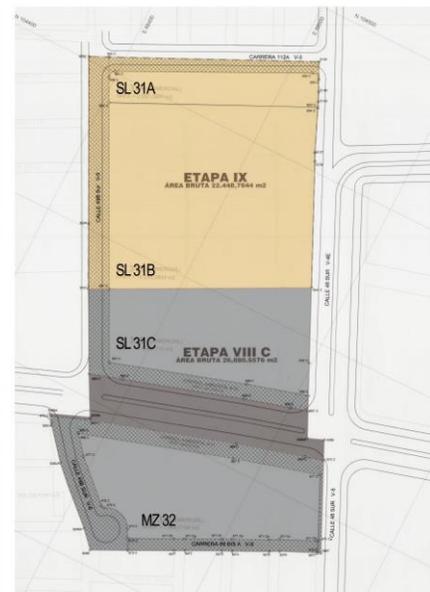
Así, la mencionada división consistirá en lo siguiente:

- **Etapa VIII B:** Se conformaría por la manzana 29 y por el tramo de vía identificado como calle 52B Sur (antes calle 53 Sur) entre la Carrera 92 A (antes Cr 104D) y lindero.
- **Etapa IX:** Se conformaría por los superlotes 31A y 31B, y el tramo de vía identificado como calle 49 D sur (antes calle 49B Sur) entre la Carrera 91D (antes carrera 112A) y lindero de la etapa VIII C y el tramo de vía identificado como carrera 91 D (antes carrera 112A), entre calle 49 D sur y lindero.

Plan Parcial Ciudadela El Porvenir



Detalle 1 Etapas IX y VIII C Resolución 18-5-0903



Plano 22. Modificación PUG, división de la etapa VIII B

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

De lo anterior, es importante resaltar que en la manzana 29, se encuentra construido un conjunto residencial de vivienda unifamiliar de 180 viviendas, “Urbanización Entre Parques”, desde el año 2011. De la misma forma, la vía adyacente (calle 52 B Sur), que también se encuentra construida.

Por otra parte, los superlotes 31A y 31B, fueron objeto de ocupación informal desde el 2009 la cual se denomina como “Brisas del Tintal”. En resumen, la solicitud de la licencia de urbanismo mencionada, tiene como objetivo exclusivo separar la etapa VIII B, debido al tema presentado con la mencionada ocupación y la entrega al Instituto de Desarrollo Urbano de la vía construida (calle 52 B Sur).

De acuerdo con los antecedentes anteriores, se proyecta el planteamiento de esta área, debido a criterios meramente jurídicos, que son expuestos en el capítulo de antecedentes, y que no se relacionan de algún modo con aspectos de diseño. En este sentido, se establece que la modificación del plan parcial debe orientarse hacia una opción que considere la aplicación 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”, el cual en su del Artículo 6

define las áreas de manejo diferenciado como: *“aquellas áreas que pueden ser incluidas al interior de la delimitación de un plan parcial y que requieren de un manejo especial para cada caso específico, tales como: Los asentamientos de origen informal que sean objeto de legalización o legalizados y las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral.”*

Es así como se propone que el objeto de la presente modificación sea la delimitación de un área de un área de manejo diferenciado en los superlotes 31A - CHIP AAA0148OWPA y 31B- CHIP AAA0191ONPP, en los cuales en su totalidad se localiza el asentamiento de origen informal *“Brisas del Tintal”*, dándoles un tratamiento diferenciado según su grado de consolidación y particularidades, que deberá propender por su futura legalización.

8. ANTECEDENTES DE LOS SUPERLOTES 31A - CHIP AAA0148OWPA Y 31B- CHIP AAA0191ONPP DE LA ETAPA IX DEL PLAN PARCIAL

Mediante los radicados 1-2014-54046 del 19 de noviembre del 2014 y 1-2015-12263 del 6 de marzo del 2015, se presentó la formulación de la Modificación del Plan Parcial "Ciudadela El Porvenir" de la Localidad de Bosa, con el objeto de redelimitar el área de planificación del plan parcial, con respecto al área inicialmente propuesta desde la adopción del mismo en 2002, sin que ello implicara cambios de tipología, morfología o uso ya existente, buscando, igualmente excluir los superlotes 31A y 31B de la etapa inicialmente denominada VIII B, dado que dichos predios serían presuntamente objeto de procedimiento de legalización.

A esta solicitud, la dirección de Planes parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio con número de radicado 2-2016—55121 del 07 de diciembre de 2016, señaló: *“La solicitud de modificación del Plan Parcial Ciudadela El Porvenir se enfoca hacia la exclusión de los predios Calle 49D Sur No. 91A-08 MJ 28 CHIP AAA0242KFJZ y Calle 49 Sur No.89B-73 MJ 218 CHIP: AAA0217FCYN, donde actualmente se localiza el asentamiento ilegal denominado Brisas del Tintal; sin embargo, esta Secretaría, analizó y consideró tener en cuenta una segunda opción orientada a la aplicación del artículo 6 referente a las "ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO" del Decreto 436 de 2006 "Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios".*

Esta posición, expresada con el oficio No 2-2016-55121 del 7 de diciembre de 2016, fue ratificada por la Secretaría Distrital de Planeación, mediante Resolución No 255 de 2017.

De acuerdo a lo anterior y teniendo en cuenta la imposibilidad de resolver las observaciones mencionadas, específicamente sobre el hecho nuevo expuesto por la Dirección de Planes Parciales y teniendo en cuenta que el plazo fijado resultó insuficiente para atender este hecho, se optó por el desistimiento del trámite.

A continuación, se presenta una línea del tiempo que resume los acontecimientos en términos judiciales y del componente urbano más representativos que detallen el proceso que ha tenido la etapa IX.

2002 Adopción del Plan Parcial. Metrovivienda decreta la expropiación, y cancela el 50% del avalúo, para decretar entrega anticipada del predio (Nohora Tapia).

2003 Inscripción en registro de la oferta de compra, inscripción demanda de expropiación y entrega anticipada del predio (Alfredo Betancourt) entrando en posesión de Metrovivienda.

2008 Inicio de diligencia de entrega anticipada, que no concluyo porque el juez manifestó que debía cancelarse el 100%.

Ante esta orden, el apoderado de la época no interpuso ningún recurso y tampoco se canceló el dinero ordenado.

Resolución No 08-4-1911 de 30 de diciembre de 2008, le otorga licencia de urbanización a las etapas VIIA y VIIIB.

2013 Metrovivienda consigna el excedente del avalúo, del pago de expropiación. Juzgado ordena entrega material del predio a Metrovivienda.

2013-2014
Se inician mesas interinstitucionales y con la comunidad para lograr un acuerdo con los ocupantes.

2015
Se inscriben 71 actas de entregas simbólicas

2013-2017
Metrovivienda presenta querrela contra ocupantes y demanda reivindicatoria contra los ochenta (80) ocupantes del predio de (Alfredo Betancourt)

Constitución de área de manejo diferenciado.

Decreto Legalización.

Aplicación del marco normativo que permita la formalización de "Brisas del Tintal" dotándolo de infraestructura pública, redes de servicios públicos y espacio público.



Imagen 17 Línea del Tiempo

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

III. DIAGNOSTICO

Con el fin de establecer las condiciones actuales del área correspondiente a la etapa IX, en la cual se encuentra el asentamiento de origen informal “*Brisas del Tintal*”, se desarrolla a continuación un diagnóstico en términos del componente urbano, socio-económico y jurídico del área propuesta a ser tratamiento diferenciado.

9. DETERMINACIÓN DE LA SITUACIÓN FISCAL DE LOS INMUEBLES

Se realizó solicitud de certificación a la Secretaría Distrital de Hacienda, sobre la situación fiscal de los predios identificados con CHIP AAA0148OWPA y AAA01910NPP. De acuerdo con lo anterior, la mencionada entidad, mediante oficio con número de radicado 2017EE147318 del 29 de agosto de 2017, anexo el estado de cuenta por impuesto predial de los lotes.

Adicionalmente y mediante oficio con número de radicado 2017EE285282 del 15 noviembre 2017, la Secretaría Distrital de Hacienda señala que algunas mejoras que se encuentran en los lotes ocupados (superlotes 31A y 31B), han cancelado impuesto predial unificado por las vigencias 2015, 2016 y 2017.

10. DETERMINACIÓN DE LA SITUACIÓN URBANÍSTICA ACTUAL

Características urbanísticas Actuales del Sector Brisas del Tintal

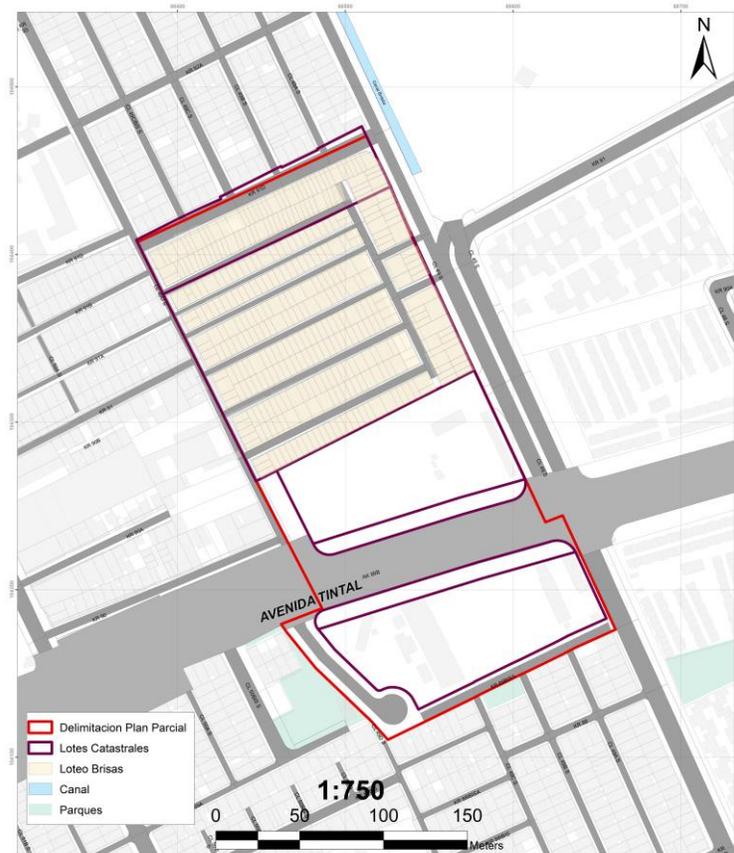
Para identificar las condiciones espaciales actuales del AOI Brisas del Tintal, se llevó a cabo un análisis del tejido urbano resultante de la volumetría construida y el espacio público resultante.

Ocupación: Según el levantamiento topográfico llevado a cabo por el Consultor GEOBRAS Ingeniería, el área de ocupación de las mejoras en el predio con CHIP AAA148OWPA es de 3.359.7 m² y en el de CHIP AAA0191ONP es de 13.490.9 m² para un total de 16.850,6 m² aproximadamente.

Tabla 15 Áreas Generales Brisas del Tintal

	AAA148OWPA	AAA0191ONP	TOTAL
ÁREA BRUTA LOTES	5.718,95 m2	18.083,71 m2	23.802,66 m2
ÁREA EN PLAN PARCIAL	4.355,41 m2	18.049,86 m2	22.405,27 m2
ÁREA ÚTIL	3.359,73 m2	13.490,85 m2	16.850,58 m2
ÁREA DE CESIÓN	2.359,23 m2	4.574,20 m2	6.933,43 m2
AREAS BALDIAS O LIBRES	0,00 m2	18,66 m2	18,66 m2

Fuente: Dirección de Predios, ERU 2018



Plano 23 Ocupación en primer piso mejoras Brisas del Tintal

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

Densidad Promedio: A partir del trabajo de verificación del desarrollo informal Brisas del Tintal, llevado a cabo por la Oficina De Gestión Social de la ERU, y levantamiento topográfico de predios del asentamiento desarrollado por la Dirección de Predios de la ERU, se caracterizó socialmente el AOI “Brisas del Tintal”, el cual se compone aproximadamente de 753 unidades sociales y 2.428 personas residentes en el área.

Es importante aclarar que en el censo se identificaron 355 mejoras aproximadamente, de las cuales se tiene información de 274, que fueron las que colaboraron con el censo y la verificación social llevada a cabo por la oficina de gestión social. A partir del levantamiento topográfico, el cual se llevó a cabo a partir de visitas de campo apoyadas con un dron, se identificó la división de algunas mejoras, dando como resultado aproximadamente 361 mejoras, seis adicionales a las identificadas en el censo. La tabla a continuación, consolida la información generada por la Oficina de Gestión Social y la de la Dirección de Predios, con el fin de totalizar las mejoras, unidades sociales y personas del AOI "Brisas del Tintal".

