

COPIA

78



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 14 Anexos: No
 No. Radicación: 2-2012-42908 No. Radicado Inicial: 1-2012-39950
 No. Proceso: 688891 Fecha: 2012-10-09 17:05
 Tercero: METROVIVIENDA
 Dep. Radicadora: Dirección de Planes Parciales
 Clase Doc: Salida Tipo Doc: Concepto técnico Consec:

Bogotá D.C., xxxx de xxxxxxx de xxxxx

Doctor
NICOLAS CORSO SALAMANCA
 Gerente General
METROVIVIENDA
 Calle 52 No. 13-64 Pisos 7, 8 y 9
 3599494
 Ciudad

Radicado: 1-2012-39950
Asunto: Información técnica sobre predios en el marco del Programa Nacional de Vivienda – 100 mil viviendas gratis

Respetado doctor Corso:

Atendiendo su comunicación 1-2012-39950 del 11 de septiembre de 2012 en la que solicita: "(...) se expidan las certificaciones que se relacionan, las cuales han sido requeridas por FINDETER en el marco del Plan Nacional de Vivienda, programa 100 mil viviendas gratis, las cuales se aportarán para la evaluación de los predios presentados por la administración Distrital (...) y teniendo en cuenta las competencias otorgadas a esta Secretaría por el Decreto Distrital 550 de 2006, a continuación se presenta la información técnica para cada uno de los predios objeto de consulta, conforme a la denominación dada en su oficio 1-2012-39950:

1. LAS MARGARITAS

1.1 Localización:

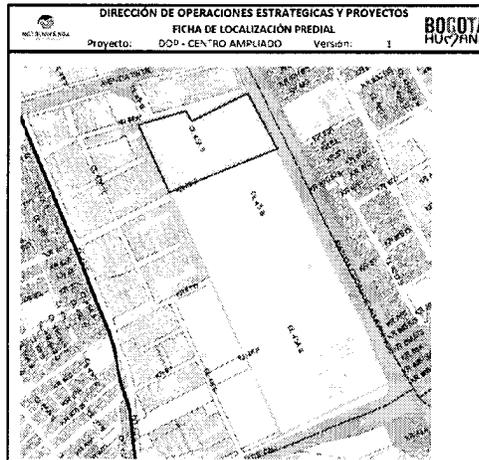


Imagen que hace parte de las fichas enviadas por correo electrónico por Metrovivienda

Carrera 30 N° 25 - 90
 PBX 335 8000
 www.sdp.gov.co
 Información Línea 195





1.2 Identificación del predio:

De acuerdo con la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y teniendo en cuenta tanto la información catastral que hace parte de la misma, como la ficha enviada mediante correo electrónico por Metrovivienda, la zona denominada LAS MARGARITAS, sobre la cual se consulta, se encuentra en parte del predio identificado con el código predial 0043160201 y dirección AK 86 43 55 SUR.

Adicionalmente se informa que el mencionado predio de la AK 86 43 55 SUR., a su vez se ubica, en el ámbito del Plan de Implantación para el *“Parque de Reciclaje El Tintal”* (reglamentado mediante el Resolución Distrital No.00834 del 05 de septiembre de 2006) y del Plan de Implantación para la *“Estación de Cabecera y del Patio Américas, de Estacionamiento de Buses del Sistema de Transporte Masivo, Transmilenio, localizado en la zona de reserva para el Transporte Integrado Masivo, indicada en los planos CU3K348/4-03, CU3K348/4-04 y CU3K348/4-05”* (reglamentado mediante las Resoluciones Distritales No. 0560 del 27 de diciembre de 2002 y 0196 del 12 de abril de 2004).

1.3 Respecto a la localización en suelo urbano:

Se informa que una vez consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y el Plano No. 2: *“Clasificación del Suelo”* del Decreto Distrital 190 de 2004: *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”* POT de Bogotá D.C., la zona identificada como LAS MARGARITAS en la ficha enviada mediante correo electrónico por Metrovivienda y que hace parte de predio con dirección AK 86 43 55 SUR, se encuentra en suelo urbano.

