

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE DELIMITACIÓN DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO

Proceso Institucional M-PD-157

Febrero de 2018

PLAN PARCIAL PUENTE ARANDA 115

INTRODUCCIÓN

El presente documento contiene el resultado del estudio realizado con el fin de establecer la viabilidad de la delimitación para el plan parcial de desarrollo denominado “Puente Aranda 115”, consignada en el Plano N° 1 “*Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos pertenecientes a elementos de Cargas Generales*”, adoptado por el artículo 5 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*”; delimitación que, según el mismo artículo 5, es indicativa, tiene como finalidad orientar las actuaciones públicas y privadas, y está sujeta a verificación en cada caso específico.

ANTECEDENTES



Decreto Distrital 436 de 2006 - Plano N° 1 -
(detalle): Polígono 115

Decreto Distrital 436 de 2006 - Plano N° 1 - “*Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos Pertenecientes a Elementos de Cargas Generales*” (detalle):

- El polígono 115 se encuentra delimitado en la cartografía anexa al presente, entre los “*Sectores a desarrollar por Plan Parcial*”.
- De acuerdo con las convenciones del Plano Anexo No.1, colindante al polígono 115 se demarca una zona entre los “*Sectores a desarrollar por Curaduría*”.

UBICACIÓN DEL ÁREA PREDELIMITADA

Ubicación en Bogotá D. C.:

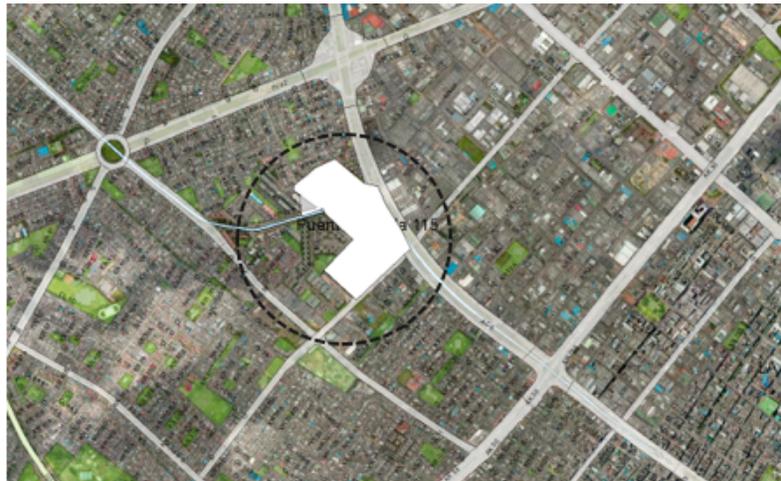
SINUPOT / UPZ (1:20.000):



UPZ 40 – CIUDAD MONTES

LOCALIZACIÓN Y LÍMITES DEL ÁREA PREDELIMITADA

Localización:



Localidad: 16 – Puente Aranda

UPZ: No. 40 – Ciudad Montes

Extensión: 14,2 Hectáreas

Coordenadas medias:

X: 97000 - Y: 101700

Límites:

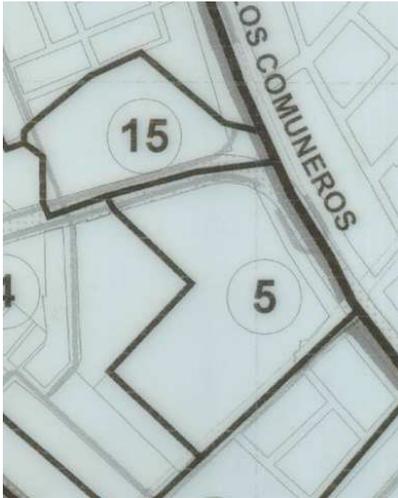
- **Norte:** Carrera 39D - Urbanización Gorgonzola Sector Vivienda y Conjunto Urbano La Primavera.
- **Este:** Avenida de los Comuneros (AC 6).
- **Sur:** Avenida Cundinamarca (AK 36) y predio AK 36 4 71.
- **Oeste:** Conjunto Residencial Bosque de los Comuneros y Urbanización Parques de Primavera.

ASPECTOS NORMATIVOS



REGLAMENTACIÓN:

Decreto Distrital 413 de 2005, UPZ No. 40 – CIUDAD MONTES.



Plancha No. 1 de 3 – Plano de Localización de Sectores Normativos (detalle): Sectores normativos 5 y 15.



Oficio 1914 del 14.05.63: autorización para realizar trabajos de urbanismo.

El polígono 115 comprende los sectores normativos 5 y 15 de la Unidad de Planeamiento Zonal - UPZ No. 40 – CIUDAD MONTES, clasificados respectivamente como, **área de actividad industrial, zona industrial con tratamiento de desarrollo, y área de actividad residencial, zona residencial con zonas delimitadas de comercio y servicios, con tratamiento de desarrollo** (Decreto Distrital 413/04.11.05, artículo 4).