Tabla 16 Proyección Unidades Sociales y Densidad por metro cuadrado

Total Área de Manejo Diferenciado	LOTES				PERSONAS			UNIDADES SOCIALES			DENSIDAD			
	Total****	Verificados	Sin Información	Aldcional Topografico	Total	Según Verificación	Proyección*	Total	Según Verificación	Proyección **	Área Construida Primer Piso	Área Total Construida**	IC	Densidad por m2
	361	274	81	6	2428	1843	585	753	572	181	16.850,5 m2	49.167,4 m2	2,92	0,14
Manzana 0	81	33	46	2	581	258	323	173	73	100	3.382,3 m2	10.233,5 m2	3,03	0,17
Manzana 1	18	17	1		91	84	7	28	26	2	1.209,4 m2	3.284,1 m2	2,72	0,08
Manzana 2	29	26	3		216	196	20	79	73	6	1.424,5 m2	3.862,7 m2	2,71	0,15
Manzana 3	52	50	2		395	382	13	128	124	4	2.555,7 m2	7.919,3 m2	3,10	0,15
Manzana 4	58	49	9		378	318	60	115	96	19	2.554,3 m2	7.409,6 m2	2,90	0,15
Manzana 5	7	1	3	3	40	0	40	12	0	12	411,5 m2	1.208,1 m2	2,94	0,10
Manzana 6	48	38	10		341	274	67	102	81	21	2.314,2 m2	6.823,3 m2	2,95	0,15
Manzana 7	28	25	3		163	143	20	46	40	6	1.181,7 m2	3.664,5 m2	3,10	0,14
Manzana 8	27	26	1		158	151	7	48	46	2	1.114,9 m2	3.033,4 m2	2,72	0,14
Manzana 9	13	9	3	1	64	37	27	21	13	8	702,0 m2	1.728,8 m2	2,46	0,09

* Este potencial se deriva de proyectar el número de personas censadas (1843) por lotes censados (274), el cual da un promedio de 6.72 personas por lote, y multiplicarlo por los lotes que no dieron información (81) sumado los adicionales de topografía (6).

**El potencial de unidades sociales se deriva de proyectar el número de unidades sociales censadas (572) por las mejoras censadas (274), el cual da un promedio de 2.08 unidades sociales por mejora, y multiplicarlo por los lotes que no dieron información (81). Para esta proyección se incluyeron seis (6) mejoras adicionales a la sumatoria de los que no dieron información, los cuales fueron identificados a partir del levantamiento topográfico.

*** El índice de área construida se deriva de multiplicar el área de ocupación en primer piso por el número de pisos de las viviendas, asumiendo que todos los pisos son iguales.

Las cifras presentadas a continuación, son una estimación aproximada las cuales se generaron a partir del trabajo de verificación del desarrollo informal Brisas del Tintal, llevado a cabo por la Oficina De Gestión Social de la ERU, y levantamiento topográfico de predios del asentamiento desarrollado por la Dirección de Predios de la ERU.

**** En el cálculo total de mejoras fue actualizado a partir de la verificación llevada a cabo por la Oficina de Gestión Social y la entrega del levantamiento topográfico contratado por la Dirección de Predios.

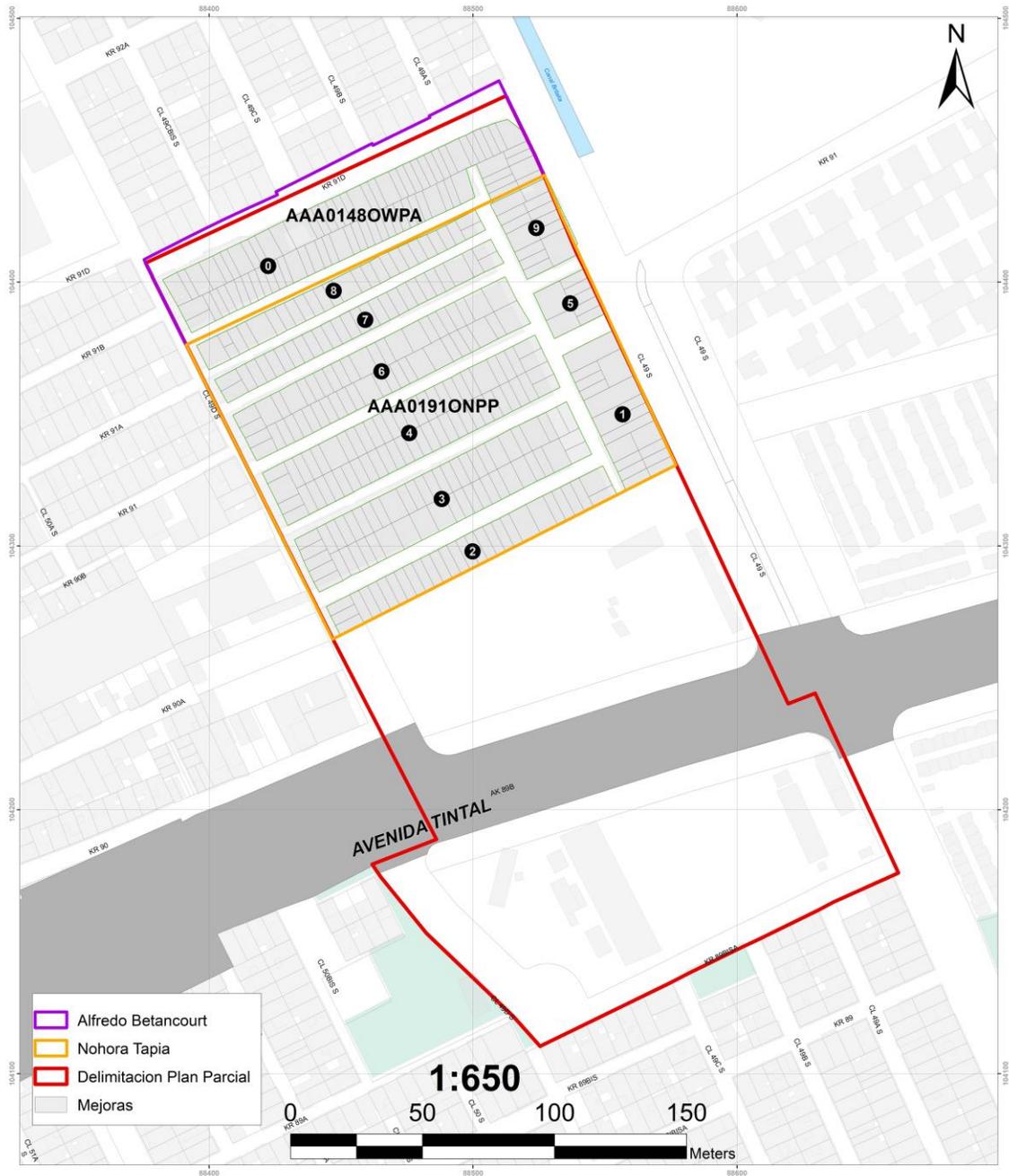
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

Tabla 17 Índice de Ocupación y Construcción "Brisas del Tintal"

	Área Total Superlote	Área Total Superlote en Plan Parcial	Ocupación	IO	Construcción	IC
AAA148OWPA						
Alfredo Betancour	5.719,0 m2	4.355,41 m2	3.382,34 m2	0,78	10.233,5 m2	2,35
AAA0191ONPP						
Nohora Tapia	18.083,7 m2	18.049,86 m2	13.468,21 m2	0,75	38.933,9 m2	2,16
Total	23.802,7 m2	22.405,3 m2	16.850,5 m2	0,75	49.167,4 m2	2,19

* Las cifras presentadas a continuación, son una estimación aproximada las cuales se generaron a partir del trabajo de verificación del desarrollo informal Brisas del Tintal, llevado a cabo por la Oficina De Gestión Social de la ERU, y levantamiento topográfico de predios del asentamiento desarrollado por la Dirección de Predios de la ERU.

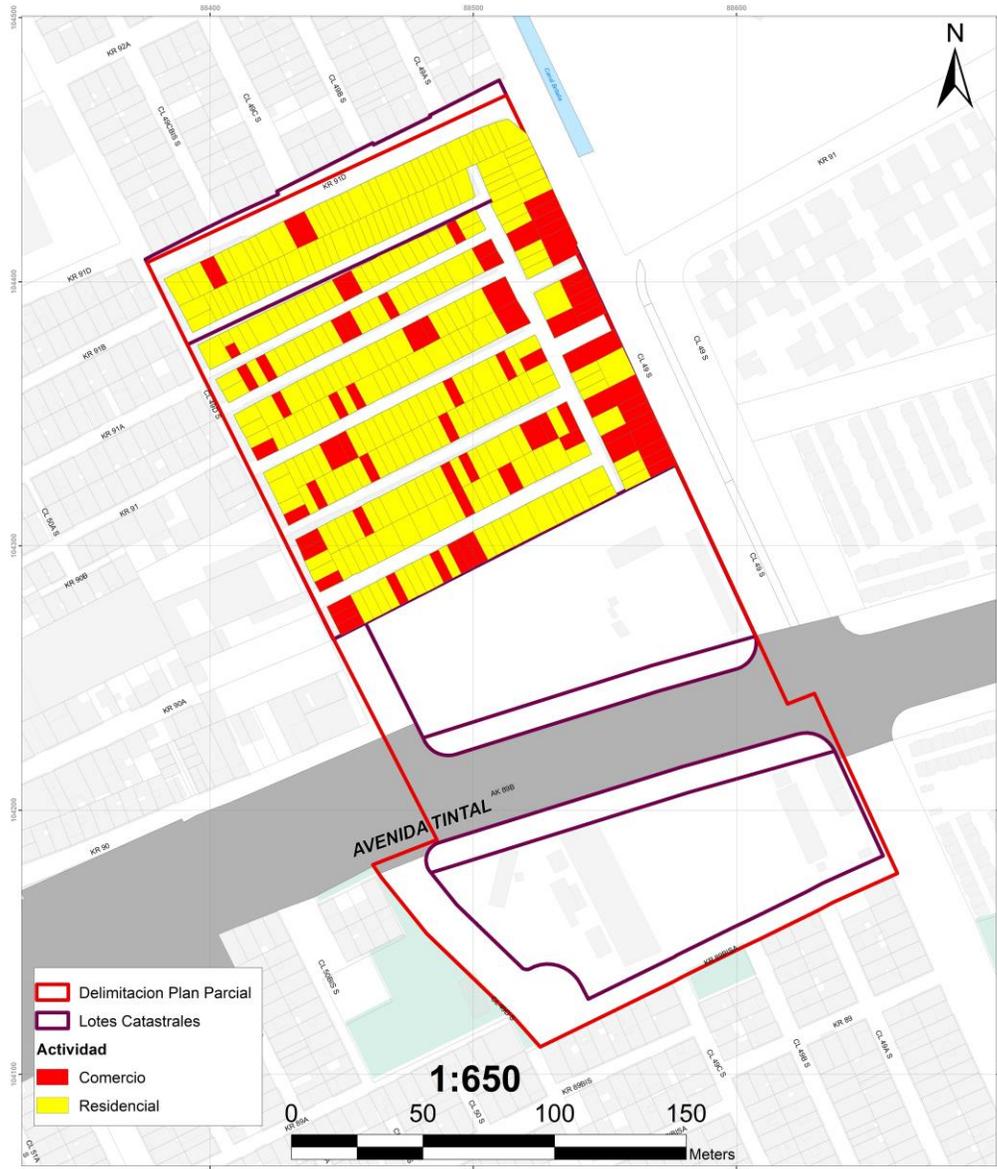
Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018



Plano 24 Manzanas Mejoras Brisas del Tintal

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

Usos: a partir del censo llevado a cabo por la Oficina de Gestión Social en el año 2017 y la verificación de aspectos socio-económicos realizada en octubre del 2018, se identificó una mixtura de uso residencial con comercio de escala local, principalmente localizado sobre el eje de la calle 49 Sur. En todo el asentamiento de origen informal, de las 355 mejoras aproximadamente censadas por la Oficina de Gestión Social, se identificaron 89 mejoras con actividades comerciales. (Ver Anexo 6. Verificación Ocupantes Brisas del Tintal)



Plano 25 Uso predominante en las mejoras Brisas del Tintal

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

Alturas:

Según el levantamiento topográfico se identificó que el asentamiento de origen informal tiene una altura predominante de 1 a 3 pisos.



Plano 26 Número de Pisos Predominantes En Las Mejoras Brisas Del Tintal

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

Vías: En términos de estructura vial, el AOI Brisas del Tintal tiene accesibilidad por la Av. El Tintal (V-3) y la Calle 49 Sur (V-4E), las cuales tienen el paso de rutas de SITP así como de rutas alimentadoras de Transmilenio, como se muestra en la imagen a continuación.

