



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 430 del Decreto Distrital 190 de 2004, 14 del Decreto Distrital 430 de 2005, y 4º, literal n, del Decreto Distrital 550 de 2006, y

CONSIDERANDO

1. Que mediante Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 proferida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaria Distrital de Planeación, se adoptó el Plan de Regularización y Manejo de la Sede de la Congregación de las Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor para el predio localizado en la Calle 167 No. 51 A – 75 / 95, Bogotá D.C.
2. Que con el oficio radicación No. 1-2008-11221 del 14 de marzo de 2008 la Hermana Cleofe Elisa Herrera V., representante legal de la Congregación Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación, lo siguiente: "(...) modifique la Resolución 0341 de 2002 del plan de regularización en el sentido de indicar y autorizar la subdivisión de la sede de la Congregación para la cual se expidió el plan de regularización y el otro predio, el colegio, pueda desarrollarse conforme la norma vigente".
3. Que el 8 de julio de 2008 la Hermana Cleofe Elisa Herrera V. con cédula de ciudadanía No. 41.551.524 de Bogotá en su calidad de representante legal de la Congregación Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor otorgó autorización para actuar en su nombre y representación ante ésta Secretaría en el trámite de la modificación del Plan de Regularización antes mencionado, al Arquitecto Guillermo Enrique Ávila Barragán identificado con cédula de ciudadanía No. 79.691.765 de Bogotá D.C.
4. Que mediante radicación 1-2008-32374 del 29 de julio de 2008, el arquitecto Guillermo Ávila Barragán, gerente de URB-PLAN PROYECTOS Y ESTUDIOS DEL TERRITORIO LTDA., en calidad de autorizado de la Sede de la Congregación de las Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor, remitió ante esta entidad la formulación a la modificación del Plan de Regularización y Manejo de la Congregación de las Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor.



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

5. Que en la formulación presentada el gestor del proyecto propone:

- *"Se hace necesario precisar que se reformula el Plan de Regularización y Manejo de la sede de la Congregación de las Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor en razón a que se pretende segregar un área del predio regularizado la cual no es requerida para su correcto funcionamiento. Lo anterior sustentado de acuerdo con lo expresado en el artículo 3 del Decreto 430 del 25 de Noviembre de 2005."*
- *"En este sentido la sede de la congregación de las hermanas Oblatas siendo un equipamiento de culto de tipo residencial atiende estos objetivos y reformula su plan de regularización y manejo dado que no requiere para su correcto funcionamiento de toda el área que posee actualmente."*
- *"Dado todo lo anterior es de anotar que el objetivo de la reformulación de este plan de regularización y manejo es el deseo de las hermanas Oblatas de segregar el predio de 6.680,62 m², dado que dicha área no es necesaria para el correcto funcionamiento del dotacional como tal, y actualmente se encuentra aislado del mismo, tal como lo expresan en el comunicado del 20 de junio de 2008."*
- *"En este sentido el plan de regularización y manejo apunta a regularizar la construcción actual, con la ocupación que se presenta en los planos No. 14 Localización y distribución de áreas generales y No. 15 Plano de ocupación actual."*
- *"4.4 Cronograma de ejecución."*

Las acciones planteadas en el plan de regularización y manejo, se desarrollaran en dos etapas a saber:

1. *Adecuación del espacio público, dado que el andén propuesto ya se encuentra construido se adecuara a las normas de la cartilla del espacio público.*
2. *Construcción y adecuación de antejardín y estacionamientos, previa demolición de los estacionamientos actuales."*

• **4. DESCRIPCIÓN DE OPERACIONES Y ACCIONES PLANTEADAS**

4.1 Mejoramiento y articulación del espacio público

*"(...) En este contexto, la sede de la congregación genera el espacio público en un andén correspondiente a todo su frente sobre la calle 167 con un área de 99,6 m² el cual contribuye a la accesibilidad de dicha calle.
(...)"*

4.2 Las consideraciones de acceso vehicular y peatonal

"(...) El acceso tanto de entrada como de salida vehicular se realiza a través de la calle 167 en sentido Occidente-Oriente. Ya en el predio este se desarrolla en su costado occidental en un espacio de 4 metros, a continuación se propone una calle de acceso de 5.03 metros de longitud la cual conduce al espacio de maniobra de 18.11 metros de largo por 5 metros de fondo la cual esta adyacente a los 6 cupos de estacionamiento propuestos."

El acceso peatonal se establece sobre el andén propuesto en la calle 167 y se desarrolla hacia la mitad del predio de la Sede de la Congregación, en un espacio de 1.3 metros de longitud a continuación existe un



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

sendero peatonal de 9.11 metros de longitud, el cual es adyacente al área de estacionamiento s y conduce al acceso único a la edificación.