1.4 Respecto al uso del suelo residencial:

Según el plano 25 denominado *“Usos del suelo Urbano y de Expansión”* y plano No. 27 denominado *“Tratamientos Urbanísticos”* del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación del POT), el predio en referencia se localiza en área de Actividad Dotacional, zona de Servicios Urbanos Básicos y tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales, según el concepto técnico 3-2012-08692 del 4 de octubre de 2012 emitido por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta Secretaría.

El predio de la AK 86 43 55 SUR, se encuentra parcialmente incluido en dos Planes de Implantación, tal como lo señala el siguiente cuadro e imagen de la Plataforma de Equipamientos:



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 14 Anexos: No

No. Radicación: 2-2012-42908 No. Radicado Inicial: 1-2012-39950

No. Proceso: 688891 Fecha: 2012-10-09 17:05

Tercero: METROVIVIENDA

Dep. Radicadora: Dirección de Planes Parciales

Clase Doc: Salida Tipo Doc: Concepto técnico Consec:

Por lo anterior y de acuerdo a la resoluciones adoptadas, las áreas No. 1, 3 y 4, tienen uso dotacional, ya que existe un instrumento que los definió como tal, por lo tanto tienen carácter de permanencia de acuerdo al artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004. Por su parte, el Área No. 2 no está sujeta a dicha condición dado que no fue incluida en ninguno de los actos administrativos mencionados.

En cuanto al Área No. 2, que junto con el Área No. 3 conforman la zona denominada LAS MARGARITAS, el tratamiento aplicable es el de desarrollo urbanístico, dado que se encuentra dentro del ámbito de aplicación establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004:

“ARTÍCULO 3. AMBITO DE APLICACIÓN DEL TRATAMIENTO DE DESARROLLO.

El tratamiento de desarrollo aplica a todos los predios urbanizables localizados en suelo urbano o de expansión, que no han sido objeto de un proceso de desarrollo por urbanización, como son:

(...)

- b. *Los predios sin desarrollar, no urbanizados, que estén clasificados en otros tratamientos diferentes al de desarrollo.*

(...)”

Por su parte los usos permitidos para la mencionada Área No. 2 son los contemplados en el Área de Actividad Dotacional Zona de Servicios Urbanos Básicos, contenidos en el Cuadro Anexo de Usos del Decreto Distrital 327 de 2004, entre los cuales está el uso de **vivienda**.

Al Área No.3, le aplica el tratamiento de desarrollo urbanístico por las mismas razones expuestas anteriormente y que además tiene condición de permanencia del uso dotacional, donde el uso de **vivienda**, se permite bajo los siguientes escenarios normativos:

a. Mientras la condición de permanencia se mantenga, ya que existe un instrumento que lo definió como tal y le aplica entonces lo estipulado en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT de Bogotá D.C.), según se señaló en el concepto técnico 3-2012-08692 del 4 de octubre de 2012 emitido por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta Secretaría, puede ser aplicada la figura de segregación contenida en los Decretos Distritales 430 de 2005 y 327 de 2004, donde el suelo segregado queda sujeto a los usos del Área de Actividad Dotacional Zona de Servicios Urbanos Básicos, contenidos en el Cuadro Anexo de Usos del Decreto Distrital 327 de 2004, entre los cuales está el uso de **vivienda**

b. Si todo el predio es bien fiscal, aplica lo establecido en el artículo 3 del Decreto Distrital 447 de 2012: *“Por medio del cual se dictan medidas para predios sometidos al tratamiento urbanístico de consolidación de sectores urbanos especiales y se dictan otras disposiciones”*, que estipula:

Carrera 30 N° 25 - 90
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Información Línea 195

Página 4 de 14

BOGOTÁ
HUANA



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 14 Anexos: No
No. Radicación: 2-2012-42908 No. Radicado Inicial: 1-2012-39950
No. Proceso: 688891 Fecha: 2012-10-09 17:05
Tercero: METROVIVIENDA
Dep. Radicadora: Dirección de Planes Parciales
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Concepto técnico Consec:

“(...) Artículo 3º-. En los bienes inmuebles fiscales comprendidos por las normas del tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales de que trata el artículo 1º de este decreto, en donde se demuestre la obligación de permanencia señalada en el artículo 344 del Decreto Distrital 190 de 2004, deberá mantenerse el uso dotacional, en los siguientes términos:

*(...)
3. Los predios a que hace referencia el presente artículo, que se enmarquen dentro del ámbito de aplicación del tratamiento de desarrollo deberán cumplir con las disposiciones contempladas en el Decreto Distrital 327 de 2004 garantizando, en usos dotacionales, como mínimo 0,3 del índice de construcción sobre área neta urbanizable –ANU- o la destinación de mínimo el 9% del ANU para usos dotacionales sin perjuicio de las cesiones obligatorias para parques y equipamientos.(...)” (Subrayado y negrilla fuera del texto).*

1.5 Respetto a la normas de edificabilidad para el uso residencial:

Teniendo en cuenta que la zona denominada LAS MARGARITAS del predio de la AK 86 43 55 SUR, conformada por las Áreas No.2 y No. 3, le aplica el tratamiento de desarrollo, las normas de edificabilidad, son entre otras, las estipuladas en los artículos 26 y 29 del Decreto Distrital 327 de 2004, para predios en tratamiento de desarrollo localizados en el Rango de Edificabilidad 1, por estar sobre la zona de reserva vial de la Avenida Ciudad de Villavicencio, la cual hace parte de la Malla Vial Arterial Principal, según consulta verbal realizada en la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, lo anterior si el desarrollo de esta zona se hace como un solo predio conformado por las mencionadas Áreas No.2 y No.3. Por el contrario, si el desarrollo del Área No.2, se hace por separado, a este le aplica el Rango de Edificabilidad 3 y al Área No.3 le aplica el Rango de Edificabilidad 1.

Al respecto, se informa que en el artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004, se otorga a los predios localizados en el Rango de Edificabilidad 1, un índice de construcción básico de 1,0 sobre área neta urbanizable y un índice de construcción máximo de 2,75 también sobre área neta urbanizable. Por su parte para los predios localizados en el Rango de Edificabilidad 3, el mencionado Decreto Distrital 327 de 2004, estipula un índice de construcción básico de 1,0 sobre área neta urbanizable y un índice de construcción máximo de 1,75 también sobre área neta urbanizable.

1.6 Situación del predio en relación con zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal, zonas de alto riesgo no mitigable y zonas de protección de los recursos naturales conforme con el POT:

Según el concepto técnico de apoyo de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, en relación con el predio objeto de consulta, ubicado en la zona denominada LAS MARGARITAS y su situación frente a zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal se tiene que: *“(...)El lote (...) hace parte de uno*



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 14 Anexos: No

No. Radicación: 2-2012-42908 No. Radicado Inicial: 1-2012-39950

No. Proceso: 688891 Fecha: 2012-10-09 17:05

Tercero: METROVIVIENDA

Dep. Radicadora: Dirección de Planes Parciales

Clase Doc: Salida Tipo Doc: Concepto técnico Consec:

de mayor extensión con nomenclatura AK 86 No. 43 – 55 Sur. Este lote contaba con una zona de reserva para el sistema integrado de transporte masivo de Santa Fe de Bogotá la cual fue levantada con la Resolución No. 0735 del 11 de marzo de 2010. El área en consulta no cuenta con cartografía oficial sobre la cual se pueda identificar la malla vial que permite la continuidad y conectividad de esta área con el sector; como tampoco se puede precisar la existencia de algún equipamiento en el sector. Por lo tanto solo hasta cuando se realice la incorporación topográfica del lote de terreno en consulta se realizará el estudio vial que precise la malla vial con las líneas de demarcación pertinentes. (...)

Respecto a la localización del predio objeto de consulta en áreas no aptas para la localización de vivienda, entendidas éstas como zonas de alto riesgo no mitigable y zonas de protección de los recursos naturales conforme con el POT, una vez consultada la BDGC de la SDP se encontró que el predio objeto de consulta, no se localiza en ninguna de las mencionadas zonas.

Adicionalmente se informa que la zona denominada LAS MARGARITAS del predio de la AK 86 43 55 SUR, sobre la cual se consulta, se encuentra en zona de amenaza media por inundación según la BDGC de la SDP y de acuerdo con el plano del Decreto Distrital 190 de 2004, sin embargo se aclara que de acuerdo con el artículo 146 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 190 de 2004), las áreas que tienen restricción para la urbanización, son aquellas que se localizan en zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable, contenidas en el plano No. 6 “Suelo de Protección por Riesgo de Remoción en Masa e Inundación” que hace parte del mencionado Decreto Distrital 190 de 2004, dentro de las cuales no se encuentra la manzana objeto de consulta.