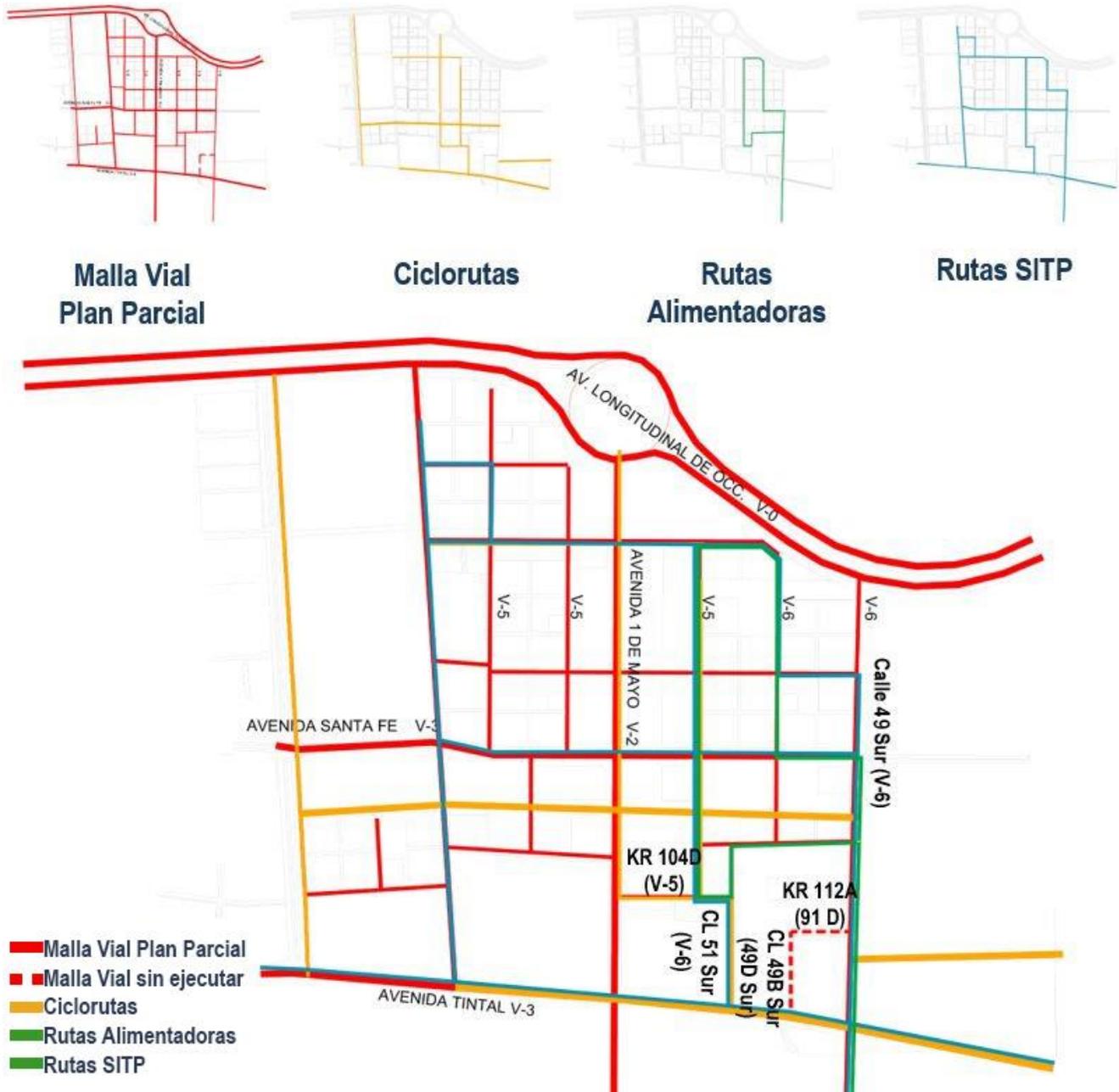


Imagen 18 Estructura Vial y de Transporte Publico

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018



Imagen 19 Estructura Vial Propuesta y Actual

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

Debido a la ocupación informal, la estructura vial propuesta por el Decreto 395 de 2002, como se ve en la imagen anterior, no ha podido ser desarrollada. Según el levantamiento topográfico alrededor de 58 mejoras se encuentran localizadas sobre lo que se planteaba como reserva vial, 23 mejoras para la calle 49 D Sur y 35 mejoras en la Carrera 91 D, con alturas variables de 1 a 5 pisos como se indica en la tabla a continuación.

Tabla 18 Mejoras En Vías Locales Proyectadas

	Calle 49D Sur	KR 91D	TOTAL
Sin Construcción	1	1	2
1 PISO	0	1	1
2 PISOS	3	8	11
3 PISOS	11	16	27
4 PISOS	8	8	16
5 PISOS	0	1	1
TOTAL	23	35	58

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

La carrera 91 D se conforma por el espacio resultante entre el límite de construcción de barrio legalizado La Arboleda y el AOI Brisas del Tintal, el cual tiene en promedio 11.50 metros, con 13.40 metros en su punto más ancho.

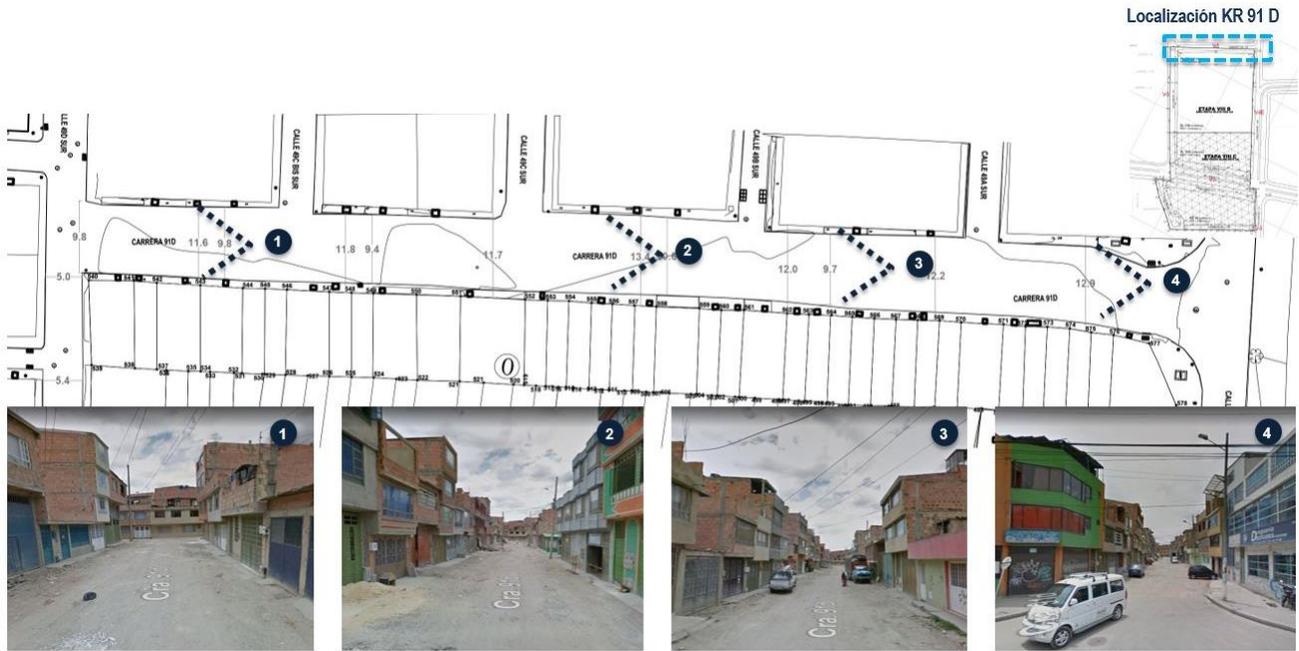


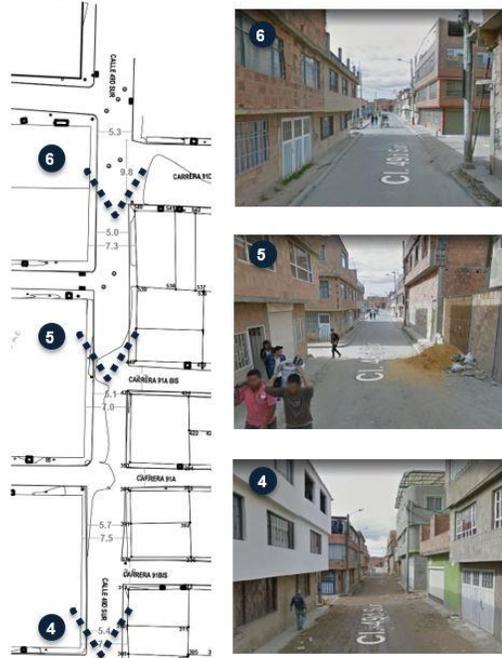
Imagen 20 Estado Actual Reserva Vial-Carrera 112A (91 D Actual)

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

Plano Levantamiento Topográfico- Tramo 1



Plano Levantamiento Topográfico- Tramo 2



Localización CL 49 D



Imagen 21 Estado Actual Reserva Vial- Calle 49 B(49 D SUR Actual)

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

Por otro lado, la calle 49D Sur se conforma por el espacio resultante entre el límite de construcción de barrio legalizado INDUCAS y el AOI Brisas del Tintal, el cual tiene en promedio 7.50 metros, con 8.10 metros en su punto más ancho.

En términos de vías locales, el asentamiento de origen informal "Brisas del Tintal" tiene un trazado de vías locales autoconstruidas, la cuales se encuentran sin pavimentar con acabado en tierra. La mayoría son de uso vehicular y sus dimensiones varían entre 7.00 metros y 2.50 metros de ancho.

Tabla 19 Áreas Malla Vial Existente Brisas del Tintal

ZONAS VIALES - NOHRA TAPIA		
ÍTEM	MOJONES	ÁREA (m ²)
CALLE 49A SUR	448,591,592,593,595,596,597,598,599,624,624,624,626,639,640,641,642,643,644,645,646,647,648,649,650,27,28,30,83,84,86,147,176,177,179,181,241,266,267,334,361,362,390,418,419	710,966
CALLE 49D SUR	423,393,364,391,335,312,310,309,308,242,215,214,212,210,148,121,120,119,118,117,61,56,57,58,1	468,995
CARRERA 91A BIS	423,424,425,426,427,428,429,430,431,432,433,434,435,436,437,438,439,440,441,442,443,444,445,446,447,448	132,638
CARRERA 91A	364,365,366,367,368,369,370,371,372,373,374,375,376,377,378,379,380,381,382,383,384,385,386,387,388,389,390,418,417,416,415,414,413,412,411,410,409,408,407,406,405,404,403,402,401,400,399,398,397,396,395,394,393	465,031
CARRERA 91BIS	312,313,314,315,316,317,318,319,320,321,322,323,324,325,326,327,328,329,330,331,332,333,334,361,360,359,358,357,356,355,354,353,352,351,350,349,348,347,346,345,344,343,342,341,340,339,338,337,336,335,334,333,332,331,330,329,328,327,326,325,324,323,322,321,320,319,318,317,316,315,314,313,312,311,310,309,308,307,306,305,304,303,302,301,300,299,298,297,296,295,294,293,292,291,290,289,288,287,286,285,284,283,282,281,280,279,278,277,276,275,274,273,272,271,270,269,268,267,266,265,264,263,262,261,260,259,258,257,256,255,254,253,252,251,250,249,248,247,246,245,244,243,242	574,788
CARRERA 91	215,216,217,218,219,220,221,222,223,224,225,226,227,228,229,230,231,232,233,234,235,236,237,238,239,240,241,266,265,264,263,262,261,260,259,258,257,256,255,254,253,252,251,250,249,248,247,246,245,244,243,242	566,848
CARRERA 90C	121,122,123,124,125,126,127,128,129,130,131,132,133,134,135,136,137,138,139,140,141,142,143,144,145,146,147,176,175,174,173,172,171,170,169,168,167,166,165,164,163,162,161,160,159,158,157,156,155,154,153,152,151,150,149,148	684,057
CARRERA 90B	56,55,54,53,52,51,50,49,48,47,46,45,44,43,42,41,40,39,38,37,36,35,34,33,32,31,30,83,82,81,80,79,78,77,76,75,74,73,72,71,70,69,68,67,66,65,64,63,62,61	689,853
VIA 1 (CALLEJON ENTRE MANZANAS 5 Y 9)	624,599,600,623A,633A,632,624	128,061
VIA 2 (CALLEJON ENTRE MANZANAS 1 Y 5)	639,626,627,638A,663A,639	152,959
TOTAL ÁREA ZONAS VIALES		4.574,196