4.3 Estacionamientos

"De acuerdo con las consideraciones anteriores que involucran la revisión de normatividad del Distrito Capital referente al cumplimiento del número de estacionamientos según el área generadora, el tipo de dotacional y su ubicación dentro de la ciudad, se determino el número de cupos de estacionamiento requeridos por norma para el proyecto, los cuales involucran los de uso privado y de visitantes" (...)

En este sentido se desarrollan lo cinco (5) cupos de estacionamiento requeridos más uno (1) adicional para un total de seis (6) cupos.

Estos se ubican en la zona en frente de la edificación en un área de 75 metros cuadrados con unas dimensiones de 15 metros de frente y 5 metros de fondo, adyacente a estos se propone un área de maniobra de igual dimensión a la de los estacionamientos y conectada con la calle de acceso o salida vehicular."

6. Que mediante radicación No. 1-2009-31327 del 22 de julio de 2009, se remitió copia de la escritura No. 752 de febrero 21 de 2002 de la Notaria Sexta del Circulo de Bogotá, el plano denominado "Plano Localización y Distribución de Áreas Generales" y el poder mediante el cual la Hermana Cleofe Elisa Herrera Velásquez en calidad de representante legal de la congregación convalida y avala todas las actuaciones llevadas a cabo dentro del proceso de modificación del Plan de Regularización y Manejo de la sede de la Congregación de las Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor, realizadas por el arquitecto Guillermo Enrique Ávila Barragán.
7. Que mediante los oficios con radicación número 1-2009-39065 del 10 de septiembre de 2009, 1-2009-42608 del 30 de septiembre de 2009, 1-2010-18981 del 4 de mayo de 2010, 1-2010-23304 del 31 de mayo de 2010, Monseñor Héctor Javier Pizarro Acevedo en calidad de presidente de la Fundación Social SIKUANI y el señor Arturo Mariño Wiswell representante suplente de la misma fundación, coadyuvaron la solicitud de modificación del Plan de Regularización y Manejo de la Sede Congregación Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor expedido mediante la Resolución 0341 de 2002.
8. Que mediante radicación 1-2010-29060 del 09 de julio de 2010 el señor Guillermo Enrique Ávila Barragán identificado con cédula de ciudadanía No. 79.691.765 de Bogotá, en su calidad de autorizado de la Congregación Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor, convalida y avala las acciones presentadas por la Fundación Social SIKUANI.
9. Que del análisis del expediente realizado se estableció que:



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

- a. Procede el estudio de la solicitud de modificación del plan de regularización y manejo en referencia de conformidad con el artículo 14 del Decreto Distrital 430 de 2005 por medio del cual se reglamenta el artículo 430 del Decreto 190 de 2004, que establece que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy Secretaría Distrital de Planeación por solicitud de los interesados, podrá modificar el Plan de Regularización y Manejo, de acuerdo con los objetivos contemplados en el plan inicial, cuando a juicio de dicha entidad exista una justa causa para ello, debidamente acreditada. Y con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 327 de 2004 establece que los predios urbanizables no urbanizados no podrán ser subdivididos previamente al proceso de urbanización, salvo cuando se presente alguna de las siguientes circunstancias: "(...) Cuando en el Plan de Regularización y Manejo o en el acto de reconocimiento, si es del caso, se genere la segregación de parte del predio para destinarlo a otro uso, por cuanto la misma no es requerida para su adecuado funcionamiento".
- b. Así mismo, el numeral 4 del artículo 3 del mencionado Decreto 430 de 2005, señala que la exigibilidad del Plan de Regularización y Manejo se da a los predios respecto de los cuales se pretenda realizar: "Segregación de una parte del predio que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital no sea requerida para su correcto funcionamiento".
- c. En vigencia de la Resolución No. 0341 de 26 de agosto de 2002 por la cual se adoptó el Plan de Regularización y Manejo de la sede de la Congregación de las Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor, se expidió la licencia de construcción No. 02-4-0977 de la Curaduría Urbana No. 4 del 14 de noviembre de 2002, la cual se aprobó para el predio ubicado en la calle 167 No. 48-95 MI 50N-224692 área lote 8.949,55 M2 y autorizó un proyecto de dos pisos para una unidad dotacional tipo culto, equipamiento colectivo de escala zonal para un área total construida de 1.323,87 M2.
- d. Adicionalmente la Resolución 0341 de 26 de agosto de 2002 en su artículo 2 estableció la escala y el uso principal del dotacional existente en el predio y que regularizó con la adopción del plan de la referencia, a saber:

"ARTÍCULO 2. NORMAS GENERALES Y ARQUITECTONICAS. El proyecto arquitectónico deberá desarrollarse con sujeción a las siguientes normas mínimas:

1. USOS.

1.1. PRINCIPAL

Dotacional de tipo Culto, de equipamiento colectivo escala zonal. Equipamiento de congregación y formación religiosa."

