

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE DELIMITACIÓN DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO Proceso Institucional M-PD-157 Julio de 2019

PLAN PARCIAL SAN CRISTÓBAL 56

El presente estudio tiene por objeto establecer la viabilidad de la delimitación preliminar del denominado Plan Parcial SAN CRISTÓBAL 56, en el marco de las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003". Para el análisis se realizó la revisión documental disponible en el archivo de la Secretaría Distrital de Planeación, en relación con los antecedentes específicos del área pre delimitada para tal efecto según 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 es indicativa, tiene la finalidad orientar las actuaciones públicas y privadas, y está sujeta a verificación en cada caso específico.

ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL



Imagen 1. Sistema de Información de Norma Urbana SINU-POT

La delimitación preliminar para el Plan Parcial San Cristóbal 56 (imagen 1) corresponde a la señalada 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. Y actualmente se encuentra definida en el Sistema de Información del SINU-POT y en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la SDP, específicamente en el Feature Class:ADMBDG.planes_parciales, de esta Secretaría. En tal sentido, el presente análisis se realiza a partir de dicha la pre delimitación, la cual, cuenta con un área de **7,83 hectáreas** (78.345,43 M2.) **de área bruta** .

Actividades 1 y 2. Identificación inicial de los predios en tratamiento de desarrollo desarrollables mediante Plan Parcial.



LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Localización UPZ

El Plan Parcial San Cristóbal 56 se encuentra localizado en la UPZ No. 32 San Blas

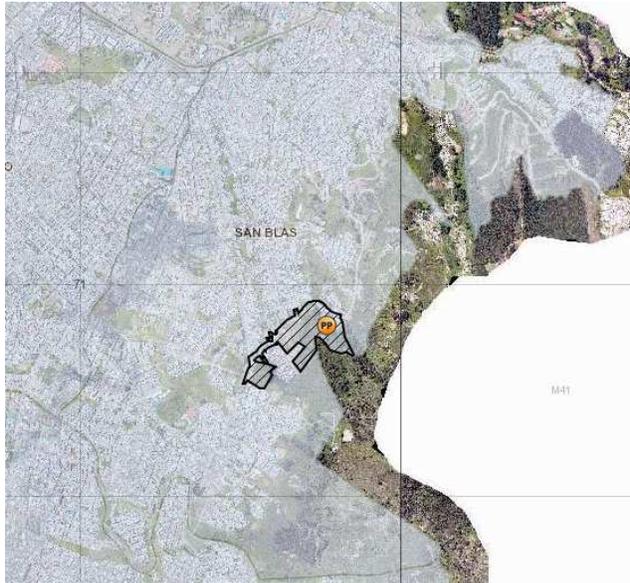


Imagen 2. Localización de la UPZ San Blas

Localización en Bogotá

Localidad San Cristóbal



Imagen 3. Localización del Plan Parcial San Cristóbal 56 en Bogotá

UBICACIÓN Y LÍMITES DE LA PREDELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

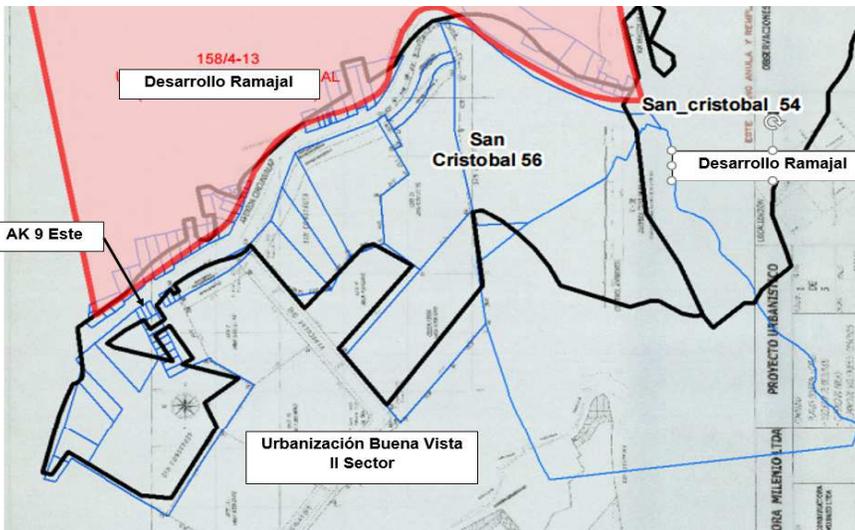


Imagen 4. Localización de la predelimitación del Plan Parcial en estudio

Localidad	San Cristóbal	
UPZ	No. 32, San Blas	
Coordenadas	X: 99520	Y: 95730
Límites (Calles – Carreras y Barrios)		
Norte	Desarrollo Ramajal (Legalizado), Resolución 1126 de 1996, plano SC35/4-00. Avenida de los Cerros / Calle 31 Sur	
Sur	Urbanización Buena Vista II Sector, Resolución 40784 del 18 de junio de 2000, plano urbanístico CU4.SC11/4-01. (parcialmente) Perímetro urbano del Distrito Capital	
Oriente	Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Ramajal	
Occidente	Vía vehicular AK 9 Este Desarrollo Ramajal (Legalizado), Resolución 1126 de 1996, plano SC35/4-00. Avenida de los Cerros / Calle 31 Sur	