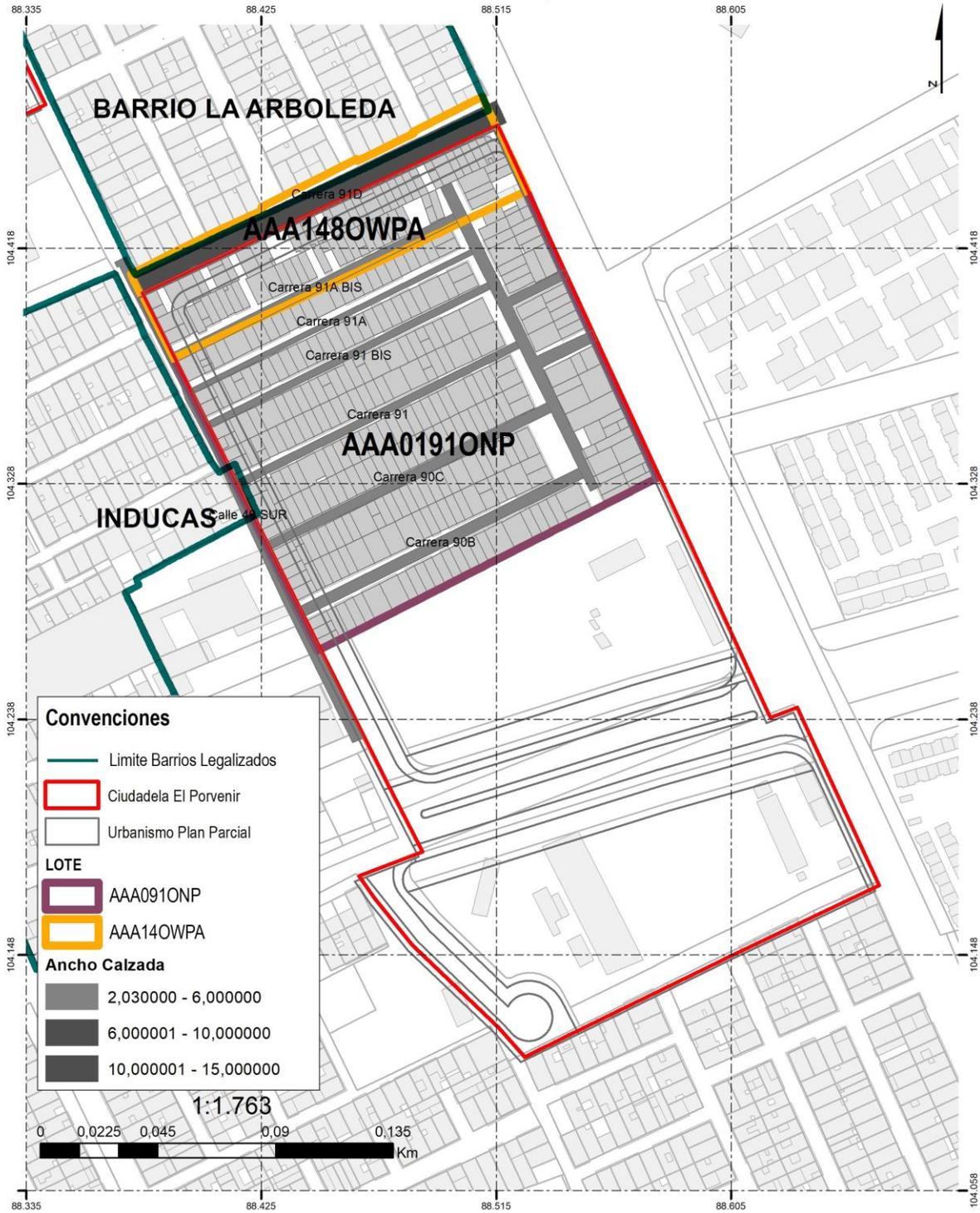
ÁREAS DE CESIÓN		
ÍTEM	MOJONES	ÁREA (m ²)
ZONAS VIALES	-----	4.574,20
TOTAL ÁREAS DE CESIÓN		4.574,196

ZONAS VIALES - BETANCUR		
ÍTEM	MOJONES	ÁREA (m ²)
CARRERA 91D	540,541,543,544,545,546,547,548,549,550,551,552,553,554,555,556,557,558,559,560,561,562,563,564,565,566,567,568,569,570,571,572,573,574,575,576,577	1.705,624
CARRERA 91A BIS	449,450,451,452,453,454,455,456,45,458,459,460,461,462,463,464,465,466,467,468,469,470,471,472,473,474,475,476,477,478,479,480,481,482	448,095
CALLE 49A SUR	448,482,483,87,586,588,589,590,	76,847
CALLE 49D SUR	540,539,674,449	128,663
TOTAL ÁREA ZONAS VIALES		2.359,229

ÁREAS DE CESIÓN		
ÍTEM	MOJONES	ÁREA (m ²)
ZONAS VIALES	-----	2.359,229
TOTAL ÁREAS DE CESIÓN		2.359,229

Fuente: Dirección de Predios, ERU 2018

Plano Número de Pisos Predominantes En Las Mejoras Brisas Del Tintal



Plano 27 Trazado Vial En Ocupación Denominada Brisas Del Tintal

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana, ERU 2018

Así mismo, a continuación, se presentan las respuestas de los prestadores de servicio en cuanto a disponibilidad y estado de la infraestructura de servicios públicos en el sector.

EAAB: Según oficio con radicado SDP 1-2019-07648 del 12 de febrero 2019, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, informa que la propuesta se ajusta a los lineamientos dados en la Factibilidad de Servicios (*Anexo 9. Servicios Públicos*)

ENEL CODENSA: Según oficio con radicado SDP No 1-2019-08109 del 13 de febrero 2019: Enel confirma la disponibilidad de extender o ampliar las redes de energía eléctrica para el área objeto de modificación. Así mismo, hace recomendaciones técnicas en términos de espacios para andenes de mínimo 2 metros con el fin de garantizar los espacios disponibles para las canalizaciones, lo cual se recomienda tener en cuenta en el marco de la legalización del AMD (*Anexo 9. Servicios Públicos*)

GAS NATURAL S.A. ESP: Según oficio con radicado SDP 1-2019-04052 del 25 de enero 2019, Gas Natural confirma la vigencia de las redes para la prestación del servicio “*la viabilidad de Redes para prestación del servicio para este polígono está vigente, teniendo en cuenta la ubicación geográfica, uso del suelo y tipos de clientes que se encuentran en la zona*” (*Anexo 9. Servicios Públicos*)

ETB: Según consecutivo No 4347-17-0002794242 del 31 de agosto de 2017: “Se informa que, una vez realizadas las correspondientes validaciones, se evidencia que, en los predios mencionados, no se encuentran servicios instalados a nombre de la ERU, sin embargo, se adjunta inventario donde se evidencian los datos de los servicios instalados con ETB”. (*Anexo 9. Servicios Públicos*)

Secretaría Distrital del Ambiente: Según oficio No 2017EE167450 del 30 de agosto de 2017: “Los predios objeto de consulta se encuentran en el área de influencia del Canal Britalia, que requiere alineamiento y debido a su cercanía puede afectar los predios. Por lo anterior la SDA informará a la EAAB que priorice la realización de los estudios necesarios”.

“En cuanto a la información relacionada con pasivos ambientales, se encontró que ninguno de los predios está afectado por esta condición; sin embargo, el predio colinda con el predio Gibraltar, por lo cual se pueden percibir olores ofensivos generados por la disposición de lodos contaminante proveniente de la limpieza de canales y alcantarillas de la ciudad. De igual manera en predio colindante se puede esperar la presencia de contaminantes del suelo, por lo cual en cualquier proceso constructivo que se realice en los predios objeto de la consulta se debe mantener observancia en los procesos de excavación, la presencia de olores o sustancias sospechosas e informar a la autoridad ambiental”.

Acueducto respecto al canal Britalia: Según oficio No 2430001-2017-5819 del 28 de diciembre de 2017: “Se evidencia que los predios identificados con CHIP AAA0148OWPA y AAA191ONPP, están localizados a una distancia de 15 metros aproximadamente del canal Britalia. (...) Actualmente no existe priorización para realizar los estudios que definan el Corredor Ecológico de Ronda CER del canal Britalia. Sin embargo, se tendrá en cuenta dentro de las actividades que adelanta la Dirección de Gestión Ambiental del Sistema Hídrico de la EAB-ESP, conjunto con la Secretaría Distrital de Ambiente SDA en las mesas de trabajo”.

Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y cambio climático:

Según lo informado por el IDIGER, según oficio 2017EEE10837 del 5 de septiembre de 2017, “(...) en materia de amenaza y/o riesgo no hay restricciones para ocupación del suelo o desarrollo urbano en los predios”.

12. RESUMEN DEL PROCESO DE BRISAS DEL TINTAL A ABRIL DE 2018:

En el aspecto técnico se han hecho gestiones que permitan la constitución de área de manejo diferenciado, al AOI “Brisas del Tintal” en miras a propender por su posterior legalización.

Obtención de un concepto de viabilidad de legalización del AOI “Brisas del Tintal”. Mediante el radicado 2-2018-29780 la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la SDP, se pronunció frente a la viabilidad de la legalización *“Ahora bien, jurídicamente se considera viable la modificación del Plan Parcial Ciudadela el Porvenir, en el sentido de delimitar como área de manejo diferenciado la porción de terreno donde actualmente se ubica el asentamiento informal “Brisas del Tintal”, lo anterior teniendo en cuenta que el numeral 1 del artículo 6 del Decreto Distrital 436 de 2006 establece los casos en que pueden ser incluidas al interior de la delimitación de los planes parciales. Los eventos que contempla la mencionada norma se refiere a los asentamientos de origen informal objeto de legalización o legalizados y las zonas con procesos de urbanización incompletos, siempre y cuando estén comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral.”*

Por otro lado, la Secretaria Distrital de Hábitat en el radicado 1-2018-51289 con fecha de 2018-09-05, menciona *“En cuanto al no estar ubicado en las categorías de suelo rural y de expansión urbana, estructura ecológica principal, suelo de Protección, áreas de reserva para la construcción de infraestructura de servicios públicos, áreas de afectación para el desarrollo y funcionamiento generales, debe tenerse en cuenta que con la modificación de plan parcial y la constitución de área de manejo diferenciado en el mismo puede ser objeto de incorporación al perímetro urbano y proceso de legalización urbanística”.*

Paralelamente a la modificación del plan parcial y como sugerencia hecha en diferentes mesas de trabajo de la Dirección de Planes Parciales, se adelantó el proceso de modificación del proyecto urbanístico dividiendo la etapa inicialmente denominada como VIII B, en tres etapas: Etapa VIII B (Manzana 29), Etapa VIII C (Superlote 31C y Manzana 32) y Etapa IX (superlotes 31A y 31B) (*ver Anexo 1 Resolución 18-5-0903*). Las actuaciones tendientes a obtener esta licencia, como parte de las exigencias de la curaduría y de la Dirección de planes parciales para la radicación de la modificación del plan parcial, han sido:

1. Obtención de las disponibilidades de servicio para esta etapa: Se han recibido por parte de Condensa mediante oficio con número de radicado 06667342 del 06 de febrero de 2018 y la Empresa de Teléfonos de Bogotá, con número de radicado DCIRP-OIEP0051-2018 del 25 de enero de 2018, disponibilidad para la prestación del servicio.

2. La obtención por parte de Catastro Distrital de una certificación de la no pertinencia de adelantar la actualización de los planos topográficos: Mediante oficio con radicación UAECD EE12785 del 26 de marzo de 2018, Catastro Distrital certifica que “(...) *no es necesario solicitar la actualización topográfica, por cuanto se mantiene en su totalidad la información de la incorporación topográfica inicial*”.

3. Establecer si la Urbanización de P.H., que está localizada en la manzana 29, incluida en la etapa VIII B, debe firmar la solicitud de licencia: En cuanto a este requerimiento, se han realizado consultas en cuatro curadurías urbanas, para establecer la exigencia o no de este requerimiento, en las que la respuesta ha sido afirmativa (es decir, tendría también que solicitar licencia la copropiedad) en tres de estas; en la restante (curaduría No 2), se ha indicado que se puede pasar un trámite de modificación de los planos urbanísticos, que requeriría solo la firma del urbanizador responsable (es decir la ERU). Por lo anterior se está evaluando la posibilidad de radicar en esta modalidad, teniendo en cuenta que no sería otorgada una nueva vigencia de la licencia para esta etapa.

3. En cuanto a lo social se hizo una caracterización socioeconómica a una muestra representativa de los ocupantes el 26/11/17 y los resultados los termina de revisar la oficina de gestión Social el 09/04/2018. Con los resultados se identificará a quien se debe vender y a quien se debe retirar por estar ocupando las vías que debe entregar la ERU. Adicionalmente se entregarán los resultados del análisis predial y poblacional que se realizó en el área.

Se definió en la reunión sostenida con la comunidad el día 15 de marzo de 2018 que se haría una socialización con los ocupantes de la zona, con el objeto de informarles sobre el levantamiento topográfico que se hará en el asentamiento. Las fechas iniciales para esta actividad se fijaron para los días 07 y 14 de abril, sin embargo, por razones logísticas se vio la necesidad de cambiar la convocatoria para los días 14 y 15 de abril.

13. CARACTERIZACIÓN SOCIAL

El diagnóstico socioeconómico de la población localizada en el desarrollo informal “*Brisas del Tintal*” se asienta en predios del Plan Parcial Ciudadela El Porvenir, (*Decreto 395 del 16 de septiembre de 2002*), en la localidad de Bosa.

En la actualidad, el sector presenta altos niveles de consolidación urbana por lo que la Secretaria Distrital de Gobierno, en aras de adelantar acciones de recuperación de bienes fiscales y uso público, considera dentro de las alternativas de solución, la modificación del plan parcial Ciudadela El Porvenir, en el sentido de considerar este asentamiento de origen informal, como área de manejo diferenciado, teniendo en consideración lo contenido en el artículo 6, del Decreto 436 de 2006, “*por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios*” que define las Áreas de Manejo Diferenciado como aquellas áreas que pueden ser incluidas al interior de la delimitación de un plan parcial y que requieren de un manejo especial para cada caso específico, tales como los asentamientos de origen informal que sean objeto de legalización o legalizados y las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral⁵.

⁵ Decreto 436 de 2006. Artículo 6.