- e. Los planos F1, F2 y F2A que fueron adoptados por la Resolución 0341 de 26 de agosto de 2002 como los planos del plan de regularización y manejo, demarcan al centro del predio las áreas de las construcciones existentes denominadas en el piso 1 como oficinas



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

administrativas; oficinas bloque 1; dormitorios; cocina; capilla; zonas de parqueaderos, duras, de mantenimiento; cancha múltiple, etc., y en el piso 2 las oficinas de contabilidad, gerencia; baños; salones etc. Así como al costado occidental tanto para la planta y el piso segundo se demarcó la volumetría del proyecto que después sería objeto de licencia de construcción, sin que para la fecha de adopción existieran físicamente.

f. El plan de regularización y manejo aprobado con la Resolución 0341 de 26 de agosto de 2002 se aprobó para todo el predio ubicado en la calle 167 No. 51 A – 75 / 95 con área de 8.949,55 M2 y cobijó las construcciones ya existentes para la fecha de adopción del plan, que buscaron regularizarse y reconocerse a través de este instrumento, las cuales para el momento de adopción del mismo eran utilizadas por las Hermanas de la Congregación Oblatas del Santísimo Redentor.

g. El plan de regularización y manejo para el dotacional de culto escala zonal de la Congregación Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor, adoptado con la Resolución 0341 del 26 de agosto de 2002 se constituye en la norma vigente y específica de dicho equipamiento de conformidad con lo establecido en el artículo 334 del Plan de Ordenamiento Territorial del Distrito Decreto Distrital 190 de 2004, otorgando a éste equipamiento la condición de permanencia determinada en el artículo 344 del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 190 de 2004, a saber:

"Artículo 344. Normas para el uso dotacional (artículo 333 del Decreto 619 de 2000).

1. Permanencia. Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo anterior, los inmuebles de escala metropolitana, urbana o zonal con uso dotacional existentes, los señalados como institucionales por normas anteriores, los que se destinen en el futuro a este uso, o mediante la destinación del suelo hecha en este Plan, en sus fichas normativas, o sean incluidos mediante Planes de Regularización y Manejo, deben mantener el uso dotacional y quedan comprendidos por las normas del tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales (...)"

h. Por su parte el Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 190 de 2004 en su Plano No. 25 de Usos del Suelo Urbano y de Expansión, y el Plano No. 27 de Tratamientos Urbanísticos, señalan que el predio ubicado en la calle 167 No. 51 A – 75 / 95 se encuentra en Área de Actividad Dotacional Zona de Equipamientos Colectivos con tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, definido en el Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 367 y numeral 1 del artículo 372 así:

"Artículo 367. Modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación (artículo 356 del Decreto 619 de 2000).

Las modalidades y áreas de aplicación del Tratamiento de Consolidación son las siguientes:

MODALIDAD	ÁREAS DE APLICACIÓN



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

1. Urbanística	Urbanizaciones, agrupaciones, conjuntos, o proyectos de vivienda en serie, que mantiene sus características urbanas y ambientales y deben conservarse como orientadoras de su desarrollo.
2. Con densificación moderada	Barrios que presentan calidad urbana o ambiental, cuyos predios son susceptibles de una densificación respetuosa de las características urbanísticas existentes.
3. Con cambio de patrón.	Zonas y/o ejes viales donde se ha generado un proceso de cambio, modificando irreversiblemente las condiciones del modelo original, en los cuales es necesario ajustar los patrones normativos de construcción.
4. De sectores urbanos especiales.	Zonas industriales y dotacionales existentes con fundamento en normas especiales que deben asegurar y recuperar sus condiciones como espacios adecuados a tales usos.

Parágrafo. Todos los predios que concluyan el proceso de urbanización se regirán por las disposiciones del tratamiento de consolidación urbanística". (Negrilla y subrayado fuera de texto).

"Artículo 372. Normas para la modalidad de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales (artículo 361 del Decreto 619 de 2000).

Los predios localizados en zonas con tratamiento de consolidación para sectores urbanos especiales deberán seguir las siguientes normas:

1. Para zonas dotacionales (modificado por el artículo 243 del Decreto 469 de 2003). Los Planes Maestros de Equipamientos establecerán los aspectos urbanísticos de implantación, incluyendo los índices de construcción y ocupación, a los cuales deberán sujetarse las intervenciones y la construcción de nuevas edificaciones de uso dotacional. Los retrocesos, empates, voladizos, patios y antejardines se regirán por las normas específicas que regulan el sector, respetando los parámetros definidos por las edificaciones colindantes.