Aspectos cartográficos



Nomenclatura: CL 34 SUR 9 2 ESTE
CHIP: AAA0186YTXR



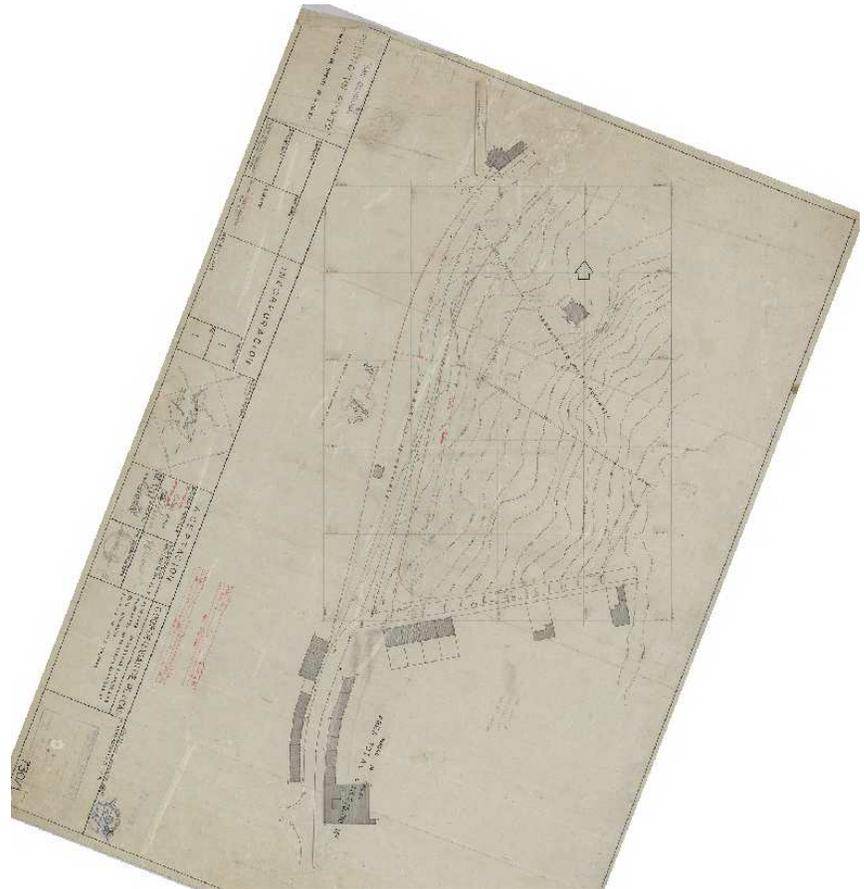
Nomenclatura: KR 9 ESTE 32 B 24 SUR
CHIP: AAA0186YTYX



Nomenclatura: KR 9 ESTE 31 8 SUR
CHIP: AAA0182ZBSY



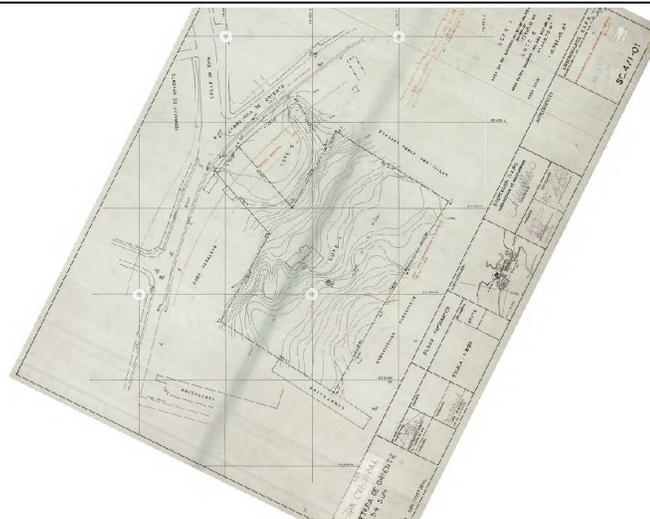
Nomenclatura: KR 9 ESTE 31 8 SUR
CHIP: AAA0182ZBSY