Dicha clasificación responde a lo dispuesto en el artículo 3o. de la Resolución 0687 del 20.09.05 *“Por la cual se dilucidan unas imprecisiones cartográficas en los planos números 25 y 27 del Decreto 469 de 2003 (Revisión del Plan de Ordenamiento Territorial POT)”*, según el cual, en las fichas normativas de la UPZ No. 40 – CIUDAD MONTES, se precisarán los aspectos concernientes al uso y tratamiento aplicables a *“...dos predios de la Industria “DERSA”, divididos por el Canal de los Comuneros [...]”*. Lo anterior, considerando entre otros aspectos, que *“Verificados los antecedentes y condiciones urbanísticas de tales inmuebles, no se encontró constancia de que con respecto a los mismos se hubieren adelantado actuaciones de urbanización, de lo cual se infiere que se trata de terrenos urbanizables no urbanizados y, por ende, susceptibles de la aplicación del tratamiento de Desarrollo, según lo establecido en el artículo 361 del Decreto 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 327 de 2004”*.

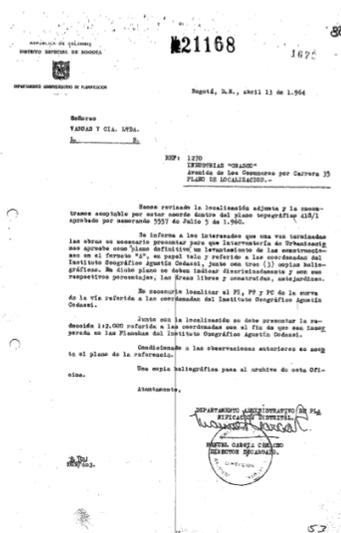
No obstante, en los archivos a cargo de la Dirección de Recursos Físicos y Gestión Documental de la Secretaría Distrital de Planeación, los predios de que trata el artículo 3 de la Resolución 0687 de 2005 cuentan con los siguientes antecedentes, que los excluyen del tratamiento de desarrollo a la luz del párrafo del artículo 3º del Decreto Nacional 4065 de 2008, compilado por el artículo 2.2.2.1.4.1.2 del Decreto Nacional 1077 de 2015, según el cual **“...se excluirán de las actuaciones de urbanización [...] los predios que se hayan desarrollado por proceso de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes; [...]”**:

1. Mediante comunicación 1914 del 14 de mayo de 1963, suscrita por el Subdirector de Aplicación del Plan del Departamento Administrativo de Planificación Distrital, el Ingeniero Jefe de la Sección de Urbanizaciones del Departamento de Interventoría de la Secretaría de Obras Públicas, y el Jefe de la División Administrativa y de Contratos de la Personería Distrital, se autorizaron obras de urbanismo en los siguientes términos:

“En desarrollo a los fines previstos en el Acuerdo 30/61, [...] se autoriza



Licencia de Construcción No. 1306 de 1963 (primera gestión).



Oficio 1679 del 13.04.64: aceptación del plano de localización y requerimiento del plano definitivo.



Licencias Nos. 1348 de 1964, LC 09-2-0860, MLC 09-2-0860 y LC 13-5-1286.

[...] realizar los trabajos de urbanismo en la Fábrica de Grasas y Productos Químicos Ltda., por un término de dos (2) años, [...]. "Los interesados deberán cumplir con la obligación de ejecutar todas las obras de urbanismo y servicios públicos de la citada Fábrica, según las disposiciones fijadas por el Dpto. de Planeación, por el Dpto. de Interventoría de Urb. de la Sría. de OO.PP., por las Empresas Distritales de Acueducto y Alcantarillado, Energía y Teléfonos de conformidad con lo estipulado en el Contrato No. 154 de 23 de abril de 1963, suscrito por los interesados ante la Personería Distrital y garantizado mediante la Póliza de Seguro N° CU-4328, otorgada por la Cía. "SEGUROS COMERCIALES BOLÍVAR"."

Dicha autorización está referida a los siguientes documentos:

- "1)- Plano Topográfico No. 418/1 R: 4853 aceptado por memorando 5557 de julio 5 de 1960.
- 2)- Plano de Mojones y cesión de zonas R:3374 aceptado por memorando 4868 de mayo 26 de 1961, con un área aproximada de 29.799,48 M2., para cesión.
- 3)- PRESUPUESTO-GARANTÍA DETALLADO Y APROBADO POR EL DEPTO. DE INTERVENTORÍA DE LA SRIA. DE OO.PP. – REF: 1440 de MARZO 14 de 1963, [...]"