Imagen 23 Plano ubicación desarrollo informal Brisas del Tintal

Fuente: Dirección Gestión Urbana- ERU

Esta condición del territorio fundamenta el presente ejercicio de caracterización, el cual se llevó a cabo a partir de la consulta a fuentes secundarias y de la realización de encuestas realizadas al 69% de las mejoras existentes. Los datos obtenidos fueron analizados a la luz de categorías de análisis que permitieran la comprensión de las condiciones sociales, económicas y urbanas del desarrollo informal Brisas del Tintal. De acuerdo con el proceso de ocupación, el territorio objeto de estudio está dividido en dos porciones conocidas como predio Betancourt y predio Nohora Tapias, correspondientes a los superlotes 31 A y 31 B del Plan Parcial Ciudadela El Porvenir.

Metodología

El abordaje de la información referente al componente social surtió 2 procesos complementarios, enfocados a establecer las condiciones socioeconómicas y culturales del ámbito del proyecto.

En tal sentido, en 2017 la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, a través de la oficina de Gestión Social, llevó a cabo un ejercicio censal por medio del cual se recabó información en 198 predios de los que ocupan el sector objeto de estudio; para ello, se adoptó la metodología censal de la Caja de Vivienda Popular, incluyendo el instrumento de recolección de información. *(Ver Anexo 6. Verificación Ocupantes Brisas del Tintal)*. Este ejercicio tuvo como fin obtener la información de todos los predios, sin embargo, los ocupantes de 158 predios no permitieron aplicar la encuesta, bajo el argumento de que *“los líderes del sector les recomendaron no contestar las encuestas porque los representa un abogado y cualquier información que solicitáramos debíamos contactarnos con él”, o porque “es un riesgo, ya que es para sacarlos de los predios y no darles soluciones”,* otros eran arrendatarios no autorizados o que no contaban con información de los arrendadores.

En octubre del 2018 la Oficina de Gestión Social de la ERU, llevo a cabo una verificación de las mejoras localizadas en el AOI “Brisas del Tintal” dando un alcance enfocado al componente socio-económico. Es importante resaltar que, debido a la situación jurídica de los predios, no se logró obtener información

de todas las mejoras, tanto en el censo del 2017 como la verificación del 2018. A partir de levantamiento topográfico llevado a cabo en octubre 2018 por la Dirección de Predios de la ERU, entregado en noviembre del 2018 se identificó que algunos predios a los que no se obtuvo acceso se encontraban subdivididos, razón por la cual el componente social registra un total de 355 mejoras y el levantamiento topográfico 361. Con el fin de dar una información completa, se organizaron las mejoras en tres grupos: 1. Predios encuestados, 2. Predios sin información y 3. Predios identificados en levantamiento.

La totalidad de la pieza urbana, da cuenta de 361 predios, de los cuales 280 corresponden al predio conocido como Nohora Tapia, y 81 al predio Betancur. Esta clasificación es relevante para los ocupantes por la relación que reviste respecto de la consolidación del barrio, y en la construcción de referentes socio culturales de los ocupantes, quienes se identifican con el proceso de conformación y consolidación del barrio, junto con las acciones tendientes a la legalización de la tenencia de los predios y del mismo barrio.

En la tabla que sigue, se identifica el número de predios censados en 2018, por cada uno de los sectores que conforman la pieza urbana objeto de intervención.

Tabla 20 Relación de mejoras por predio

Número de encuestas	Predio Nohora Tapias	Predio Betancourt	TOTAL
Nº de predios encuestados	241	33	274
Nº de predios sin información	35	46	81
Nº de predios identificados en levantamiento	4	2	6
TOTAL	280	81	361

Fuente: Oficina de Gestión Social de la ERU- Encuestas aplicadas el 26.11.17.

En octubre de 2018, la Oficina de Gestión Social de la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, realizó un ejercicio de actualización de información predial, que tuvo como fin la verificación del estado de ocupación de los lotes, para lo cual se diseñó un instrumento de recolección de información (*Anexo 6. Verificación Ocupantes Brisas del Tintal*), con lo que se identificó la dirección del lotes, nombre del poseedor, documento de identidad, teléfono de contacto, poseedores residentes y no residentes, número de unidades sociales, personas residentes, unidades sociales arrendatarias y actividades económicas⁶.

Caracterización socioeconómica

Descripción general de condiciones físicas del barrio

El barrio Brisas del Tintal está conformado aproximadamente por 361 lotes, distribuidos en 10 manzanas, de las cuales la manzana 0 representa la mayor parte de los predios, con 81 lotes; le sigue la manzana 4 con 58 lotes lo que equivale al 16% del total; seguido de la manzana 3 con 52 lotes lo que

⁶ El ejercicio de actualización de información predial se llevó a cabo paralelamente a la ejecución del Contrato No 341 de 2018, para la elaboración del levantamiento topográfico del desarrollo informal de Brisas del Tintal, celebrado entre la Empresa Geobras Ingeniería S.A.S, y la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá.

corresponde al 15% del total; la manzana 6 con 48 lotes que representa el 14% del total; y las manzanas 2,7,8,1,9 y 5 corresponden al 33% del total.

Tabla 21 Número de lotes por manzana

MANZANA	No. LOTES
0	81
1	18
2	29
3	52
4	58
5	7
6	48
7	28
8	27
9	13
TOTAL	361

Oficina de Gestión Social- ERU- octubre de 2018

Dado el origen informal del barrio, la edificabilidad de estos predios es diversa, y responde a la capacidad económica del ocupante, quien, en aras de mantener la posesión del terreno, del cual no tiene la titularidad, han procurado el desarrollo de las construcciones en materiales duraderos, no provisionales.

El proceso constructivo es permanente, y responde, en primera instancia, a la necesidad de resolver el problema de habitabilidad de los ocupantes poseedores, pero también a la necesidad de ejercer acto de señor y dueño con fines de demostrar la posesión.

Como se observa a simple vista, la mayoría de los predios son viviendas residenciales construidas en su mayoría en dos y tres plantas, en menor proporción se observan predios con mayor edificabilidad, alcanzando hasta cinco pisos. El uso principal es residencial, combinado con actividades económicas de bajo impacto y de alcance local.

Respecto de la tenencia de servicios públicos, se identificó que los predios y sus mejoras, cuentan con redes de energía eléctrica con medidor en todos los predios, el acueducto es provisional (aunque proviene de las redes del Acueducto de Bogotá - Ciclo I) y redes de gas natural.

Es común que los predios se desarrollen para destinarlos a la generación de renta, mediante el alquiler de partes de la vivienda, que van desde habitaciones, hasta unidades residenciales tipo apartamento en pisos independientes o el alquiler de locales y bodegas.



Nivel de consolidación de las viviendas del sector



Imagen 24 Registro Fotográfico mejoras con diferentes números de pisos

Confirmando lo anterior, en el ejercicio censal realizado en 2017, se indagó entre los entrevistados respecto del tiempo de residencia en los predios y la condición de tenencia de los mismos, encontrando que la mayoría de los ocupantes son los propietarios de las mejoras, aunque comparten los espacios con otras familias que se encuentran en calidad de arrendatarios, siendo este un mecanismo de generación de ingresos para el propietario de las mejoras.

Respecto al tiempo de residencia, la mayoría manifestaron residir en el predio hace más de 5 años, tiempo en el cual se inició el proceso de urbanización informal. Los arrendatarios presentan menor tiempo de permanencia, debido precisamente a su condición de inquilino cuya movilidad habitacional es mayor.

La actualización de información realizada en 2018, indagó respecto de la permanencia del propietario de las mejoras en el predio, encontrando que 183 poseedores manifiestan ser residentes, lo que equivale al 51% del total; 91 poseedores o propietarios de mejoras, no son residentes (26% del total) y tienen el predio ocupado por terceros o con actividad económica o renta, y en 81 casos no se obtuvo información (23% del total).

Como se muestra en la Tabla siguiente, la verificación identificó 300 unidades sociales arrendatarias residentes en el sector de desarrollo informal de Brisas del Tintal, siendo su mayor concentración identificada en la manzana 3, con 76 arrendatarios, lo que representa el 25% del total; 52 en la manzana 2, lo que equivale al 17% del total; 46 arrendatarios en la manzana 4, lo que corresponde al 15% del total; 37 en la manzana 6, que representa el 12% del total.

Tabla 22 Número de Unidades sociales arrendatarias

MANZANA	No. LOTES	U.S ARRENDATARIAS	%
0	81	28	9%
1	18	17	6%
2	29	52	17%
3	52	76	25%
4	58	46	15%
5	7	SIN INFO	0%
6	48	37	12%
7	28	19	6%
8	27	21	7%
9	13	4	1%
TOTAL	361	300	100%

Oficina de Gestión Social- ERU- octubre de 2018

El siguiente cuadro muestra la discriminación de la condición de residencia del poseedor propietario de mejoras por manzanas. Se evidencia que el mayor porcentaje de no residentes se encuentra en las manzanas 3 y 4. La mayoría de los predios están ocupados por el propietario de las mejoras.

Tabla 23 Poseedores residentes y no residentes

MANZANA	POSEEDORES					
	RESIDENTES	%	NO RESIDENTES	%	SIN INFORMACIÓN	%
0	21	11	12	13	48	57
1	7	4	10	11	1	1
2	16	9	10	11	3	4
3	31	17	19	21	2	2
4	35	19	14	15	9	11
5	SIN INFORMACIÓN	0	1	1	6	4
6	32	17	6	7	10	12

7	18	10	7	8	3	4
8	17	9	9	10	1	1
9	6	3	3	3	4	4
TOTAL	183	100	91	100	87	100

Oficina de Gestión Social- ERU- octubre de 2018

Información poblacional

La información referente a las condiciones de la población se obtuvo mediante las visitas a predios realizadas en 2017, de las cuales, como quedó acotado, no incluyeron la totalidad de la población, en tal sentido, se referencia como muestra representativa y sobre ésta, se establecieron los porcentajes que se muestran a continuación.

La mayoría de la población se encuentra en el rango jóvenes (21%) y adultos (41,8%), solamente el 12% corresponde a menores infantes y el 7.5% en primera infancia. El porcentaje de adultos mayores es del 7.3%. La distribución de la población según sexo, se presenta equilibrado, 50 / 50.

De acuerdo con el lugar de procedencia, se identifica que los habitantes provienen en su mayoría, de Boyacá, Cundinamarca y en menor proporción han llegado de departamentos como Tolima, Valle, Santander, Meta, Huila, Caquetá y Nariño.

No hay mayor diferencia entre el porcentaje de personas afiliadas al régimen de salud subsidiado y al contributivo, aunque prima este último, con una población mayoritaria en edad adulta. Los niños y niñas, así como los adultos mayores, también están afiliados al régimen de salud en las mismas condiciones.

En cuanto a la ocupación de la población, el estudio mostró que, en su mayoría, la población en edad productiva, manifiesta ser trabajador independiente o informal por cuenta propia. En 109 casos, dicen ser estudiantes, número que corresponden a los menores escolarizados de los predios entrevistados, de lo cual se concluye que el nivel de ausentismo escolar es muy bajo.

Al indagar por el nivel de escolaridad de la población, los entrevistados manifestaron que los jóvenes y adolescentes han culminado su bachillerato básico, incluso, en se identificaron personas con nivel profesional. De acuerdo con esto, se puede afirmar que no se evidencia rezago escolar.

Otro factor relevante en el estudio, es la identificación de población en condición de vulnerabilidad por discapacidad o por evidencia de condiciones de pobreza, entre estos se identificaron 8 casos de discapacidad física, (cognitiva, física y múltiple), madres cabeza de familia (78 mujeres, 5 de ellas reciben algún tipo de subsidio o ayuda) y 45 familias víctima de la violencia (de las cuales, 12 de ellas reciben algún tipo de subsidio).

El cruce de madre cabeza de familia y víctima de violencia da cuenta de 16 mujeres, 11 de ellas inscritas en el "RUV", Registro Único de Víctimas.

Tabla 24 Número de Unidades sociales residentes

LOTES

UNIDADES SOCIALES

Total Área de Manejo Diferenciado	Total****	Verificados	Sin Información	Adicional Topográfico	Total	Según Verificación	Proyección**
	361	274	81	6	753	572	181
Manzana 0	81	33	46	2	173	73	100
Manzana 1	18	17	1		28	26	2
Manzana 2	29	26	3		79	73	6
Manzana 3	52	50	2		128	124	4
Manzana 4	58	49	9		115	96	19
Manzana 5	7	1	3	3	12	0	12
Manzana 6	48	38	10		102	81	21
Manzana 7	28	25	3		46	40	6
Manzana 8	27	26	1		48	46	2
Manzana 9	13	9	3	1	21	13	8

Oficina de Gestión Social- ERU- octubre de 2018

* Este potencial se deriva de proyectar el número de personas censadas (1843) por lotes censados (274), el cual da un promedio de 6.72 personas por lote, y multiplicarlo por los lotes que no dieron información (81) sumado los adicionales de topografía (6).

**El potencial de unidades sociales se deriva de proyectar el número de unidades sociales censadas (572) por las mejoras censadas (274), el cual da un promedio de 2.08 unidades sociales por mejora, y multiplicarlo por los lotes que no dieron información (81). Para esta proyección se incluyeron seis (6) mejoras adicionales a la sumatoria de los que no dieron información, los cuales fueron identificados a partir del levantamiento topográfico.