Plano Topográfico No. 730/1 PREDIO UN PUNTO CARRETERA DE ORIENTE No. 31-80 SUR

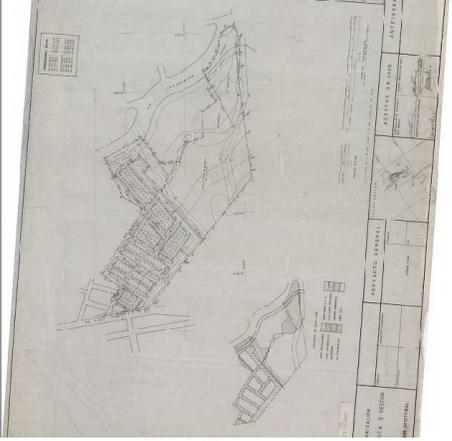


Nomenclatura: CL 31 SUR 9 3 ESTE
CHIP: AAA0260RFBR



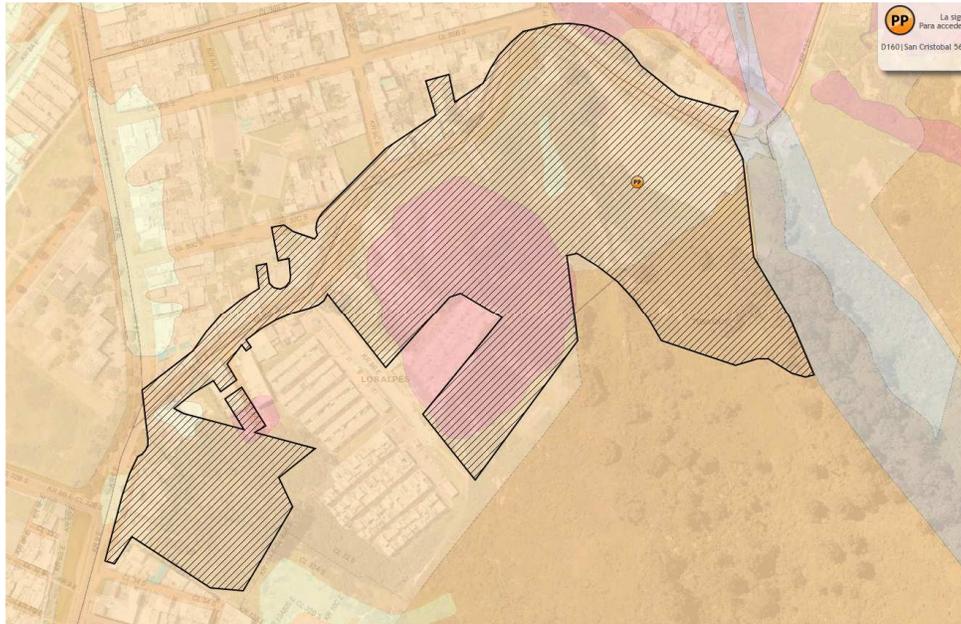
Plano Topográfico No. SC4/1-01 CARRETERA DE ORIENTE No. 31-54 SUR



IDENTIFICACIÓN PREDIO	OBSERVACIONES
Nomenclatura CL 31 SUR 9 B 15 ESTE; CHIP AAA0003TXCN	No presenta cartografía oficial en el SINU POT de la SDP
Nomenclatura CL 31 SUR 9 B 31 ESTE; CHIP AAA0003TXEP	
Nomenclatura CL 31 SUR 9 B 45 ESTE; CHIP AAA0003TXFZ	
 <p>Nomenclatura: CL 31 SUR 9 C 51 ESTE CHIP: AAA0003TXHK</p>	 <p>Plano topográfico No. SC11/1 Balcones de San Pedro III</p>
Nomenclatura CL 31 SUR 9 C 65 ESTE; CHIP AAA0003TXJZ	No presenta cartografía oficial en el SINU POT de la SDP
 <p>Nomenclatura: CL 31 SUR 9 C 79 ESTE (varios interiores) CHIP: AAA0245ADHY (entre otros)</p>	 <p>Plano urbanístico No. SC11/4-00 Urbanización Buenavista II sector</p>
Nomenclatura CL 31 SUR11 13 ESTE; CHIP AAA0002LEEP	No presenta cartografía oficial en el SINU POT de la SDP
 <p>Desarrollo Ramajal</p>	 <p>Plano urbanístico No. SC35/4-00 (legalización), Resolución 1126 de 1996</p>