2. RESTREPO 704

2.1 Localización:

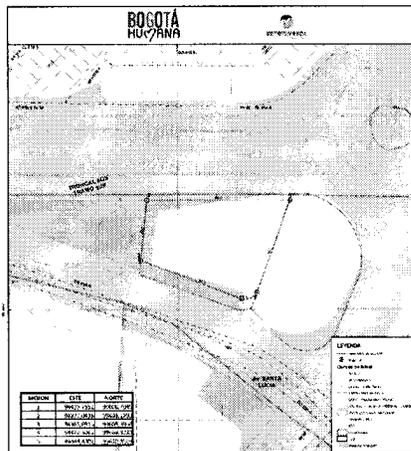


Imagen que hace parte de las fichas enviadas por correo electrónico por Metrovivienda

Carrera 30 N° 25 - 90
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Información Línea 195

Página 6 de 14

BOGOTÁ
HUMANANA

2.2 Identificación del predio:

De acuerdo con la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y teniendo en cuenta tanto la información catastral que hace parte de la misma, como la ficha enviada mediante correo electrónico por Metrovivienda, la zona denominada RESTREPO 704, sobre la cual se consulta, se encuentra conformada por el predio identificado con el código predial 0023094704, chip AAA0155PSCX y dirección DG 39 A SUR 40 92.

2.3 Respecto a la localización en suelo urbano:

Se informa que una vez consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y el Plano No. 2: “Clasificación del Suelo” del Decreto Distrital 190 de 2004: “*Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003*” POT de Bogotá D.C., el predio identificado en el numeral anterior se encuentra en suelo urbano.

2.4 Respecto al uso del suelo residencial:

Se informa que una vez consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y la Plancha No. 2: “*Usos Permitidos*” del Decreto Distrital 224 de 2011: “*Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 38, RESTREPO, ubicada en la Localidad de Antonio Nariño*”, al predio identificado con el código predial 0023094704 y chip AAA0155PSCX localizado en el Sector Normativo 4 y Subsector de Usos III de la mencionada UPZ, le aplica el tratamiento de desarrollo urbanístico, por ser un predio sin desarrollar no urbanizado (según el literal b artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004) y tiene autorizado el uso de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar como uso principal (asignado al mencionado Subsector de Usos III), atendiendo lo estipulado en el artículo 32 del Decreto Distrital 327 de 2004 y en la comunicación remitida a METROVIVIENDA con el No. 2-2012-39874 en la que se señala lo siguiente, respecto al predio que se consulta:

“(…) no se encontró que los predios consultados estén registrados con uso dotacional, ni que hubieran sido objeto de la aplicación de un instrumento del tercer nivel en el que se involucre un uso dotacional y solo adquirirá tal condición si se destina en un futuro al uso previamente señalado en los términos del artículo ya citado. (…)”

2.5 Respecto a la normas de edificabilidad para el uso residencial:

Teniendo en cuenta que el párrafo del artículo 7 del Decreto Distrital 224 de 2011: “*Por el cual se actualiza la reglamentación de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 38, RESTREPO, ubicada en la Localidad de Antonio Nariño*”, estipula que: “*(…) Los predios*



urbanizables no urbanizados se regularán por lo dispuesto en los artículos 32, 256, y 361 al 364 del Decreto Distrital 190 de 2004 y por el Decreto Distrital 327 de 2004 reglamentario del Tratamiento de Desarrollo, así como por las demás disposiciones vigentes en la materia. (...)”, las normas de edificabilidad para el uso residencial aplicables al predio objeto de consulta, son entre otras, las estipuladas en los artículos 26 y 29 del Decreto Distrital 327 de 2004, para predios en tratamiento de desarrollo localizados en el Rango de Edificabilidad 1, por estar situado sobre corredor regional de integración (Avenida del Sur-NQS Conexión Nacional) según cuadro del artículo 168 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT de Bogotá D.C.