*** El índice de área construida se deriva de multiplicar el área de ocupación en primer piso por el número de pisos de las viviendas, asumiendo que todos los pisos son iguales.

Las cifras presentadas a continuación, son una estimación aproximada las cuales se generaron a partir del trabajo de verificación del desarrollo informal Brisas del Tintal, llevado a cabo por la Oficina De Gestión Social de la ERU, y levantamiento topográfico de predios del asentamiento desarrollado por la Dirección de Predios de la ERU.

**** En el cálculo total de mejoras fue actualizado a partir de la verificación llevada a cabo por la Oficina de Gestión Social y la entrega del levantamiento topográfico contratado por la Dirección de Predios.

De acuerdo con la información recogida en el proceso de verificación de los 361 lotes, se identificó que 572 unidades sociales residen en los predios; la manzana 3 cuenta con mayor densidad poblacional verificada 124 unidades sociales, lo que corresponde al 22% del total; 96 unidades sociales en la manzana 4 lo que representa el 17% del total; 81 unidades sociales en la manzana 6 lo que equivale al 14% del total. Aun cuando la manzana 0 es la de mayor número de predios (79), la información respecto del número de unidades sociales residentes no se estableció debido a que los ocupantes de 46 predios no proporcionaron información.

Tabla 25 Número de personas residentes

	LOTES				PERSONAS		
	Total****	Verificados	Sin Información	Adicional Topográfico	Total	Según Verificación	Proyección*
Total Área de Manejo Diferenciado	361	274	81	6	2428	1843	585
Manzana 0	81	33	46	2	581	258	323
Manzana 1	18	17	1		91	84	7
Manzana 2	29	26	3		216	196	20
Manzana 3	52	50	2		395	382	13
Manzana 4	58	49	9		378	318	60
Manzana 5	7	1	3	3	40	0	40
Manzana 6	48	38	10		341	274	67
Manzana 7	28	25	3		163	143	20
Manzana 8	27	26	1		158	151	7
Manzana 9	13	9	3	1	64	37	27

Oficina de Gestión Social- ERU- octubre de 2018

Como se identifica en la Tabla anterior, el número de personas residentes es de 1843 distribuidas de la siguiente manera: 382 personas residen en la manzana 3 lo que representa el 21% del total; 318 personas habitan en la manzana 4 lo que equivale al 17% del total; 274 personas se ubican en la manzana 6 lo que corresponde al 15% y 258 personas residen en la manzana 0 lo que representa el 14% del total.

De igual forma, es importante precisar que en la manzana 0 donde se encuentran el mayor número de lotes (81) de la zona de estudio, solamente se tiene información de 33 lo que representa el 42% del total, porque en 46 lotes se negaron a suministrar información.

Actividades económicas

En la tabla que sigue, se discrimina el número de actividades económicas existentes por cada una de las 10 manzanas que conforman el polígono objeto de estudio. Se identifica que, en la manzana 1 se ubican 19 actividades económicas lo que equivale al 21% del total; 13 actividades económicas en la manzana 3 lo que corresponde al 15% del total; 9 actividades económicas en la manzana 4 lo que representa el 10% del total.

El tipo de actividades económicas son de escala barrial, sus clientes provienen del mismo barrio y en menor proporción del sector. Los tipos de negocio que se identifican son del segmento de alimentos, industria, ferreterías, rancho y licores y tiendas misceláneas. Así mismo, son comunes las actividades económicas relacionadas con la venta de frutas y verduras y de otros elementos de la canasta familiar.

Tabla 26 Actividades económicas

MANZANA	No. LOTES	No. ACTIVIDADES ECONÓMICAS	%
0	81	8	9
1	18	19	21
2	29	8	9
3	52	13	15
4	58	9	10
5	7	6	7
6	48	8	9
7	28	7	8
8	27	3	3
9	13	8	9
TOTAL	361	89	100

Oficina de Gestión Social- ERU- octubre de 2018

14. DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL

Dentro del proceso de formulación de la modificación del plan parcial, se evidencio que la delimitación definida por el Decreto 395 de 2002, podría ser precisada, cumpliendo con lo establecido por el Decreto 436 de 2006, el cual en su Artículo 4, define los criterios a tener en cuenta para la delimitación de planes parciales. En tal sentido, se llevó a cabo un análisis para la re-delimitación del plan parcial cumpliendo con los criterios de: división predial y la existencia de áreas desarrolladas o con licencias vigentes, en este caso barrios legalizados.

Por lo anterior, se analizan los lineamientos para definir la delimitación del plan parcial, específicamente relacionada con el área objeto a modificar.

A. Diagnostico Inclusión de área del predio con CHIP AAA0148OWPA.

En términos del barrio legalizado La Arboleda, de conformidad con el Artículo 4. Criterios Para Delimitación Del Área De Los Planes Parciales del Decreto 436 de 2006, se plantea la división predial como criterio para la delimitación de los planes parciales. En tal sentido, dentro del proceso de formulación de la modificación del plan parcial, se evidencio que la delimitación del Plan Parcial adoptado por el Decreto 395 de 2002 no incluía en su totalidad al predio con CHIP AAA148OWPA, el cual hace parte

de la etapa IX, generando un espacio sin marco normativo entre el barrio legalizado La Arboleda y el Plan Parcial Ciudadela El Porvenir.

Por lo anterior, y teniendo en cuenta dicha área hace parte del predio con CHIP AAA1480WPA, del cual la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá (ERU) cuenta nuda propiedad inscrita con título, se evalúa la redelimitación del plan parcial. Debido a que parte del predio se encuentra incluido dentro del perímetro del barrio legalizado La Arboleda, y según el Artículo 4 del Decreto 436 de 2006, también es un criterio de delimitación la existencia de áreas desarrolladas o con licencias vigentes, se le solicito a la Dirección de Mejoramiento Integral de Barrios de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) un concepto sobre el límite del barrio legalizado La Arboleda mediante el radicado ERU 20192000003811 del 28 de enero 2019, con el fin de que el barrio legalizado diera el lineamiento de re delimitación del plan parcial.

Mediante el radicado 2-2019-07874 la Dirección de Mejoramiento Integral de Barrios informo que, la delimitación del barrio es la señalada en el plano B310/4-11 y aclara que dentro de los límites del barrio legalizado se incluye parte de la vía Carrera 91 D (antes Carrera 112^a), la cual colinda con el Plan Parcial Ciudadela El Porvenir.

B. Diagnostico Exclusión de área del predio con CHIP AAA019ONPP por cruce con límite del Barrio Legalizado “Porvenir” Sector INDUCAS

Por otro lado, dentro del proceso de formulación de la modificación del plan parcial, se evidencio una sobre posición entre la delimitación del Plan Parcial Ciudadela El Porvenir definida mediante el Decreto 395 de 2002, y el barrio Porvenir Sector INDUCAS legalizado mediante la Resolución 444 de 1997.

Así las cosas, mediante el radicado ERU 20192000003831 del 28 de enero del 2019, se le solicito a la Dirección de Mejoramiento Integral de Barrios un concepto sobre el límite del barrio legalizado “Porvenir” Sector INDUCAS con el fin de con el fin de que el barrio legalizado diera el lineamiento de re delimitación del plan parcial.

Mediante el radicado 2-2019-07877 la Dirección de Mejoramiento Integral de Barrios informo la delimitación del barrio “Porvenir” Sector INDUCAS es la señalada según la Resolución 444 del 31 de diciembre de 1997, con el plano aprobado B310/4-09. Sin embargo, en términos cartográficos se evidencia una sobre posición entre la delimitación del barrio legalizado “Porvenir” Sector INDUCAS y el plan parcial Ciudadela El Porvenir, para lo cual remite la consulta a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística (DICE) de la SDP.

Mediante el radicado de la SDP 2-2019-14055 del 15 de marzo la DICE confirma que la delimitación del barrio legalizado Porvenir Sector INDUCAS, es la definida en el plano de la Resolución 444 de 1997 evidenciando la sobre posición *“Efectivamente se evidenció un traslapo entre el Desarrollo El Porvenir y el polígono que delimita el Plan Parcial Ciudadela El Porvenir, específicamente con el lote 18 de la manzana 3 del plano B310/4-09.”*

IV. PRESENTACIÓN DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL- ETAPA IX.

15. PLATEAMIENTO URBANO

A. PROPUESTA DE INCLUSIÓN DE UNA PORCIÓN DEL ÁREA DEL PREDIO CON CHIP AAA0148OWPA AL PLAN PARCIAL “CIUDADELA EL PORVENIR”

Una porción de terreno de 876,32 m2 del predio con chip AAA148OWPA, existente entre el límite sur del desarrollo denominado “*La Arboleda*” legalizado mediante la Resolución n.º 444 del 31 de diciembre de 1997, con plano aprobado B10/4-11 y el Plan Parcial “*Ciudadela El Porvenir*”, no cuenta con acto administrativo mediante el cual se asigne norma urbanística.

En relación con dicha porción de terreno, la Dirección de Información Cartografía y Estadística de la SDP, mediante oficio n.º 2-2019-12053 del 7 de marzo de 2019, conceptuó sobre el posicionamiento del barrio legalizado “*La Arboleda*” respecto del ámbito del Plan Parcial adoptado, señalando que: “(...) *se infiere que la información cartográfica correspondiente al Desarrollo “La Arboleda” es consistente en términos de localización espacial y no presenta sobreposición con el límite del Plan Parcial Ciudadela El Porvenir.*”

En tal sentido, se propone incluir el área de 876,32 m2 perteneciente al predio con CHIP AAA148OWPA, ubicada entre el límite norte de la Etapa IX del Plan Parcial “*Ciudadela El Porvenir*” y el límite sur del desarrollo “*La Arboleda*”, legalizado mediante la Resolución n.º 444 de 1997, para que la misma haga parte del Área de Manejo Diferenciado de dicho Plan Parcial.

Áreas recibidas por el DADEP pertenecientes al barrio Legalizado “*La Arboleda*”.

Una parte del predio con CHIP AAA148OWPA, está inmerso en la delimitación del barrio “*La Arboleda*”, legalizado mediante la Resolución 444 de 1997, con el plano aprobado B310/4-11.

Consultado el Registro Único de Patrimonio Inmobiliario RUPI, se identificó que el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público - DADEP recibió aproximadamente 543,6 mts2 del nombrado predio con destinación a vías públicas, como se muestra en la *Tabla 27. Áreas DADEP en Lote AAA148OWPA* a continuación:

Tabla 27 Áreas DADEP en Lote AAA148OWPA

RUPI	VIA	CATEGORÍA	USO NIVEL 2	ÁREA EN AAA148OWPA
2257-1	Carrera 112 A- Calle 48 Sur/50 Sur (Actual Carrera 91 D)	Inventario	Vías Vehiculares	530,1 m2
2257-8	Calle 49 Sur Tramo 2	Inventario	Vías Vehiculares	6,4 m2
2257-4	Calle 48 A Sur Tramo 2	Inventario	Vías Vehiculares	2,4 m2
2257-10	Calle 49 B Sur Tramo 2	Inventario	Vías Vehiculares	0,0 m2
2257-6	Calle 48 B Sur Tramo 2	Inventario	Vías Vehiculares	4,7 m2
TOTAL				543,6 m2

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2019

Sin embargo, el límite sur del barrio legalizado “La Arboleda” identificado en el plano urbanístico B310/4-11 no coincide con las áreas de cesión entregadas al Distrito Capital mediante el Acta de Recibo n.º 059 del 26 de mayo de 1999.

En tal sentido, se solicitó un concepto al Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP, y se realizaron mesas de trabajo con dicha entidad. Mediante el radicado SDP 1-2019-14011, el DADEP afirmó que, las áreas recibidas por el DADEP, mediante el acta de recibo 059 del 26/05/1999, son coherentes con lo señalado en el plano urbanístico B310/4-11. Así mismo, concluyó *“la información que reposa en este Departamento Administrativo no presenta diferencias con lo aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital DAPD (hoy Secretaria Distrital de Planeación SDP) específicamente en el límite de las áreas de cesión del Desarrollo La Arboleda”*

Por lo anterior, en el marco del procedimiento de legalización que se adelante sobre el asentamiento localizado en el Área de Manejo Diferenciado – AMD, se deberán realizar las gestiones necesarias con el fin de precisar las áreas recibidas por el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP en relación con el límite del desarrollo legalizado “La Arboleda”.

B. PROPUESTA DE EXCLUSIÓN DE UNA PORCIÓN DEL ÁREA DEL PREDIO CON CHIP AAA019ONPP POR TRASLAPE CON EL BARRIO LEGALIZADO “PORVENIR” SECTOR INDUCAS

En términos del predio con chip AAA019ONPP, se evidenció una sobreposición de aproximadamente 85.93m² entre la delimitación del Plan Parcial Ciudadela El Porvenir definida mediante el Decreto 395 de 2002, y el barrio Porvenir Sector INDUCAS legalizado mediante la Resolución 444 de 1997.

En tal sentido, mediante el radicado ERU 20192000003831 del 28 de enero del 2019, se solicitó a la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios un concepto sobre el límite del barrio legalizado “Porvenir” Sector INDUCAS.