Según las disposiciones entonces vigentes sobre el trámite, el proyecto urbanístico estaba conformado por el plano de urbanización o de mojones y cesión de zonas de uso público, y por el plano de parcelación de la urbanización o de loteo propiamente dicho, ambos elaborados a partir del plano de levantamiento topográfico del terreno, previamente aprobado.

- 2. En el plano de mojones y cesión de zonas No. 418/2 figuran como zonas cedidas, las áreas para la Avenida de los Comuneros, la Carrera 36 y el Canal; y se delimitan tres (3) zonas útiles así: zona A de 42.220,59 m², destinada a vivienda, "en estudio por cesión de zonas"; zona B de 38.867,86 m², destinada a industria, "se aceptó como localización para la construcción de una industria"; y zona C de 2.234,48 m², destinada a la regularización por canje.
- 3. En el expediente ON 21168 reposan copias de las licencias de construcción No. 1306 de 1963 (primera gestión referida a planos aprobados el 9 de abril de 1962), No. 1348 de 1964 (adición referida a planos aprobados el 18 de abril de 1964), No. LC 09-2-0860 de 2009 (ampliación), No. MLC 09-2-0860 de 2011 (modificación), y N° LC 13-5-1286 de 2014 (ampliación, modificación y demolición parcial), otorgadas sobre los predios con direcciones actuales AK 36 4 79 y AK 36 5C 49.
- 4. En el mismo expediente reposa copia del oficio 1679 del





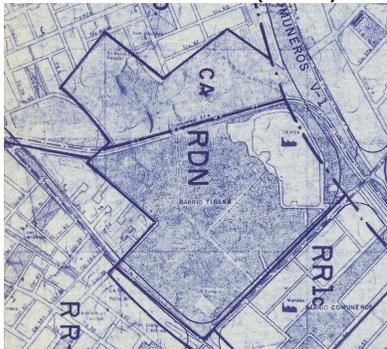
Sobreposición con la Zona Verde No. 3 – Parque del Conjunto Residencial Bosque de los Comuneros (Cesión Tipo A):



13 de abril de 1964, referido al Plano de Localización de Industrias “Grasco”, mediante el cual el Director del Departamento Administrativo de Planificación Distrital comunicó a los interesados: **i)** que “Hemos revisado la localización adjunta y la encontramos aceptable por estar acorde dentro del plano topográfico 418/1 aprobado por memorando 5557 de Julio 5 de 1.960”; **ii)** que “...una vez terminadas las obras es necesario presentar para que Interventoría de Urbanizaciones apruebe como plano definitivo un levantamiento de las construcciones en el formato “A”, en papel tela y referido a las coordenadas del Instituto Geográfico Agustín Codazzi...”; y **iii)** que “Condicionado a las observaciones anteriores se acepta el plano de la referencia”. Dadas las particularidades del proyecto, éste plano supliría al plano de loteo; sin embargo, en el expediente no se encontró evidencia de su presentación y/o aprobación.

Por otra parte, la delimitación preliminar del polígono 115 incluyó también 2.649,70 m² que corresponden a la Zona Verde No. 3 – Parque, cesion tipo A del Conjunto Residencial “Bosque de los Comuneros”, cuyo proyecto urbanístico contenido en el plano No. 604/4-5 fue aprobado mediante Resolución 53 de 1983.

Acuerdo 7 de 1979 - Plano Oficial de Zonificación – Plancha No. 18 (detalle):

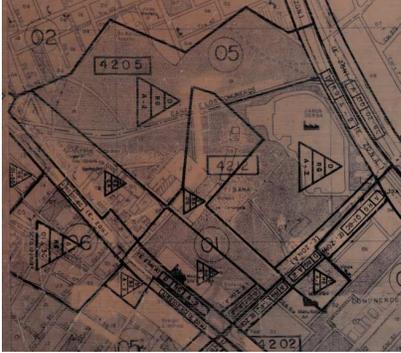


La carencia del plano definitivo de localización de Industrias “Grasco” dió lugar a las siguientes inconsistencias:

- Acuerdo 7 de 1979: según la Plancha No. 18 del respectivo Plano Oficial de Zonificación, el área predelimitada para el polígono 115 se encontraba en *área de actividad residencial – AAR*, en *Zona de Conservación Ambiental - CA*, y en *Zona de Desarrollo Normal Autorregulable - RDN*; y figuran señaladas las instalaciones industriales (DERSA).