- *Las zonas dotacionales existentes con norma vigente continuarán rigiéndose por esta (...)". (Negrilla y subrayado fuera de texto).*
- i. A su vez, el Plano de Usos del Decreto Distrital 167 de 2004, por el cual se reglamenta la UPZ No. 18 – Britalia, establece que el sector en el que se encuentra el predio objeto del plan de regularización y manejo identificado con matrícula inmobiliaria No. 50N-224692, se localiza en Área de Actividad Residencial, Zona Residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, con Tratamiento de Consolidación Urbanística.
- j. Posteriormente a la adopción del plan de regularización y manejo adoptado con la Resolución 0341 del 26 de agosto de 2002, el Plan Maestro de Equipamientos de Culto Decreto Distrital No. 311 del 15 de agosto de 2006 estableció que los dotacionales de culto de hasta 100 personas se clasifican como de escala vecinal. Sin embargo debe observarse que la expedición de la Resolución No. 0341 de 2002, por la cual se adopta el Plan de Regularización y Manejo de la Sede de la Congregación de Las Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor, se profirió con sustento en el Decreto Distrital 619 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial vigente para ese momento, donde se estableció la clasificación para el uso como dotacional de culto como de escala zonal, de esta forma considerando que el plan de regularización y manejo es norma vigente y específica anterior al Plan Maestro de Equipamientos de Culto se concluye que este equipamiento es de escala zonal para 350 personas.



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

- k. Si bien el predio objeto de regularización según la UPZ No. 18 - Britalia y el Plan de Ordenamiento Territorial difirieren en el señalamiento del área de actividad a la que pertenece el predio, es el Plan de Regularización y Manejo adoptado con la Resolución 0341 del 26 de agosto de 2002, el instrumento de planeamiento que dotó de norma específica al equipamiento de culto escala zonal en referencia, por tanto se constituye en la norma vigente, tal como lo señala la resolución en mención en su considerando No. 5 y en consonancia con lo dispuesto en el numeral 1 artículo 372 antes citado y el artículo 334 del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 190 de 2004.
- l. Para dar cumplimiento al principio de permanencia del Dotacional del Plan de Ordenamiento Territorial, es primordial que se mantenga un área en el predio con uso dotacional, que sea capaz de soportar el funcionamiento de un dotacional de escala zonal, por lo cual se establecen unos estándares que sirven para determinar el área que se requiere para el óptimo funcionamiento del uso.
10. Que del estudio realizado a la propuesta de modificación presentada, se estableció para la modificación del Plan de Regularización y Manejo adoptado por la Resolución 0341 de 2002 del equipamiento dotacional escala zonal tipo culto ubicado en la calle 167 No. 48 -75, que debe sujetarse a lo establecido en el PRM expedido en 2002, por lo cual se considera lo siguiente:
- El equipamiento de culto escala zonal de conformidad con los fines, objetivos y norma específica dada por el Plan de Regularización adoptado con la Resolución 0341 del 26 de agosto de 2002, requiere para su óptimo funcionamiento un área de 6.141,06 M2 del total del área actual del dotacional que corresponde a 8.949,55 M2, esta área debe permanecer y define la prevalencia del uso dotacional en el predio. Así las cosas, el área total del predio con 8.949,55 m2, el área que permanece con uso dotacional es 6.141,06 m2 y el área que puede segregarse es de 2.808,49 m2 que corresponde al área libre del predio establecida en la mencionada resolución, cambiando su disposición para lograr un predio regular.
 - Si bien se señaló en los planos adoptados mediante Resolución 0341 de 2002 un área libre, la cual es susceptible a segregar, con el objetivo de lograr un predio regular para el óptimo funcionamiento del dotacional y establecer condiciones adecuadas de configuración predial, acordes con la estructura morfológica predominante en el sector, y dado que las cesiones del predio segregado deben cumplir con las disposiciones de distribución espacial, acceso, localización y configuración geométrica establecidas en el artículo 14 del Decreto Distrital 327 de 2004, se definen dos predios regulares y continuos, conservando el área de uso dotacional que contempló dicha resolución, correspondiente a los 6.141,06 m2, igualmente el



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

área a segregarse se mantiene en 2.808,49 m²; manteniendo la prevalencia del uso dotacional y lo establecido como requerido para el equipamiento en los planos F1, F2 y F2A de la Resolución 0341 de 2002, lo cual se encuentra ilustrado en el plano denominado "Plano Localización y Distribución de Áreas Generales" que adopta la presente Resolución.