Mediante el radicado SDP 2-2019-07877 del 18 de febrero de 2019 la Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios informó que la delimitación del barrio “Porvenir” Sector INDUCAS es la señalada según la Resolución 444 del 31 de diciembre de 1997, en el plano aprobado B310/4-09; sin embargo, dicha Dirección solicitó concepto a la Dirección de Información Cartográfica y Estadística - DICE, la cual mediante radicado SDP 2-2019-14055 del 15 de marzo de 2019 corroboró que *“Efectivamente se evidenció un traslape entre el Desarrollo El Porvenir y el polígono que delimita el Plan Parcial Ciudadela El Porvenir, específicamente con el lote 18 de la manzana 3 del plano B310/4-09.”*

Por lo anterior, se propone excluir un área de aproximadamente 85.93 m² perteneciente al predio con CHIP AAA0191ONPP del costado occidental de la Etapa IX del ámbito del Plan Parcial “Ciudadela El Porvenir”, por encontrarse incluida previamente en el desarrollo “Porvenir Sector INDUCAS”, legalizado mediante la Resolución 444 del 31 de diciembre de 1997, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

C. DELIMITACIÓN DE UN ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO –AMD.

Uno de los componentes del planteamiento urbanístico para la modificación del Plan Parcial “Ciudadela El Porvenir” se enfoca en la definición de un Área de Manejo Diferenciado - AMD de aproximadamente 23.230.7253 m² que corresponde al asentamiento informal *“Brisas del Tintal”* ubicado en la Etapa IX del plan parcial, específicamente en los predios con CHIP AAA0148OWPA y AAA0191ONPP, en el marco del Artículo 6 del 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”*, el cual establece los siguiente:

“Artículo 6. ÁREAS DE MANEJO DIFERENCIADO. *Son aquellas áreas que pueden ser incluidas al interior de la delimitación de un plan parcial y que requieren de un manejo especial para cada caso específico, tales como:*

1. Los asentamientos de origen informal que sean objeto de legalización o legalizados y las zonas con procesos de urbanización incompletos, comprendidos en áreas consolidadas con edificación, que se definan como áreas de mejoramiento integral.

(...)"

Lo anterior, con el objetivo de adelantar posteriormente el trámite de legalización en el cual se definirá el componente urbanístico de dicho asentamiento, conforme a lo dispuesto por el Decreto Distrital 476 de 2015, "Por medio del cual se adoptan medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística, mejoramiento integral y disposiciones relativas al procedimiento y se dictan otras disposiciones", modificado por el Decreto Distrital 800 de 2018, el cual establece las medidas para articular las acciones de prevención y control, legalización urbanística y mejoramiento integral para los asentamientos humanos destinados a vivienda de interés social de origen o consolidación informal ubicados en estratos 1 y 2 en Bogotá D.C., conforme a lo regulado en el Decreto Nacional 1077 de 2015.

El párrafo 3 del artículo 1 del Decreto Distrital 476 de 2015, modificado por el artículo 1 del Decreto Distrital 800 de 2018, dispone que: "El trámite de legalización no aplica para aquellos sectores de la ciudad sobre los cuales se haya expedido licencia de urbanización, salvo aquellos en donde durante la fase de conformación del expediente se pruebe técnica y jurídicamente que corresponde a un asentamiento humano destinado a vivienda de interés social de origen o consolidación informal y esté dentro de alguna de las siguientes situaciones:

(...)

3. Cuando el asentamiento humano destinado a vivienda de interés social de origen o consolidación informal se ubique dentro del ámbito de un plan parcial, para adelantar el procedimiento de legalización dicho asentamiento deberá estar identificado como Área de Manejo Diferenciado, bien sea al momento de la adopción del plan parcial o mediante modificación posterior.

En este caso, dichas Áreas de Manejo Diferenciado podrán o no contar con licencia de urbanización, por etapas o no, ejecutadas total o parcialmente. (Subrayas fuera del texto original).

En el proceso de legalización se definirá el componente urbanístico de dicho asentamiento, el cual culminará con un acto administrativo donde se contempla de manera expresa las obligaciones de los intervinientes en dicho proceso.

Esta AMD se identifica a continuación y comprende los siguientes lotes con CHIP AAA0148OWPA y AAA0191ONPP:

Tabla 28 Caracterización Del Sector Sujeto A Modificación Del Plan Parcial

	AAA148OWPA	AAA0191ONP	TOTAL
ÁREA BRUTA LOTES	5.718,95 m2	18.083,71 m2	23.802,66 m2
ÁREA EN PLAN PARCIAL	5.232,8 m2	17.997,9 m2	23.230,7 m2

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2019

En la siguiente tabla se muestra un cuadro general de áreas del Plan Parcial Ciudadela El Porvenir con la modificación propuesta:

Tabla 29 Cuadro general de áreas del plan parcial con la modificación

CUADRO GENERAL DE AREAS		
Descripción	M2	M2
ÁREA BRUTA		1.320.363,3098
ÁREA DE MANEJO DIFERENCIADO		23.230,7253
Av. Primero de Mayo	41.558,3741	
Av. Santa Fe V-3	32.717,4372	
Av. Tintal V-3	4.517,5249	
Total Afectaciones Plan Vial Arterial		78.793,3362
ÁREA NETA URBANIZABLE		1.218.339,2483
CESIONES PÚBLICAS		
Cesiones para parques y equipamientos		
Cesiones para Parques	217.719,1063	
Cesiones para Equipamientos	103.548,1547	
Total Cesiones parques y equipamientos.		321.267,2610
CESIONES VIAS LOCALES		
Cesiones Vías Vehiculares	149.667,8188	
Cesiones Vías Peatonales	44.621,8488	
Total Cesiones Vías Locales		194.289,6676
Controles Ambientales (ALO, Av. Primero de Mayo, Av. Santa Fe, Av.		54.278,6226
TOTAL CESIONES		569.835,5512
ÁREA ÚTIL		
Área útil desarrollable en comercio	42.359,3656	
Área útil desarrollable en uso múltiple	59.655,5422	
Área útil desarrollable en Vivienda Multifamiliar	238.109,2798	
Área útil desarrollable en Vivienda Unifamiliar	308.379,5095	
TOTAL ÁREA ÚTIL		648.503,6971

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2018

16. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA MALLA VIAL VEHICULAR Y PEATONAL Y SU CONEXIÓN CON EL ENTORNO

Las nuevas dinámicas urbanas en el ámbito de intervención, asociadas a la consolidación del asentamiento de origen informal denominado “Brisas del Tintal”, son determinantes que se deberán tener en cuenta en el marco del proceso de legalización, con el fin de definir un planteamiento urbano acorde a las condiciones espaciales y caracterización social presentada en la memoria justificativa y los resultados de la encuesta multipropósito para la UPZ El Porvenir.

En primera medida, en el capítulo de 13. Caracterización Social del Diagnóstico, se evidencio que las mejoras existentes son principalmente residencia de moradores, sean propietarios o arrendatarios. En algunas mejoras, localizadas principalmente sobre la calle 49 Sur se identificó la tendencia de localización de actividad comercial, sin superar el 25% del total de las mejoras.

Este cambio de uso de comercio de impacto zonal proyectado inicialmente a residencial, implica un ajuste en la infraestructura propuesta inicialmente, ya que quedaría subutilizada. El perfil vial propuesto V-5 de 18.00 metros de ancho, con calzada vehicular de 9.00 metros y andenes en sus dos costados de 4.50 metros, estaban diseñados para tener una capacidad en promedio por carril de 3.00 metros para transportar aproximadamente 2.600 personas por hora, en la hora pico de operación normal.

Así mismo, en términos de conectividad, el análisis de infraestructura de transporte de rutas alimentadoras y de rutas de SITP presentado en el capítulo 10. Determinación de la situación urbanística actual del Diagnóstico, se evidencio que el AMD cuenta con alta conectividad al tener rutas que circulan por la calle 49 Sur y la Av. Tintal.

El segundo aspecto que se tuvo en cuenta para la propuesta de infraestructura vial del sector fueron los resultados de la encuesta multipropósito del 2017. En dicha encuesta se evidencio que la población residente en la UPZ El Porvenir en su mayoría se movilizan en bicicleta en un 44.88%, moto 16.75% y vehículo particular solo el 11.38%.



Imagen 25 Encuesta Multipropósito UPZ El Porvenir y Jerarquía de Usuarios

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2018

17. TRAZADO Y CARACTERÍSTICAS DE LA INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS PÚBLICOS

Para la propuesta de perfiles viales del AMD, se llevaron a cabo mesas de trabajos con Codensa y el Acueducto, con el fin de determinar las condiciones técnicas en términos de servicios públicos para la propuesta urbana.

En términos de trazado de servicios públicos de alumbrado y redes de media tensión, se verificaron las redes de media tensión existentes en el sitio identificando que solo existe una red sobre la calle 49 Sur, la cual hace parte del circuito Potrerito Chicala. Así mismo, en el levantamiento topográfico se localizó la infraestructura correspondiente a los postes de baja tensión.

En las mesas de trabajo Codensa solicito: I. mínimo un ancho de andenes de 2.00 metros, lo cual es el espacio para la instalación, mantenimiento y operación de las redes eléctricas, II. verificar que las cuentas existentes sean legales y cumplan con la norma para la instalación RETIE, III. Aclarar si va a haber un aumento de carga por aumento de unidades de vivienda o por equipamientos (*Ver Anexo 5. Acta Mesas de Trabajo Codensa*).

Dando respuesta a dichas solicitudes se aclara que en el marco de legalización se recomienda que la propuesta para los perfiles viales de la carrera 91D y la calle 49D Sur, planteen andenes con más de 2.00 metros de ancho, cumpliendo con las condiciones espaciales para la instalación, mantenimiento y operación de las redes eléctricas. Por otro lado, para la verificación de redes existentes, Codensa mediante Concepto Técnico radicado No 06667342 del 06 de febrero de 2018, informa que actualmente existe redes construidas en el AMD: *“Después de realizar las validaciones respectivas, se determinó que existen redes de energía principales ya construidas y disponibles en el sector”*. Finalmente, se aclara que en el AMD no va a incluir equipamiento, o parques que requieran la instalación de transformador adicional, así como, que las unidades sociales en el AMD son 765. Por lo anterior, la carga del AMD no va a aumentar más de la demanda que actualmente ya tiene cobertura Codensa.

Para la red de Gas Natural, la empresa Gas Natural confirmo la existencia de redes en el AMD mediante el oficio con radicado No 10150224-542-2017 del 29 de agosto de 2017: *“Los predios cuentan con infraestructura de red construida de 3/4" y 4" en polietileno, además de red construida de 4" y deshabilitada en perforación dirigida de 4" en acero. Adicionalmente cuenta con 401 clientes residenciales y 9 clientes comerciales”*.

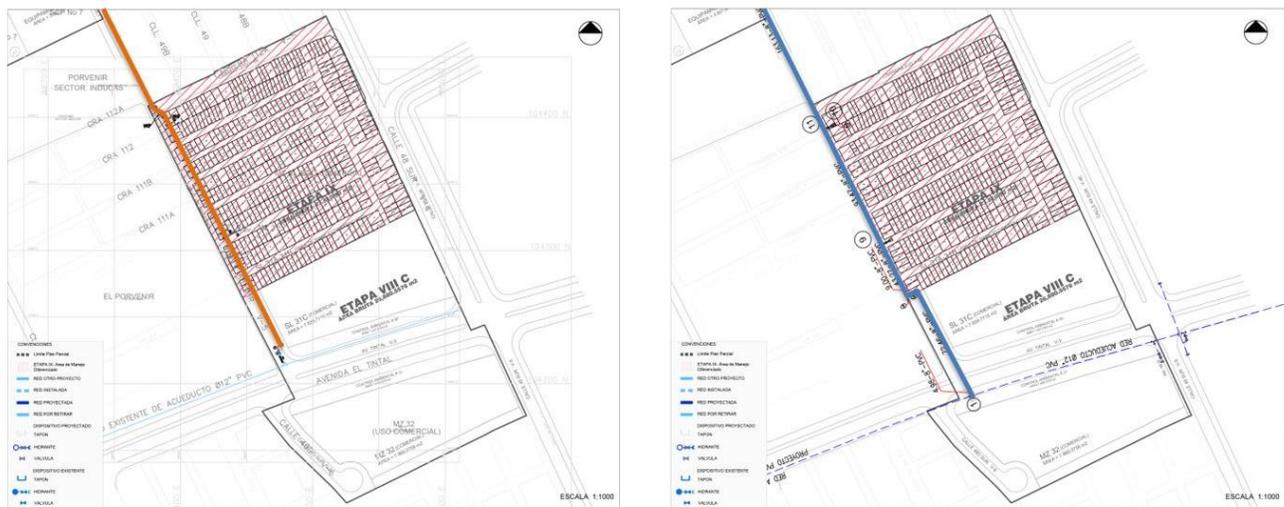
En términos de redes de telecomunicación, ETB mediante Concepto Técnico con radicado ETB No. 220180003316 del 25 de enero de 2018 informa que *“la prestación del servicio de telecomunicaciones podrá hacerse desde la central Holanda o desde algún equipo remoto que se tenga en la zona”*. Adicionalmente la mencionada empresa, señala que: *“(…) Es necesario que el urbanizador prevea un espacio de 3*4 m2 por cada 1590 servicios y/o 3*2 por cada 900 servicios futuros para la colocación de los equipos de conexión con la central matriz.”*

En cuanto a la recolección y transporte hasta el sitio de tratamiento o disposición final de los residuos ordinarios generados por usuarios residentes, pequeños y grandes productores, y elementos del espacio público generados en el suelo urbano. (En atención al Decreto 782 de 1994, mediante el cual se creó la Unidad Ejecutiva de Servicios Públicos -UAESP-, encargada de la planeación, coordinación,

supervisión y control de la prestación de servicios de barrido, recolección, transferencia, disposición final de residuos sólidos, limpieza de áreas públicas, cementerios, hornos crematorios y plazas de mercado).