Al respecto se informa que en el mencionado artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004, se otorga a los predios localizados en el Rango de Edificabilidad 1, un índice de construcción básico de 1,0 sobre área neta urbanizable y un índice de construcción máximo de 2,75 también sobre área neta urbanizable.

2.6 Situación del predio en relación con zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal, zonas de alto riesgo no mitigable y zonas de protección de los recursos naturales conforme con el POT:

Según el concepto técnico de apoyo de la Dirección de Vías de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, en relación con el predio objeto de consulta, ubicado en la zona denominada RESTREPO 704 y su situación frente a zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal se tiene que: *“(...) Este predio que cuenta con el plano topográfico 175/1-02 se encuentra localizado en la confluencia de las Avenidas: Troncal NQS y Santa Lucia. Solo con la actualización vial del lote se podrá identificar si hace el área identificada hace parte de la franja de aislamiento o franja de control Ambiental. De no ser así es necesario prever realizar el estudio vial con el cual se prevea la accesibilidad al predio. (...)”.*

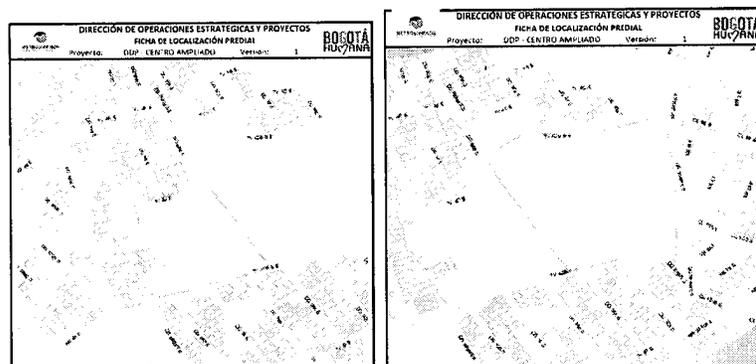
Respecto a la localización del predio objeto de consulta en áreas no aptas para la localización de vivienda, entendidas éstas como zonas de alto riesgo no mitigable y zonas de protección de los recursos naturales conforme con el POT, una vez consultada la BDGC de la SDP se encontró que el predio objeto de consulta, no se localiza en ninguna de las mencionadas zonas.

3. USME 2 – IDIPRON 0175 Y USME 2 – IDIPRON 0176

3.1 Localización:



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 14 Anexos: No
 No. Radicación: 2-2012-42908 No. Radicado Inicial: 1-2012-39950
 No. Proceso: 688891 Fecha: 2012-10-09 17:05
 Tercero: METROVIVIENDA
 Dep. Radicadora: Dirección de Planes Parciales
 Clase Doc: Salida Tipo Doc: Concepto técnico Consec:



Imágenes que hacen parte de las fichas enviadas por correo electrónico por Metrovivienda

3.2 Identificación de los predios:

De acuerdo con la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y teniendo en cuenta tanto la información catastral que hace parte de la misma, como las fichas enviadas mediante correo electrónico por Metrovivienda, las zonas denominadas USME 2 – IDIPRON 0175 y USME 2 – IDIPRON 0176, sobre las cuales se consultan, se encuentran conformadas por los predios identificados con los códigos prediales 0026150175 y 0026150176, chip AAA0145FXDM y AAA0145FXEA y direcciones TV 4D ESTE 99 20 SUR y TV 4G BIS ESTE 100B 11 SUR, respectivamente.

3.3 Respecto a la localización en suelo urbano:

Se informa que una vez consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y el Plano No. 2: “Clasificación del Suelo” del Decreto Distrital 190 de 2004: “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003” POT de Bogotá D.C., los predios identificados en el numeral anterior se encuentran en suelo urbano.