11. Que en el estudio comparativo de norma del predio Calle 167 No. 51 A - 75 / 95, realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, se señala que: *"Este análisis comparativo incluye los potenciales que otorgan las normas referentes a usos y volumetría (alturas, aislamientos, antejardines, etc.), así como los índices de máximos de ocupación y construcción definidos en las normas del POT.*

Dicho análisis está hecho comparativamente para un uso dotacional que se segrega para desarrollar otro uso en aproximadamente el 30% del predio, lo cual da como resultado lo siguiente:

De acuerdo con el análisis, se concluye que para el desarrollo, una vez se configure la acción urbanística de conformidad con lo establecido en el Plan de Regularización y Manejo para el uso dotacional de culto tipo residencia (dotacional que permanece), de escala zonal, no se constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, frente a los establecidos en el Acuerdo 6 de 1990, de acuerdo con lo establecido en el artículo 434 del Decreto 190 de 2004.

Sin embargo, para el predio que se segrega si se constituyen hechos generadores de la participación en la plusvalía, frente a los establecidos en el Acuerdo 6 de 1990, de acuerdo con lo establecido en el artículo 434 del Decreto 190 de 2004, debido a la autorización de un mejor y mayor uso y el aumento de edificabilidad".

12. Que a través del memorando radicación 3-2010-08879 del 14 de julio de 2010 la Dirección del Taller del Espacio Público - SDP señaló:

"De lo anterior, se concluye que el predio a segregarse se le aplica el tratamiento de desarrollo, por lo que deberá cumplir en lo que respecta a las cesiones de espacio público con lo indicado en el artículo 12 del Decreto 327 de 2004, referente a las proporciones de las cesiones públicas para parques y equipamientos "...correspondientes, como mínimo, al 25% del área neta urbanizable, distribuidas en un 17% para parques, y el 8% restante para equipamiento comunal público; estas cesiones deberán delimitarse, amojonarse y deslindarse en los planos urbanísticos y en el correspondiente cuadro de áreas...", y el artículo 13 de la norma citada: NORMAS PARA LAS CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y EQUIPAMIENTOS. Las cesiones públicas para parques y equipamientos que se generen como resultado del proceso de urbanización, se sujetarán a las siguientes normas:

(...)

c. La cesión exigida para proyectos dotacionales se destinará a crear parques, plazas, plazoletas, alamedas o sobreechamientos de andenes, que articulen dichos usos a la estructura urbana de la ciudad y no serán objeto de traslado ni de pago al Fondo Compensatorio".

Para el equipamiento dotacional que prevalece, ubicado en el área de terreno de 6.141 M² al cual "... se someterá al Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales según lo dispuesto en el Decreto Distrital 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial...", según lo indicado en el artículo 4, numeral 4.1



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

del proyecto de Resolución adjunto al memorando 3-2010-08703, deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones en cuanto al manejo del espacio público referente a la intervención de los andenes adyacentes al dotacional de culto:

1. Se debe cumplir con las normas para la red de andenes indicadas en el artículo 264 del Decreto 190 de 2004-POT, en cuanto a continuidad y tratamiento, red peatonal, estacionamientos y rampas.
2. Igualmente cumplir con las normas para antejardines indicadas en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004- POT, en particular el "numeral 1. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardín (...) numeral 3. Los antejardines no se pueden cubrir ni construir".

Además deberá aplicar la normatividad vigente, para la intervención en el espacio público referente a:

El Decreto Nacional 1504 de 1998, por el cual se reglamenta el manejo del espacio público en los planes de ordenamiento territorial, (...) (Artículos 1º y 2º).

Las normas generales aplicables a los espacios peatonales: Decreto 190 de 2004, artículos 263 al 269, sobre libre tránsito; normas para la red de andenes, alamedas, plazas, zonas de control ambiental, otras.

Las normas sobre andenes: Cartilla de Andenes actualizada mediante el Decreto 602 de 2007.

Las normas sobre mobiliario urbano: Cartilla de Mobiliario Urbano actualizada mediante Decreto 603 de 2007.

Las normas sobre movilidad: Ley 361 de 1997 (...) Decreto 1538 de 2005 (...).

Las normas sobre accesibilidad y parqueaderos: Para la protección del peatón deberán generarse pompeyanos en los accesos de vehículos a parqueaderos, cuyas condiciones de diseño están contenidas en las Cartillas de Andenes. En todo caso, deberá plantearse de manera independiente la accesibilidad vehicular y peatonal y garantizarse la continuidad del andén en cuanto a materiales y superficie, de comunidad con lo previsto en la cartilla anteriormente señalada.

Las normas sobre arborización y paisajismo: Decreto 472 de 2003 (...).