Finalmente, para el abastecimiento de agua potable se propone un traslado de redes dado que la red actual pasa por debajo de las mejoras construidas en “Brisas del Tintal”. Para el abastecimiento de agua potable de la Etapa II, el promotor del plan parcial instaló una tubería de 8” a 1.50 metros de profundidad, dándole conexión desde la Avenida Tintal por el andén norte de la calle 49 D Sur de conformidad con el diseño urbanístico propuesto por el Decreto 395 de 2002.

Actualmente, se identificó que las mejoras construidas sobre la reserva vial local de la calle 49 D Sur, se encuentran localizadas sobre la red existente. Dado que dicha situación representa dificultades en términos de mantenimiento y operación, para la prestación adecuada del servicio público, se propone trasladar el tramo correspondiente a 140 metros manteniendo las especificaciones técnicas de diámetro y profundidad de la red. Dicha tubería sería proyectada en el nuevo andén norte de la vía peatonal, empatando con el andén sur en la carrera 91 D, como se indica en el esquema a continuación. Esta solución de suministro de agua potable permite al acueducto la instalación, mantenimiento y operación de las redes de acueducto para su adecuado funcionamiento.



Plano 28 Esquema Record y Propuesta Acueducto

Fuente: Subgerencia de Gestión Urbana – ERU, 2018

18. ESTUDIOS ESPECIALES

El plan parcial El Porvenir aportó los estudios necesarios para su aprobación, razón por la cual la modificación del plan parcial Ciudadela El Porvenir no requiere de este tipo de estudios, sin embargo, se estableció la pertinencia de realizar un levantamiento topográfico del asentamiento de origen informal “Brisas del Tintal” que incluye el inventario de las cerca de 361 construcciones levantadas sobre este. Lo anterior con el fin de identificar el número real de ocupaciones, con sus áreas de terreno y construcción para de esta manera poder elaborar un diagnóstico integral que sirva como insumo para la planeación objetiva y toma de decisiones con respecto a la población allí asentada. Este levantamiento

fue autorizado por el Juzgado 14 Civil Municipal de Bogotá D.C., mediante auto de fecha del 23 de marzo de 2018.

Para el cumplimiento de los objetivos planteados anteriormente, teniendo en cuenta que la Empresa de Renovación y Desarrollo Urbano de Bogotá, no cuenta con el personal suficiente ni cuenta con los equipos de precisión requeridos, se hace necesario contratar una firma consultora con experiencia en elaboración de levantamientos topográficos y prediales. Se anexa adjunto un avance del levantamiento topográfico.

19. CUANTIFICACIÓN GENERAL DE LA EDIFICABILIDAD TOTAL SEGÚN SU USO O DESTINO Y CUANTIFICACIÓN FINANCIERA DE LA INTERVENCIÓN

Como ya se mencionó anteriormente, la norma original del plan parcial, el decreto 395 de 2002, definía la edificabilidad del plan parcial.

20. ESTRATEGIA DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

Reparto de cargas y beneficios

El Plan Parcial El Porvenir es un proyecto de gran importancia para el cumplimiento de las metas establecidas por *el Plan de Desarrollo Bogotá mejor para todos* al sector hábitat, en cuanto a la gestión de suelo para la construcción de Vivienda de Interés social.

Teniendo en cuenta que el desarrollo de este plan parcial fue en la modalidad directa, es decir la ERU (antes Metrovivienda) adquirió el suelo incluido dentro del ámbito de delimitación a precio de suelo rural⁷ para el desarrollo de un proyecto integral de vivienda de interés social y prioritario y ejecutó cada una de las acciones y construcción de las obras siguiendo las directrices definidas en el plan parcial, aportando los recursos necesarios para volver un suelo de expansión en suelo urbano, se considera que las condiciones de reparto de cargas y beneficios no se modifican y que el aumento del número de unidades de vivienda no afecta los recursos de capital ya invertidos en la zona, pero en cambio facilita la gestión de suelo, para generar dichas unidades en el corto plazo.

Antecedentes

⁷ Dado que en los suelos de expansión sólo se permitía el desarrollo de usos rurales hasta tanto no se desarrollarán todas las obras de infraestructura urbana que permitiera los usos urbanos, tal y como lo establecía el plan de ordenamiento territorial vigente en el momento de adopción.

El Plan Parcial Ciudadela El Porvenir, adoptado mediante el Decreto Distrital 395 de 2002, se aprobó con las disposiciones del Decreto 619 de 2000. En este sentido, el numeral 6 del artículo 352 contemplaba una edificabilidad con transferencias y sin transferencias:

Agrupación multifamiliar V. I. S.

		Sin transferencias	Con transferencias
Indice máximo de ocupación (IO) sobre Area Neta Urbanizable.		0.25	0.28
Indice máximo de Construcción. (IC) sobre Area Neta Urbanizable	Pedios menores a 30 hectáreas:	1.00	1.55
	Pedios entre 30 y 50 hectáreas:	1.10	1.65
	Pedios de más de 50 hectáreas:	1.20	1.75

Fuente: Decreto 619 del año 2000

Proyectos comerciales y de servicios de escala metropolitana o urbana:

	Sin transferencias	Con transferencias
Indice máximo de ocupación (IO) sobre Area Neta Urbanizable	0.22	0.25
Indice máximo de Construcción (IC)	0.50	1.00

Fuente: Decreto 619 del año 2000

Como lo indica el Decreto 619 de 2000, la edificabilidad autorizada en comercio sin transferencias correspondía a un Índice de Construcción de **0,5**. Así las cosas, la edificabilidad sin transferencias corresponde a la edificabilidad a la que se puede acceder con las cesiones básicas.

Participación en Plusvalía.

De conformidad con lo señalado por el Artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y por el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se determinó que el alcance de la presente modificación, no requiere la elaboración del estudio técnico para determinar hechos generadores de participación en plusvalía ya que la propuesta que establece un Área de Manejo Diferenciado al interior del Plan Parcial no incide en las condiciones normativas de aprovechamiento del suelo o asignación de un uso más rentable en relación con lo establecido en el Decreto Distrital 395 del 2002 y sus modificaciones posteriores por los: Decreto Distrital 366 de 2006, Decreto Distrital 604 de 2007, Decreto Distrital 355 de 2014 y Decreto Distrital 406 de 2017.

Obligaciones del urbanizador

De igual forma, el decreto 395 define en los artículos 29 y 30 las siguientes obligaciones del Urbanizador Responsable.

-Obras de infraestructura: La modalidad de desarrollo en este Plan Parcial es la de desarrollo normal; por lo tanto, es responsabilidad del urbanizador, dotar al predio cobijado por este decreto de las obras de infraestructura necesarias para la prestación de los servicios públicos.

-Desarrollo por etapas: El desarrollo del terreno objeto de este Plan Parcial puede programarse por etapas, en la forma prevista en el Plano No. 3 que forma parte integrante del presente decreto.

-De acuerdo con los avances en los trámites y tiempos de los diferentes procesos de expropiación y obtención de la titularidad de los predios, las etapas señaladas en el presente decreto podrán modificarse para la obtención de licencias parciales de urbanización, siempre y cuando cumplan la condición de ser autosuficiente en cuanto al porcentaje de cesiones para parques y equipamiento comunal público, accesos, infraestructura vial y de servicios públicos

-El proyecto urbanístico podrá ser presentado a la Curaduría Urbana en su totalidad o para cada una de las etapas o para un conjunto de ellas.

21. PROPUESTA DE MODIFICACIÓN DE DECRETO

Se adjunta la propuesta de decreto de modificación del plan.

22. CONCLUSIONES

1. Se llevó a cabo el análisis diagnóstico y la definición de lineamientos para incluir un área de aproximadamente 876.32 m², ubicada entre el límite norte de la Etapa IX del Plan Parcial “Ciudadela El Porvenir” y el límite sur del desarrollo “La Arboleda”, legalizado mediante la Resolución n.º 444 del 31 de diciembre de 1997, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.
2. Se llevó a cabo el análisis diagnóstico y la definición de lineamientos para excluir un área de aproximadamente 85.93 m² del costado oriental de la Etapa IX del ámbito del Plan Parcial “Ciudadela El Porvenir”, por encontrarse incluida previamente en el desarrollo “Porvenir Sector INDUCAS”, legalizado mediante la Resolución 444 del 31 de diciembre de 1997, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.
3. Se definieron las condiciones actuales de soporte y los criterios para delimitar y constituir un Área de Manejo Diferenciado – AMD – de aproximadamente 23.230.7253 m² que corresponde al asentamiento informal “Brisas del Tintal”, el cual se consolidó en la Etapa IX, correspondiente a los predios con CHIP AAA0148OWPA y AAA0191ONPP, con el fin de proponer lineamientos urbanísticos que generen una mejora de las condiciones de habitabilidad, ambientales, físicas y sociales. En miras a buscar mecanismos para que posteriormente el mismo pueda ser objeto de legalización urbanística.
4. En el marco de las actuaciones urbanas, esta modificación tiene fundamento en un amplio marco normativo del orden Nacional, Distrital e Institucional, que incluye el Decreto 395 de 2002 Decreto Distrital 395 de 2002, que adoptó el plan parcial y los Decretos Distritales 604 de 2007, 355 de 2014 y 406 de 2017 que lo modificaron, así como lo establecido en la ley 388 de 1997, Ley 9 de 1989, el Decreto Distrital 327 de 2004 y la resolución No RES 03-5-0071 de mayo 14 de 2003, mediante la cual se aprobó el proyecto urbanístico general y la división por etapas de la urbanización CIUDADELA EL PORVENIR.
5. Se realizó un diagnóstico de las condiciones urbanas actuales de la Ciudadela y del área objeto de modificación, en las cuales se delimitó un *Área de Manejo Diferenciado* en la porción de terreno donde actualmente se ubica el asentamiento informal “Brisas del Tintal”, lo anterior teniendo en cuenta que el numeral 1 del artículo 6 del Decreto Distrital 436 de 2006 establece los casos en que pueden ser incluidas al interior de la delimitación de los planes parciales y el numeral 3 del párrafo 3 del Artículo 1 del Decreto 800 de 2018.
6. Se detalló la trazabilidad del proceso de licencias de urbanismo que se han llevado a cabo en la etapa inicialmente denominada VIII B, así como su subdivisión en dos nuevas etapas, VIII C y IX. A partir del cual, se determinó que el área propuesta como manejo diferenciado, correspondiente a los lotes con CHIP AAA0148OWPA y AAA0191ONPP de la etapa IX, no cuenta con una licencia urbanística vigente.
7. El grado de consolidación del área de manejo diferenciado, identificado a partir de la caracterización social del área de origen informal y el levantamiento topográfico de predios, indica que

es un sector consolidado con edificaciones en promedio de 1 a 3 pisos, pero con alturas de hasta 6 pisos. Razón por la cual, el planteamiento urbano propuesto se ajusta a las particularidades actuales. Así las cosas, debido al cambio de uso de la etapa IX de comercial con impacto zonal a residencial, se concluyó que los perfiles viales V-5 quedarían subutilizados. Por lo anterior, se sugiere que en el marco de la legalización se proponga una infraestructura vial que se adapta a las condiciones espaciales y a la tendencia de modo de transporte del sector, según los resultados de la encuesta multipropósito.

8. En términos de abastecimiento de agua potable se sugiere un traslado de redes dado que la red actual pasa por debajo de las mejoras construidas en "Brisas del Tintal". Dicha tubería sería proyectada en el nuevo ande norte de la vía peatonal, empatando con el andén sur en la carrera 91 D. Esta solución de suministro de agua potable permite al acueducto la instalación, mantenimiento y operación de las redes de acueducto para su adecuado funcionamiento.

23. ANEXOS

Los anexos citados en este documento son entregados en un CD. A continuación, se presenta el listado de documentos anexados.

- Anexo 1. Resolución Urbanismo
- Anexo 2. Actas de Entrega
- Anexo 3. Impuesto Predial
- Anexo 4. Catastro
- Anexo 5. Acta Mesas de Trabajo
- Anexo 6. Verificación Ocupantes Brisas del Tintal
- Anexo 7. Documentos
- Anexo 8. Planos Urbanísticos
- Anexo 9. Servicios Públicos
- Anexo 10. Decretos Plan Parcial
- Anexo 11. Cartografía