3.4 Respecto al uso del suelo residencial:

Se informa que una vez consultada la Base de Datos Geográfica Corporativa (BDGC) de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y la Plancha No. 2: “FICHAS Y PLANO DE USOS PERMITIDOS” del Decreto Distrital 431 de 2004: “Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 58, COMUNEROS ubicada en la Localidad de USME”, a los predios identificados con los códigos prediales 0026150175 y 0026150176, chip AAA0145FXDM y AAA0145FXEA y direcciones TV 4D ESTE 99 20 SUR y TV 4G BIS ESTE 100B 11 SUR, localizados en el Sector Normativo 3 de la mencionada UPZ, les aplica el tratamiento de desarrollo urbanístico, por ser predios sin desarrollar no urbanizados (según el literal b artículo 3 del Decreto Distrital 327 de 2004) y pueden desarrollar el uso de vivienda unifamiliar, bifamiliar y multifamiliar como uso principal (asignado al mencionado Sector

Página 9 de 14

Carrera 30 N° 25 - 90
 PBX 335 8000
 www.sdp.gov.co
 Información Línea 195

BOGOTÁ
 HUMANA



Normativo 3), atendiendo lo estipulado en el artículo 32 del citado Decreto Distrital 327 de 2004.

3.5 Respecto a la normas de edificabilidad para el uso residencial:

Teniendo en cuenta que el parágrafo del artículo 14 del Decreto Distrital 431 de 2004: *“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 58, COMUNEROS ubicada en la Localidad de USME”*, estipula que: *“(…)Los predios no urbanizados incluidos dentro de áreas con Tratamiento de Mejoramiento Integral, que no hagan parte de los planos urbanísticos de legalización deberán someterse a las normas del Tratamiento de Desarrollo establecidas en el artículo 362 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y en el Decreto 327 de 2004 y las normas que lo modifiquen o complementen. (...)”*, las normas de edificabilidad para el uso residencial aplicables a los predios objeto de consulta, son entre otras, las estipuladas en los artículos 26 y 29 del Decreto Distrital 327 de 2004, para predios en tratamiento de desarrollo localizados en el Rango de Edificabilidad 3, según el Plano No. 28: *“ÍNDICES DE DESARROLLO”* del Decreto Distrital 190 de 2004: *“Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003”* POT de Bogotá D.C..

Al respecto se informa que en el mencionado artículo 26 del Decreto Distrital 327 de 2004, se otorga a los predios localizados en el Rango de Edificabilidad 3, un índice de construcción básico de 1,0 sobre área neta urbanizable y un índice de construcción máximo de 1,75 también sobre área neta urbanizable.

3.6 Situación de los predios en relación con zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal, áreas no aptas para la localización de vivienda, zonas de alto riesgo no mitigable y zonas de protección de los recursos naturales conforme con el POT:

En el concepto técnico de apoyo de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta Secretaría, en relación con los predios objeto de consulta, ubicados en las zonas denominadas USME 2 – IDIPRON 0175 Y USME 2 – IDIPRON 0176 y su situación frente a zonas de reserva de obra pública o de infraestructuras básicas del nivel nacional, regional o municipal, se estipuló lo siguiente para cada uno de los 2 predios: *“(…) Este lote no cuenta con incorporación topográfica por lo tanto solo hasta cuando se realice la incorporación se precisará la malla vial presente en el sector la cual prestará conectividad y continuidad a los corredores existentes en el sector. Revisada la BDGC de esta Secretaria se pudo establecer que no existen corredores de la malla vial arterial en el sector. (...)”*

Respecto a la localización del predio objeto de consulta en áreas no aptas para la localización de vivienda, entendidas éstas como zonas de alto riesgo no mitigable y zonas de protección de los recursos naturales conforme con el POT, una vez consultada la BDGC de la SDP se encontró que



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 14 Anexos: No
 No. Radicación: 2-2012-42908 No. Radicado Inicial: 1-2012-39950
 No. Proceso: 688891 Fecha: 2012-10-09 17:05
 Tercero: METROVIVIENDA
 Dep. Radicadora: Dirección de Planes Parciales
 Clase Doc: Salida Tipo Doc: Concepto técnico Consec:

el predio objeto de consulta, no se localiza en ninguna de las mencionadas zonas.

Se informa además que los predios objeto de consulta se encuentran en zona de amenaza media por remoción en masa y el predio de la TV 4D ESTE 99 20 SUR, adicionalmente se localiza en zona de amenaza alta por remoción en masa según la BDGC de la SDP, sin embargo se aclara que de acuerdo con el artículo 146 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. (Decreto Distrital 190 de 2004), las áreas que tienen restricción para la urbanización, son aquellas que se localizan en zonas declaradas como de alto riesgo no mitigable, contenidas en el plano No. 6 “*Suelo de Protección por Riesgo de Remoción en Masa e Inundación*” que hace parte del mencionado Decreto Distrital 190 de 2004, dentro de las cuales no se encuentran los predios objeto de consulta.

Respecto a los predios que se encuentran en zona de amenaza alta y media, el artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004 (POT de Bogotá D.C.) que trata sobre: “*Condicionamientos para adelantar procesos de urbanismo y de construcción en zonas de amenaza o riesgo alto y medio*”, establece que:

“(...) 1. Para los futuros desarrollos urbanísticos que se localicen en zonas de amenaza alta y media por remoción en masa alta y media, identificados en el plano denominado Amenaza por remoción en masa, se establecen los siguientes condicionamientos:

a. Para la solicitud de licencias de urbanismo se debe anexar el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para el futuro desarrollo, el cual debe incluir el diseño de las medidas de mitigación.

b. La Dirección de Prevención y Atención de Emergencias emitirá los términos de referencia a seguir en los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

c. Previo a la expedición de la licencia de urbanismo, la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias realizará la verificación y emitirá concepto sobre el cumplimiento de los términos de referencia establecidos para la ejecución de los estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

d. Para la fecha de radicación de documentos para enajenación de inmuebles destinados a vivienda, se requiere que se hayan realizado las medidas de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa.

e. La Subsecretaría de Control de Vivienda verificará la existencia de las obras de mitigación propuestas en el estudio detallado de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa que hayan tenido concepto favorable de la Dirección de



Prevención y Atención de Emergencias, y que hace parte de la licencia de urbanismo.

f. El urbanizador deberá incluir dentro de la póliza de garantía, la estabilidad de las obras de mitigación, las cuales hacen parte de las obras de urbanismo, requisito indispensable para la entrega de las mismas. (...)”.

Adicionalmente a lo anterior, es importante informar que los predios objeto de consulta se encuentran dentro de las áreas contenidas en el perímetro urbano vigente que actualmente se superponen con el área de Reserva Forestal Protectora - Productora de la Cuenca Alta del Río Bogotá, por lo tanto se hace necesario esperar que se produzca la sustracción por parte de la autoridad ambiental, si ello se considera pertinente, a partir de la información preparada y que será presentada por la SDP en el marco de la Resolución 511 del 19 de abril de 2012 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, para proceder al desarrollo urbanístico de los mismos.

Al respecto se informan los siguientes hechos:

El pasado 23 de septiembre de 2011 la Dirección del Taller de Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio No. 2-2011-36271, remitió al entonces Ministerio de Ambiente; Vivienda y Desarrollo Territorial, un análisis referido a la definición del polígono del área de la reserva forestal protectora - productora de la Cuenca Alta del Río Bogotá, en el cual se efectúan observaciones sobre la delimitación de la mencionada reserva forestal.

Posteriormente, la doctora Xiomara Sanclemente Manrique, Directora de Bosques, Biodiversidad y Servicios Ecosistémicos del hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, a través del oficio No. 8210-E2-24823 del 5 de marzo de 2012 (con Rad. SDP No 1-2012-11697) y en respuesta al análisis precitado, informó que en relación con el tema del cambio de valor de cota realizado aproximadamente en el año 1977, se había solicitado concepto al Instituto Geográfico Agustín Codazzi, entidad competente para dirimir tal situación técnica sobre la vigencia de la cota 2650 msnm.

En este sentido, y con el fin de aclarar la situación anterior, mediante oficio No. 2-2012-14767, la Directora de Información, Cartografía y Estadística de esta Secretaría, envió a la Doctora Sanclemente copia en formato TIF de algunas planchas de trabajo a escala 1:5000 de los años 1959 y 1960, elaboradas por el Instituto Geográfico Agustín Codazzi que fueron utilizadas durante mucho tiempo, sobre una de las cuales (plancha 49 A) aparece un texto a mano alzada que dice “PERÍMETRO URBANO Y SANITARIO (ACUERDO No. 25 de 1975)”.

En consecuencia, y con ocasión del Plan Parcial Hacienda Casablanca que cursa trámite ante esta entidad, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó al hoy Ministerio de Ambiente y Desarrollo



SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 14 Anexos: No
 No. Radicación: 2-2012-42908 No. Radicado Inicial: 1-2012-39950
 No. Proceso: 688891 Fecha: 2012-10-09 17:05
 Tercero: METROVIVIENDA
 Dep. Radicadora: Dirección de Planes Parciales
 Clase Doc: Salida Tipo Doc: Concepto técnico Consec:

Sostenible, mediante oficio 2-2012-19955, solicitud reiterada mediante oficio No. 2-2012-22626, que se informara:

“(...) Si existe alguna objeción por parte de ese Ministerio, a la luz del artículo 2º del Acuerdo 0030 de 1976 de la Junta Directiva del INSTITUTO NACIONAL DE LOS RECURSOS NATURALES RENOVABLES Y DEL AMBIENTE -INDERENA-, aprobado por la resolución No. 0076 DE 1977 del Presidente de la República, que declara como Área de Reserva Forestal Protectora - Productora la Cuenca Alta del Río Bogotá, aguas arriba de la cota superior del Salto de Tequendama, con excepción de las tierras que están por debajo de la cota 2.650 y tengan una pendiente inferior al 100%, y de las definidas por el artículo 1 de este mismo Acuerdo y por el perímetro urbano y sanitario de la ciudad de Bogotá (...)”

En virtud de la consulta antes mencionada, el Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible, mediante comunicado 8210-2-33001, se pronunció en los siguientes términos:

“(...) Mediante resolución 511 de 19 de abril de 2012, este Ministerio estableció el procedimiento para la realineración de la Reserva Forestal Protectora Productora de la Cuenca Alta del Río Bogotá y se adoptaron otras determinaciones. En este sentido el Distrito Capital debe proceder a realizar el trámite respectivo para sustraer el área urbana y de expansión urbana establecida en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente, así como la delimitación de las áreas ocupadas por las infraestructuras y equipamientos básicos y de saneamiento ambiental asociadas al suelo urbano y de expansión, localizadas en suelo rural. Para proceder con lo anterior, el Distrito Capital debe enviar a la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca CAR, la información solicitada en el artículo 3 de la resolución en mención. Se adjunta copia de la Resolución 511 de 2012. (...)”

No obstante el marco normativo señalado, es importante manifestar que esta Secretaría se encuentra preparando la información requerida por la Resolución 511 de 2012 “por medio de la cual se establece el procedimiento para la realineración de la Reserva Forestal Protectora Productora de la Cuenca Alta del río Bogotá y se adoptan otras determinaciones” expedida por el Ministerio de Ambiente, para lo cual se tiene un plazo fijado por la Resolución 755 de 2012 hasta el 31 de diciembre de 2012.

4. ACLARACIONES FINALES

Respecto al presente concepto donde se presenta la información técnica de los predios estipulados en su comunicación 1-2012-39950 se aclara lo siguiente:

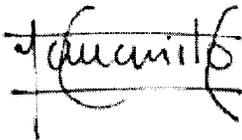
En relación con la zona denominada PLAZA DE LA HOJA en la mencionada comunicación 1-2012-39950, se aclara que la información solicitada para este predio fue contestada dentro del

oficio remitido a METROVIVIENDA con el No. 2-2012-40155 del 21 de septiembre de 2012 del cual se dio alcance con el oficio No.2-2012-42510 del 5 de octubre de 2012, razón por la cual no se incluye en este concepto técnico.

El concepto de apoyo dado por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos para cada uno de los predios objeto de consulta, se enmarca y hace referencia a que según el procedimiento descrito en el Decreto Distrital 178 de 2010, solo el estudio vial que se realice a un plano topográfico, o la actualización topográfica de un plano urbanístico, previo a cualquier trámite de urbanismo, podrá precisar las zonas de reserva vial, así como la localización de la malla vial intermedia y local para cada uno de los lotes en consulta.

El presente concepto tiene un carácter eminentemente técnico e informativo, es decir que presenta la información técnica de los predios consultados en el marco de las competencias asignadas a esta Secretaría en el Decreto Distrital 550 de 2006.

Cordialmente,



Jose Camilo Castellanos Molina
Dirección de Planes Parciales

Elaboró: Oscar Pérez – Arq. Dirección de Planes Parciales - SDP
Revisó: Edgar Andrés Figueroa – Subsecretaría de Planeación Territorial - SDP