Las normas sobre el requerimiento de la Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público: Para adelantar cualquier tipo de intervención y ocupación del espacio público existente, previamente deberá obtenerse la correspondiente Licencia de Intervención y Ocupación del Espacio Público de conformidad con lo previsto en el artículo 281 del Decreto 190 de 2004 y los artículo 11 del Decreto 564 de 2006. El trámite correspondiente deberá adelantarse ante la Dirección de Servicio al Ciudadano de esta Secretaría y consiste en la radicación del formato FO-020 debidamente diligenciado, adjuntando los documentos correspondientes y los diseños de la intervención propuesta:"

13. Que a través del memorando radicación 3-2010-00070 del 14 de julio de 2010 la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos – SDP, señaló:

"(...) para darle viabilidad al plan, esta Dirección considera que:



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

-Se deben mantener las zonas viales señaladas en el plano S208/1-1, tal y como se plantea en el plano a anexar al proyecto de resolución modificatoria.

- Teniendo en cuenta la Resolución 0341 de 2002 es la norma vigente aplicable (según literal n del numeral 2 del memorando 3-2010-08703) y que las condiciones de edificabilidad del predio no se modifican (Nota 4. Según literales i y j del numeral 2 del memorando 3-2010-08703, la Resolución 0341 de 2002 cubre las construcciones existentes antes de su adopción así como las volumetrías objeto de licencia de construcción), esta Dirección considera que deben mantenerse las normas sobre accesibilidad y estacionamientos establecidas en la resolución en mención."

14. Que mediante oficio radicado No. 1-2010-33439 del 10 de agosto de 2010, el arquitecto Guillermo Enrique Ávila Barragán, en su calidad de autorizado de la Congregación Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor solicitó lo siguiente:

"Dando alcance a la petición inicialmente formulada, y atendiendo necesidades inaplazables de la Congregación, me permito solicitar que en el evento en que la Secretaría Distrital de Planeación considere que el área del predio para la cual se puede autorizar el cambio de uso sea inferior al área para la que se solicita segregación, se autorice en el acto administrativo que resuelva la petición que el predio con uso dotacional resultante y a conservarse, pueda subdividirse conservando su uso como dotacional, pues de esta manera puede la Congregación enajenarlo, lo que beneficiaría a la UPZ pues el adquirente podría desarrollarlo para los usos ya autorizados, lo que no podría hacer la Congregación pues carece de recursos."

15. Que una vez revisada la solicitud realizada por el gestor mediante oficio No. 1-2010-33439 del 10 de agosto de 2010, se determinó lo siguiente:

- Esta solicitud cambia considerablemente la propuesta inicial de modificación del Plan de Regularización y Manejo presentada por el gestor mediante oficio No. 1-2008-32374 del 29 de julio de 2008, por cuanto en la solicitud de modificación inicial solicita se segregue para otro uso diferente al dotacional el área de terreno que no se requiera para el óptimo funcionamiento del equipamiento, y la última solicitud da cuenta de una subdivisión adicional del área dotacional que permanece.

- Esta solicitud se realizó por parte del gestor de manera posterior a la formulación inicial de la modificación plan de regularización, sin que sobre la misma se haya presentado un documento equivalente a la formulación inicial que contenga los estudios urbanos y arquitectónicos pertinentes que la sustenten, razón por la cual no se considera pertinente para el estudio del presente Plan.

16. Que realizado el respectivo análisis se encontró que el área libre del predio de acuerdo al plan de regularización y manejo inicial (Resolución 0341 de 2002), que se propone como área posible a segregarse no se necesita para el óptimo funcionamiento del dotacional existente, por lo que la segregación no contradice la disposición del artículo 344 del Decreto Distrital 190 de



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

2004 que se refiere a la permanencia de los inmuebles con uso dotacional existente de escalas zonal, urbana y metropolitana. En este sentido, el dotacional seguirá permaneciendo y funcionando adecuadamente, según las normas establecidas para su regularización y las que aquí se señalan.

17. Que en este orden de ideas y analizada la documentación aportada y teniendo en cuenta que mediante la presente modificación no se alteran las condiciones de espacio público y provisión de cupos de estacionamiento del dotacional y se mitigan de manera adecuada los impactos de acuerdo con el Plan de Regularización y Manejo adoptado con Resolución 0341 de 2002, se encontró que la modificación del Plan de Regularización y Manejo de la Sede de la Congregación de Las Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor descrita en la presente resolución, es urbanísticamente viable, y retoma de la propuesta inicialmente presentada por el gestor, para el predio donde el uso dotacional permanece, lo siguiente:

- Generación y adecuación del espacio público del entorno inmediato (andén y accesos), en consideración a las características urbanas del sector y en concordancia con la intensidad del uso desarrollado.
- Las maniobras de ingreso de automotores a la Congregación, se plantean al interior de los predios destinados a este uso, lo cual evita impactos por congestión de automotores sobre la actual red vial del sector, debido a que la demanda de estacionamiento para el dotacional según la norma, no es muy significativa, el mismo no genera mayores impactos en el entorno.
- Reordenamiento del desarrollo de sus actividades en beneficio de la ciudad, en lo referente al modo de atención al usuario.
- Aumento y adecuación del área de andenes, construcción y adecuación de antejardín y área de estacionamientos.