Acuerdo 6 de 1990 - Plano Oficial de Zonificación y Tratamientos a escala 1:5000 - Plancha No. 36 (detalle):



- Acuerdo 6 de 1990: según la Plancha No. 36 del respectivo Plano Oficial de Zonificación y Tratamientos a escala 1:5000, el área predelimitada para el polígono 115 se encontraba repartida en los polígonos de reglamentación DRGA-2 -*área de actividad especializada, zona residencial general con tratamiento de desarrollo de densidad autorregulable 2-*, separados entre sí por el Canal de los Comuneros y el polígono CRGCN -*área de actividad especializada, zona residencial general con tratamiento de conservación urbanística en modalidad de continuidad de norma-*, que corresponde al Conjunto Residencial “Bosque de los Comuneros” y del cual forman parte las áreas adyacentes señaladas entre las “Áreas menores a 10 hectáreas” del “Plano Indicativo de Áreas en Tratamiento de Desarrollo” - Anexo No. 4 del Decreto Distrital 327 de 2004. En la misma Plancha No. 36 también figuran señaladas las instalaciones industriales (DERSA).

Decreto Distrital 327 de 2004 - ANEXO N° 4 - “Plano Indicativo de Áreas en Tratamiento de Desarrollo Sujetas a Plan Parcial” (detalle):



Finalmente, el polígono 115 no figura entre las áreas señaladas en el “Plano Indicativo de Áreas en Tratamiento de Desarrollo”, Anexo No. 4 del Decreto Distrital 327 de 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”, donde si figura un área adyacente al mismo, señalada convencionalmente entre las “Áreas menores a 10 hectáreas”.

En consonancia con lo expuesto hasta aquí, el módulo de licencias del Sistema de Información de Norma Urbana y Plan de Ordenamiento Territorial – SINUPOT señala la expedición de licencias en el ámbito del polígono 115, todo lo cual hace impracticables las demás actividades del presente proceso.

SINUPOT - Planes parciales (detalle): Puente Aranda 115.



SINUPOT - Licencias de Construcción (detalle).



PREDIOS SIN DESARROLLAR INCLUIDOS EN LA PREDELIMITACIÓN



El análisis correspondiente al polígono de la predelimitación del Plan Parcial Puente Aranda 115, arroja un área sin desarrollar de 3.7 Hectáreas aproximadamente, calculada mediante ARGIS , y la Base de Datos Corporativa BDGC, de la SDP, por lo tanto no se reúne el área mínima requerida para la aplicación del plan parcial de desarrollo en los términos de los artículos 5º del Decreto Distrital 327 de 2004 y 32 del Decreto Distrital 190 de 2004. Tal cantidad representa el 87% de la zona útil A de 42.220,59 m², identificada originalmente en el Plano de Mojones y Cesión de Zonas No. 418/2 – “Lote Finca La María Comuneros Grasco”, incorporado el 25 de mayo de 1961; zona destinada entonces a vivienda “*en estudio por cesion de zonas*”; y que actualmente, para su desarrollo, debe considerarse en los términos del literal b) del artículo 4º del Decreto Distrital 327 de 2004.

Por otra parte, es pertinente señalar que, entre los planos aprobados en la gestión correspondiente a la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 13-5-1286 de 2014 (ampliación, modificación y demolición parcial), se encuentra el Plano No. 2 de 43 – “EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONA (SIC) VERDES Y CUADRO DE ÁREAS”, en el que figura una ZONA VERDE de 36.999,97 m² con carácter de equipamiento comunal privado, sin antecedentes de urbanización, y que coincide con el predio de 3.7 Hectáreas sin desarrollar.

CONCLUSIONES Y DECISIONES

El resultado de la revisión del área predelimitada para el plan parcial de desarrollo Puente Aranda 115, permite concluir que éste no es viable por no reunir las condiciones para su formulación y adopción, razón por la cual es procedente su cancelación. En consecuencia, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, observando lo dispuesto por el artículo 15º del Decreto Distrital 016 de 2013, solicitará a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Secretaría Distrital de Planeación, suprimir dicha predelimitación de la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC; e informará de dicha cancelación a los integrantes del Comité Técnico de Planes Parciales y a las Curadurías Urbanas con jurisdicción en el Distrito Capital de Bogotá.

Adicionalmente, se consultará a la Subsecretaría Jurídica de la Secretaría Distrital de Planeación acerca



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

de los alcances e implicaciones de la aprobación del Plano No. 2 de 43 – “EQUIPAMIENTO COMUNAL ZONA (SIC) VERDES Y CUADRO DE ÁREAS”, dentro del trámite de ampliación, modificación y demolición parcial que dio lugar a la expedición de la Licencia de Construcción No. LC 13-5-1286 de 2014, en donde figura una Zona Verde de 36, 999,97 m² que se sobrepone con el área sin desarrollar.

Aprobó:

Ursula Ablanque.

URSULA ABLANQUE MEJÍA
Directora de Planes Parciales

Revisión:

Elaboró: Germán Grosso Vega – Arquitecto Dirección de Planes Parciales