18. Que adicionalmente a lo señalado en el numeral anterior, y a lo dispuesto en la Resolución 0341 de 2002, para el predio con uso dotacional que permanece respecto del espacio público debe acogerse lo señalado por la Dirección de Taller del Espacio Público en el memorando radicación No. 3-2010-08879 del 14 de julio de 2010.

19. Que los literales a) y b) del artículo 3 de la Resolución 0341 de 2002 establecieron los índices de ocupación y construcción con base en el área total correspondiente a ocho mil novecientos cuarenta y nueve punto cincuenta y cinco metros cuadrados (8.949,55 M²) del predio con uso dotacional, escala zonal, de la Congregación de las Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor, considerando que dicho equipamiento solo requiere para su óptimo funcionamiento un área total de seis mil ciento cuarenta y uno punto cero seis metros cuadrados (6.141,06 M²), siendo



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

necesario homologar y realizar la equivalencia de dichos índices según el área de uso dotacional que permanece.

20. Que las razones expuestas por el interesado se consideran justa causa para la modificación de la Resolución 0341 de 2002 mediante la cual se adoptó el Plan de Regularización y Manejo de la Sede de la Congregación de las Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor, en los términos señalados en la presente resolución, y teniendo en cuenta que se cumplen las condiciones de funcionamiento y mitigación de impactos negativos, se procede a la expedición del presente acto.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

ARTÍCULO 1º. MODIFICACIÓN DEL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO. Modificar la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ D.C."

PARÁGRAFO. Modificar los planos F1, F2, F2A adoptados por la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002, con el Plano denominado "Plano Localización y Distribución de Áreas Generales" para establecer el área segregada y el área objeto del Plan de Regularización y Manejo, con los aspectos especificados en el artículo 2 de la presente Resolución, que hace parte integrante de esta resolución, los demás aspectos urbanísticos quedan contenidos en los planos F1, F2, F2A.

ARTÍCULO 2º AUTORIZACIÓN. Autorizar la segregación urbanística del predio dotacional de culto escala zonal de la Congregación de las Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor identificado con matrícula inmobiliaria No 50N-224692, ubicado en la Calle 167 No. 48 - 75 (dirección antigua) o Calle 167 No. 51 A -75 (dirección nueva), objeto de la presente modificación con área total de ocho mil novecientos cuarenta y nueve punto cincuenta y cinco metros cuadrados (8.949,55 M2), en dos (2) áreas, de la siguiente forma:

- a) Área 1: Con uso dotacional de culto, correspondiente a seis mil ciento cuarenta y uno punto cero seis metros cuadrados (6.141,06 M2) del área total del predio, según el plano denominado



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

"Plano Localización y Distribución de Áreas Generales" que hace parte integrante de esta resolución.

- b) Área 2: Con usos complementarios al Área de Actividad Dotacional correspondiente a dos mil ochocientos ocho punto cuarenta y nueve metros cuadrados (2.808,49 M2) del área total del predio, según el plano denominado "Plano Localización y Distribución de Áreas Generales" que hace parte integrante de esta resolución.

Con base en esta disposición el curador urbano podrá otorgar la respectiva licencia de subdivisión predial.

ARTÍCULO 3º NORMAS GENERALES. Para el Área 1, las normas de uso y edificabilidad serán las establecidas en la Resolución 341 del 26 de agosto de 2002.

El Área 2 se encuentra en Área de Actividad Dotacional, Zona de Equipamiento Colectivos, con los usos complementarios permitidos para la respectiva área, según lo señala el Cuadro Anexo No. 1 del Decreto Distrital 327 de 2004. Este predio debe cumplir con las obligaciones urbanísticas, arquitectónicas y normas generales establecidas para el Tratamiento de Desarrollo de conformidad con lo señalado en el literal c) del artículo 3º del mismo Decreto Distrital 327 de 2004.

ARTÍCULO 4º. PERMANENCIA. El Área 1, con uso dotacional correspondiente a seis mil ciento cuarenta y uno punto cero seis metros cuadrados (6.141,06 M2) del área total del predio, según el plano denominado "Plano Localización y Distribución de Áreas Generales" que hace parte integrante de esta resolución, tiene la condición de permanencia establecida en el artículo 344 del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 190 de 2004.

ARTÍCULO 5º. CLÁUSULA DE HOMOLOGACIÓN. El Área 1, con uso dotacional correspondiente a seis mil ciento cuarenta y uno punto cero seis metros cuadrados (6.141,06 M2) mantiene las condiciones de edificabilidad de la Resolución 0341 de 2002 y se establece la siguiente equivalencia de los índices de ocupación y construcción, así:

- a) Índice de Ocupación. El índice de ocupación máximo permitido es de 0.51, contabilizado para el Área 1.
- b) Índice de Construcción. El índice de construcción máximo permitido es de 1.02, contabilizado para el Área 1.



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

ARTÍCULO 6º. CRONOGRAMA DE EJECUCIÓN DEL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO. El Plan de Regularización y Manejo de la Sede de la Congregación de las Hermanas Oblatas del Santísimo Redentor, se desarrollará de la siguiente manera:

ETAPA ÚNICA: Comprende las acciones a desarrollar por parte de los propietarios durante los cuarenta y ocho (48) meses, contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución:

- Presentar para aprobación por parte del Curador Urbano la solicitud de la respectiva licencia de subdivisión para efectuar la segregación de predio; esta actuación se debe adelantar dentro de los doce (12) meses siguientes a la ejecutoria del presente acto administrativo.
- Obtención de las licencias de intervención de espacio público, para la adecuación del andén existente correspondiente a todo su frente, sobre la Calle 167.
- Construcción y adecuación del antejardín de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 de la Resolución 0341 de 2002.
- Construcción y adecuación del área de estacionamientos de acuerdo con lo establecido en la Resolución 0341 de 2002.

ARTÍCULO 7º. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍAS. De conformidad con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, en el Decreto 190 de 2004, en el Acuerdo 118 de 2003 y el Acuerdo 352 de 2008, para el Área 2, considerando su cambio de uso y el mayor aprovechamiento que este hecho genera, se definirá en el momento en que se inicie algún trámite de licencias urbanísticas, para lo cual se requerirá del estudio comparativo de norma.

ARTÍCULO 8º. CONDICIÓN RESOLUTORIA. El incumplimiento de alguna de las obligaciones contenidas en el presente Plan, dará lugar a la aplicación de la condición resolutoria del presente acto administrativo y de los actos expedidos con fundamento en el mismo.

ARTÍCULO 9º. CONTROL. La Alcaldía Local de Suba velará porque en el desarrollo de las respectivas obras se cumplan las disposiciones contenidas en la licencia expedida por la curaduría urbana y las obligaciones y compromisos adquiridos a partir de la expedición de la presente Resolución, copia de la cual será remitida por la curaduría urbana junto con copia de la licencia respectiva a la referida Alcaldía Local.



Por la cual se modifica la Resolución No. 0341 del 26 de agosto de 2002 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO DE LA SEDE DE LA CONGREGACIÓN DE LAS HERMANAS OBLATAS DEL SANTÍSIMO REDENTOR UBICADO EN LA CALLE 167 NO. 48-75 BOGOTÁ, D.C."

ARTÍCULO 10°. VIGENCIA Y RECURSOS. La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de Reposición ante la Secretaria Distrital de Planeación, el cual debe ser interpuesto dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación personal o de la desafijación del edicto, según el caso.

Las demás disposiciones contempladas en la Resolución 0341 del 26 de agosto de 2002 continúan vigentes.

La presente Resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de conformidad con lo previsto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D. C a los

07 SEP 2010

MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ
MARIA CAMILA URIBE SANCHEZ

SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Revisión Técnica: CLAUDIA M. SANDOVAL CASTRO *CS*
Subsecretaria de Planeación Territorial
EDILMA ADRIANA MARIÑO DUEÑAS *ED*
Directora de Planes Maestros y Complementarios
WILLIAM FERNANDO CAMARGO TRIANA *WF*
Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos
LILIANA RICARDO BETANCOURT *LB*
Directora del Taller de Espacio Público
BERNARDO PARRADO *BP*
Arquitecto Dirección de Planes Maestros y Complementarios
SANDRA MÓNICA MORA RAMÍREZ *SM*
Arquitecta Dirección del Taller de Espacio Público

Revisión Jurídica: HEYBY POVEDA FERRO *HP*
Subsecretaria Jurídica
JAIRO ANDRÉS REVELO MOLINA *JRM*
Director de Análisis y Conceptos Jurídicos
FLAVIO MAURICIO MARIÑO MOLINA *FMM*
Abogado
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos
OLGA LUCÍA GAMBOA MARTÍNEZ *OLGM*
Abogada
Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectó: NATALIA MOLINA VEGA *NMV*
Arquitecta Dirección de Planes Maestros y Complementarios
ALBA CRISTINA MELO GÓMEZ *ACMG*
Abogada Dirección de Planes Maestros y Complementarios
MARTHA LUCIA GUTIERREZ SANCHEZ *MLGS*
Ing. Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos