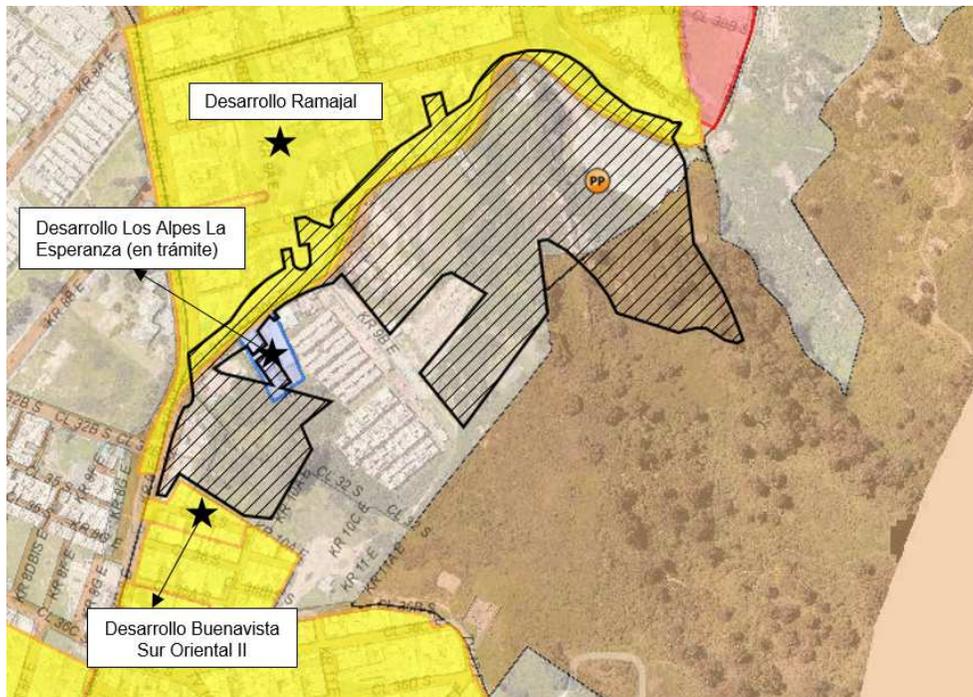
Zonificación de Amenaza



Fuente: Sistema de Información de Norma Urbana – SINU POT

La pre delimitación del Plan Parcial San Cristóbal 56 presenta zonas de amenaza alta y media por remoción en masa. No presenta amenaza por inundación.

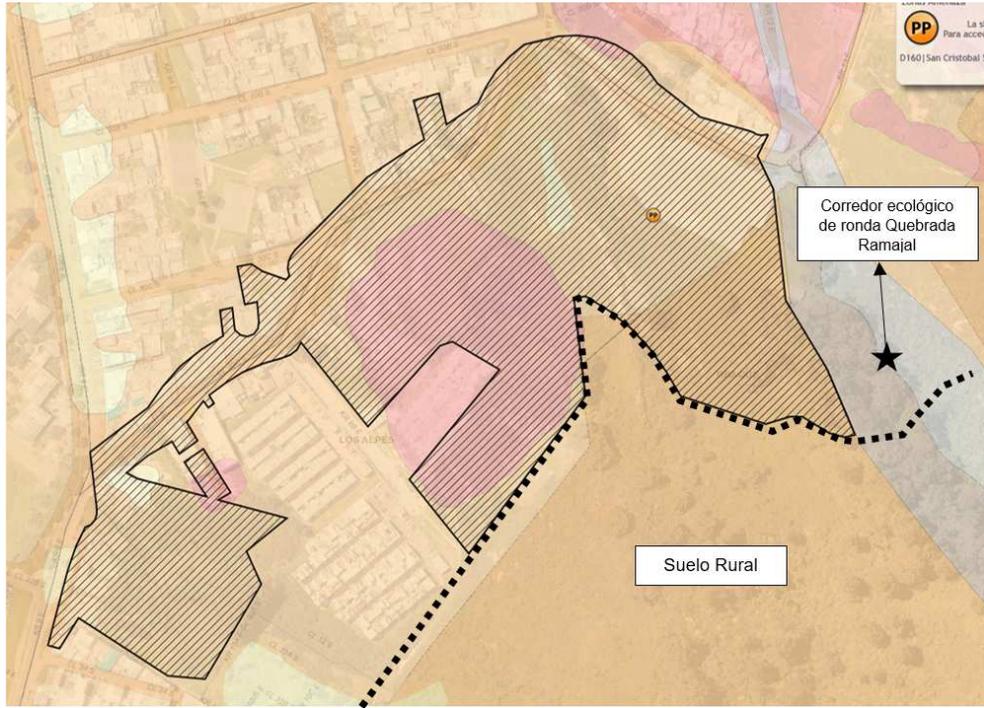
Asentamientos relacionados con el proceso de Legalización.



Fuente: Sistema de Información de Norma Urbana – SINU POT



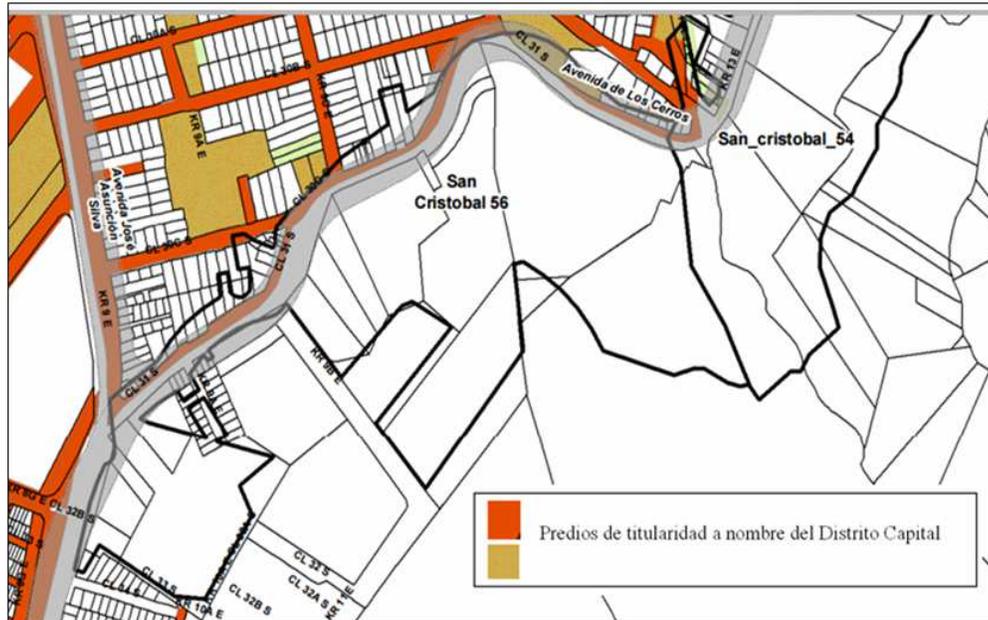
Estructura Ecológica Principal



Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC.

La delimitación preliminar del Plan Parcial en estudio presenta en su costado oriental (parcialmente) colindancia con el Corredor Ecológico de Ronda de la Quebrada Ramajal.

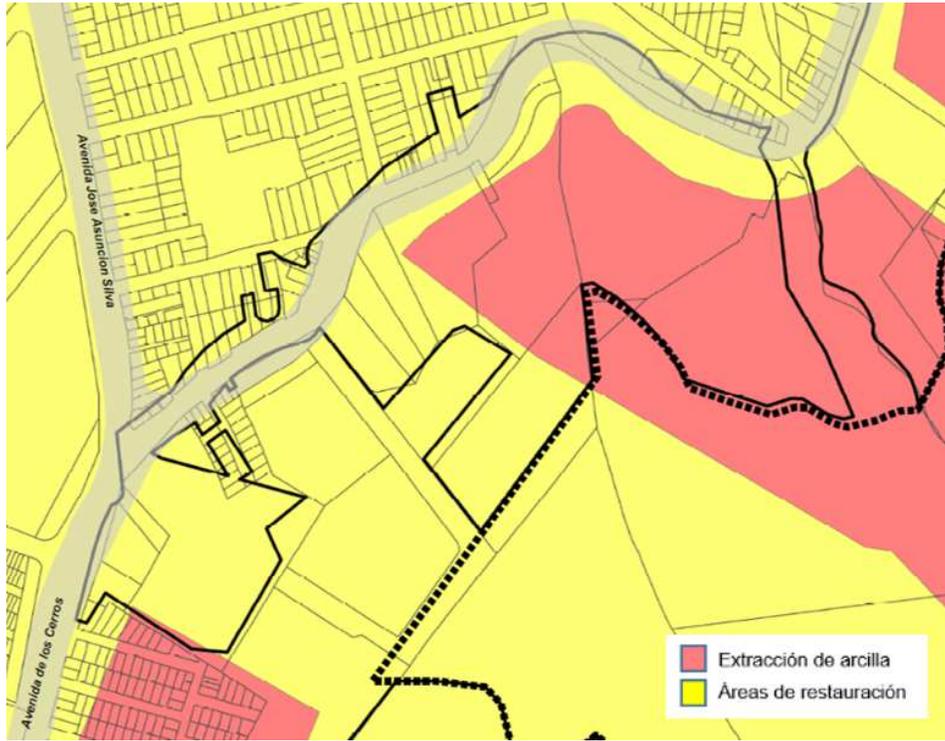
Patrimonio Inmobiliario del Distrito Capital



Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC.



Actividad Minera

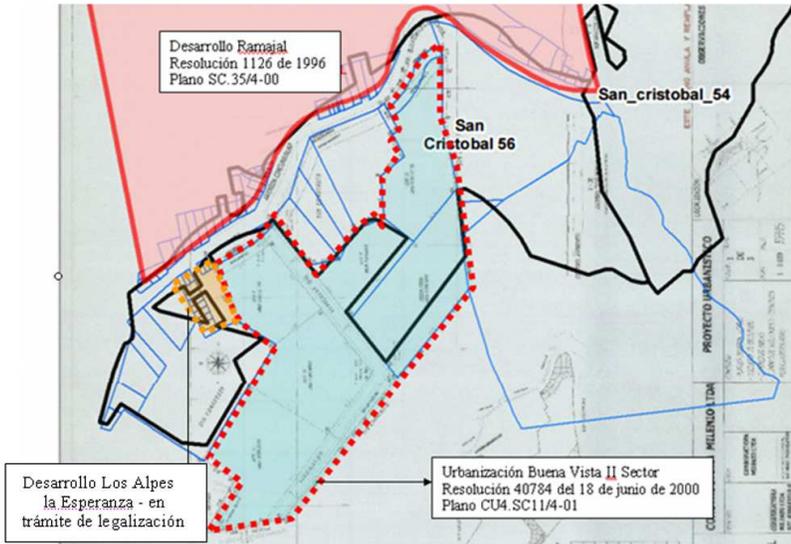


Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC.

Actividad 3: Consulta de Antecedentes en Archivo SDP

Urbanizaciones en la predelimitación del Plan Parcial San Cristóbal 56

Urbanización Buenavista II Sector

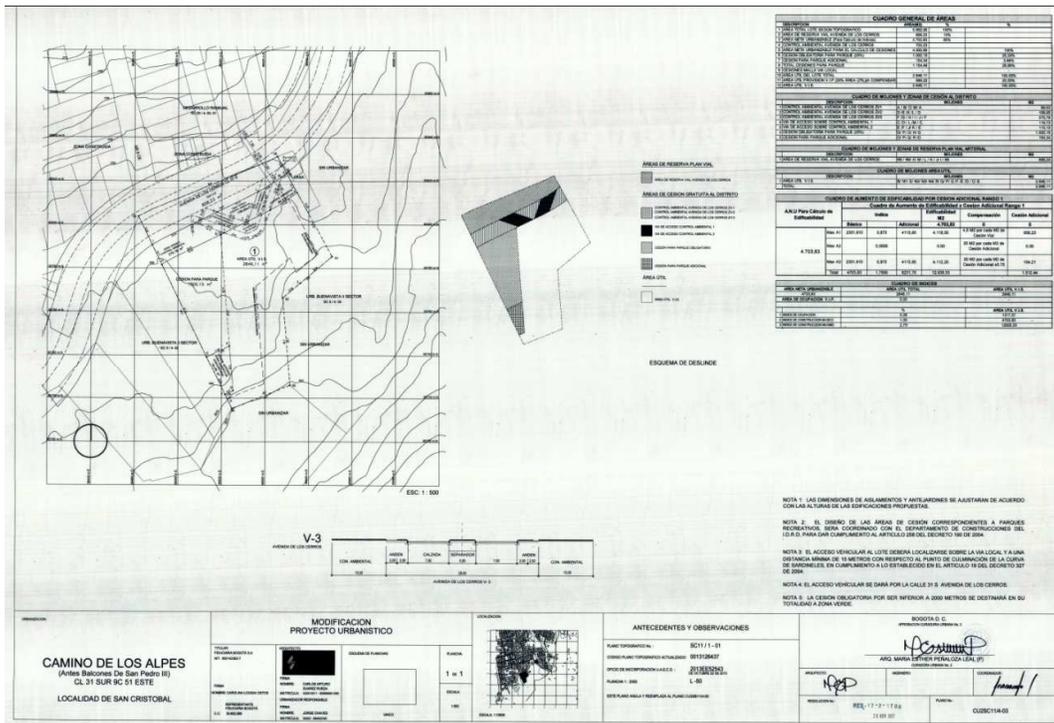


Fuente: Plano CU4.SC11/4-01 Urbanización Buenavista II Sector



Estado actual de la Urb. Buenavista II sector Fuente: Google Earth

Con Resolución No. 40784 del 18 de junio de 2000, el Curador Urbano No. 4 expidió "licencia de urbanismo para la totalidad del predio denominado BUENAVISTA II SECTOR y licencia de construcción para los lotes I y II de la misma Urbanización, (...)", con plano urbanístico No. CU4-SC11/4-0.



Fuente: Plano urbanístico No. CU2-SC11/4-03 Urbanización Camino de los Alpes

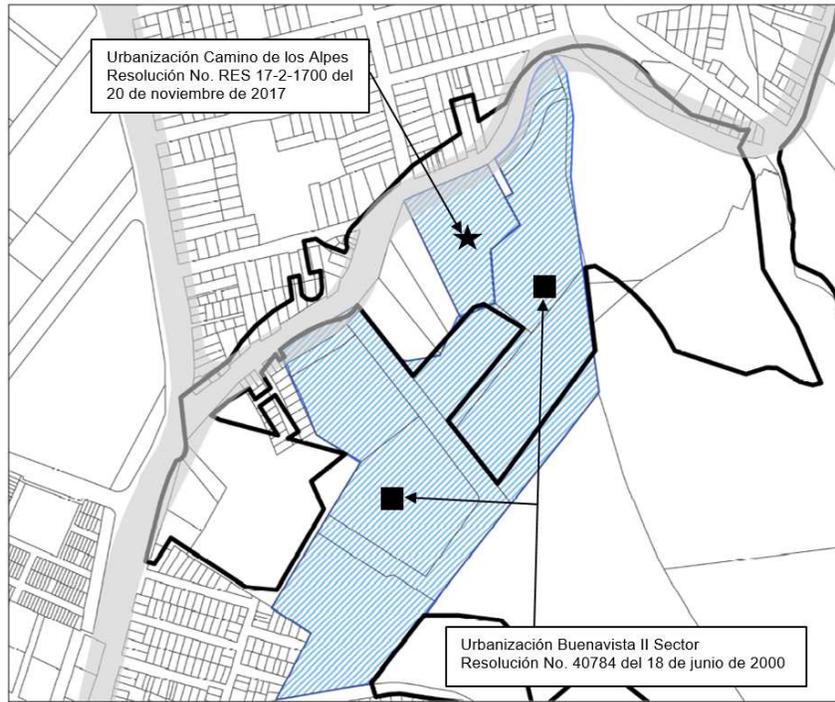


Estado actual de la Urb. Camino de los Alpes
Fuente: Google Earth

Bajo Resolución No. 17-3-0902 del 18 de julio de 2017, el Curador Urbano No. 3 concedió “prorroga al término de vigencia de la Licencia de Urbanización contenida en la Resolución No. RES 15-3-0771 del 25 de junio de 2015, expedida por ese Despacho para el desarrollo denominado URBANIZACIÓN BALCONES DE SAN PEDRO III ubicado en la CL 31 S 9 C 51 E (actual) de la Localidad de San Cristóbal”. Asimismo, mediante Resolución No. RES 17-2-1700 del 20 de noviembre de 2017, la Curadora Urbana No. 2 aprobó “la modificación del Proyecto Urbanístico del Desarrollo destinado a Vivienda de Interés Social denominado CAMINO DE LOS ALPES (Antes BALCONES DE SAN PEDRO III), a desarrollarse en el predio con nomenclatura urbana CL 31 S 9 C 51 ESTE (actual), se concede Licencia de Construcción en la modalidad de obra nueva (...).”. Adoptando como plano oficial No. CU2-SC11/4-03.



Urbanizaciones en la pre delimitación del Plan Parcial San Cristóbal 56



Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC

Desarrollo en proceso de legalización en la predelimitación del Plan Parcial San Cristóbal 56



Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC.

Desarrollo Los Alpes de la Esperanza (trámite de legalización ante la Secretaría Distrital de Hábitat (Radicación 1-2015-26493 SDP / 2-2015-30181 de la SDHT)



Estado actual / Fuente: Google Earth



Actividad 4: Revisar la individualización y características de inmueble, así como la titularidad de derechos reales principales, gravámenes y medidas cautelares sobre el inmueble. Por tratarse de un estudio tendiente a determinar la real delimitación del plan parcial, para tal efecto, no se consideró necesaria esta actividad.

Actividad N° 5: Trabajo de campo - Reconocimiento del sitio

Condiciones físicas del área

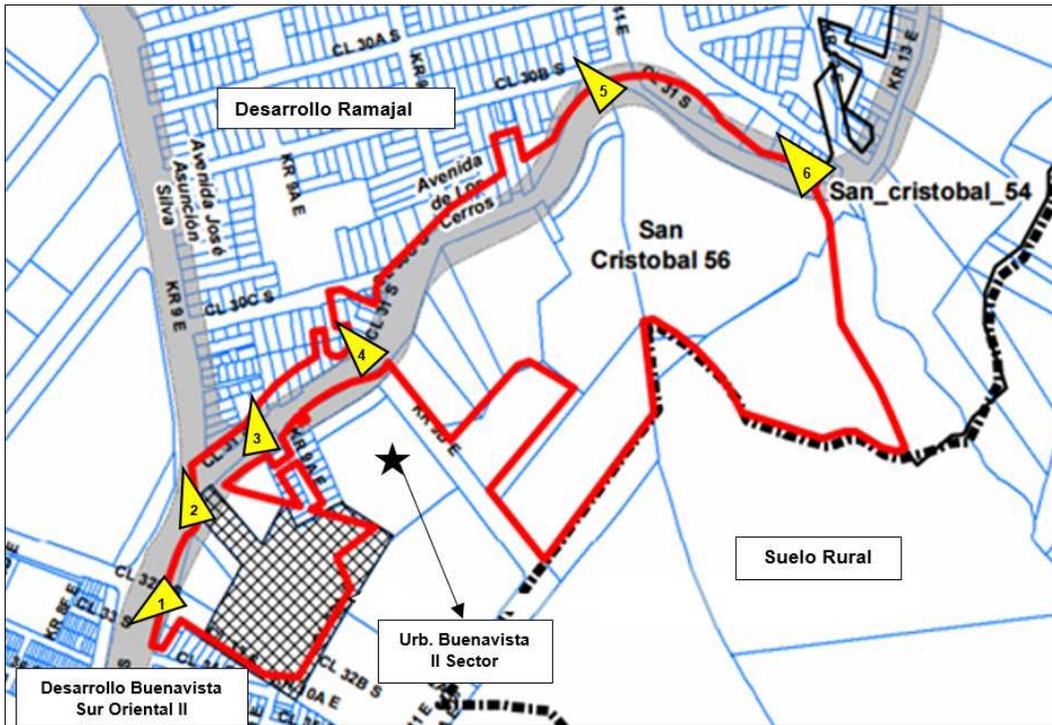


Imagen de los puntos de toma fotográfica en la pre delimitación del plan parcial en estudio



Toma fotográfica 1



Toma fotográfica 2



Toma fotográfica 3



Toma fotográfica 4



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Toma fotográfica 5



Toma fotográfica 6
Fuente: Google Maps

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293



OTRAS ACTIVIDADES DEL PROCEDIMIENTO

Actividades Nos. 6 a 12: Solicitud, recepción y análisis de conceptos técnicos.

Mediante el radicado SDP 1-2019-16855 del 19 de marzo de 2019 (SDA 2019EE46760), la Secretaría Distrital de Ambiente en desarrollo del presente estudio comunicó que para la predelimitación del Plan Parcial San Cristóbal 56, en relación sobre la obligatoriedad o no de adelantar un Plan de Manejo, Restauración y Recuperación Ambiental - PMRRA para los predios que no presentan acto administrativo de su desarrollo urbanístico que se encuentran en ámbito del referido plan parcial, preciso lo siguiente:

1. El predio identificado con **chip catastral AAA0002LEEP / AAA0170MMYX** afectado por la antigua actividad extractiva de arcillas, ubicado en la Calle 31 Sur No. 11-13 Este (Dirección oficial – Principal) – Avenida Calle 31 Sur No. 12B-25 Este (Dirección anterior) lleva trámite ambiental ante la Secretaría Distrital de Ambiente mediante los expedientes DM-06-1997-142 y SDA-08-2013-2925 a nombre de **Industrias El Tabor Ltda. en liquidación**.
2. Mediante Auto No. 03104 del 29 de diciembre de 2016 – Proceso 3604847 la Secretaría Distrital de Ambiente ordena el Archivo de los expedientes DM-08-1997-926 y DM-06-1999-152A, dentro de los cuales reposan actuaciones administrativas de carácter permisivo, que corresponden al predio denominado **Chircal José A Peñaloza**, identificado con el Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50S-726695 y **Chip Catastral AAA0003TUDM**, ubicado en la Carrera 9 Este No. 31 – 28 Sur (Dirección oficial – Principal), Avenida Carrera 12 Este No. 32 A – 12 Sur, Avenida Carrera 12 Este No. 32 – 08 Este y Carrera 11 Este No. 32 C – 08 Sur (Direcciones anteriores), ya que el mencionado predio no tiene afectación por la actividad extractiva de arcillas desarrollada en el pasado. *Se anexa Auto No. 03104 del 29/12/2016 – Proceso 3604847.*
3. El predio identificado con **chip catastral AAA0182WBAF** ubicado en el Mirador de Tibaque, se encuentra en un 75% por fuera del perímetro urbano de Bogotá D.C., en la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales en jurisdicción de la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca – CAR. *Plano No. 1.*
4. Mediante oficio con radicado 2018EE273564 – proceso 4226828 del 23 de noviembre de 2018, la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo de la Secretaría Distrital de Ambiente da respuesta a la solicitud realizada por la Arquitecta Marcela Matus Castro de la Compañía Inmobiliaria S.A. "Suprema", a través del oficio con radicado 2018ER231401 del 02 de octubre de 2018, donde se le comunica que el predio identificado con **chip catastral AAA0260RFBR** ubicado en la Calle 31 Sur No. 9-03 Este **no requiere la implementación de un Plan de Restauración y Recuperación – PRR**, de acuerdo a lo ordenado en la Resolución No. 1499 del 03 de agosto de 2018 del MADS. *Anexo documento con radicado 2018EE273564 del 23/11/2018.*
5. El día 18 de febrero de 2019 profesionales del Grupo Técnico Ambiental de Minería de la Subdirección del Recurso Hídrico y del Suelo, realizaron visitas técnicas al área de los predios identificados con chips catastrales **AAA0003TXJZ, AAA0003TXFZ, AAA0003TXEP, AAA0003TXCN, AAA0182ZBSY, AAA0186YTYX y AAA0186YTXR**, donde se verificó que en ninguno de ellos se apreciaron vestigios o afectación por presunta actividad extractiva de materiales de construcción y/o arcillas que se halla desarrollado en el pasado, tales como antiguos taludes de extracción, procesos de remoción en masa o erosión sobre las laderas. No se encontraron infraestructuras, maquinarias y equipos para desarrollar las actividades extractivas, beneficio y transformación de minerales.

Por lo expresado anteriormente, los predios identificados con chips catastrales **AAA0003TXJZ, AAA0003TXFZ, AAA0003TXEP, AAA0003TXCN, AAA0182ZBSY, AAA0186YTYX y AAA0186YTXR** **no requiere presentar un Plan de Manejo, Restauración y Recuperación Ambiental – PMRRA** o Plan de Restauración y Recuperación – PRR establecidos en las Resoluciones Nos. 2001 del 02 de diciembre de 2016 y 1499 del 03 de agosto de 2018 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible – MADS.

Imagen 5. Extracto comunicación SDP No. 1-2019-16855 del 19 de marzo de 2019 (SDA 2019EE46760)

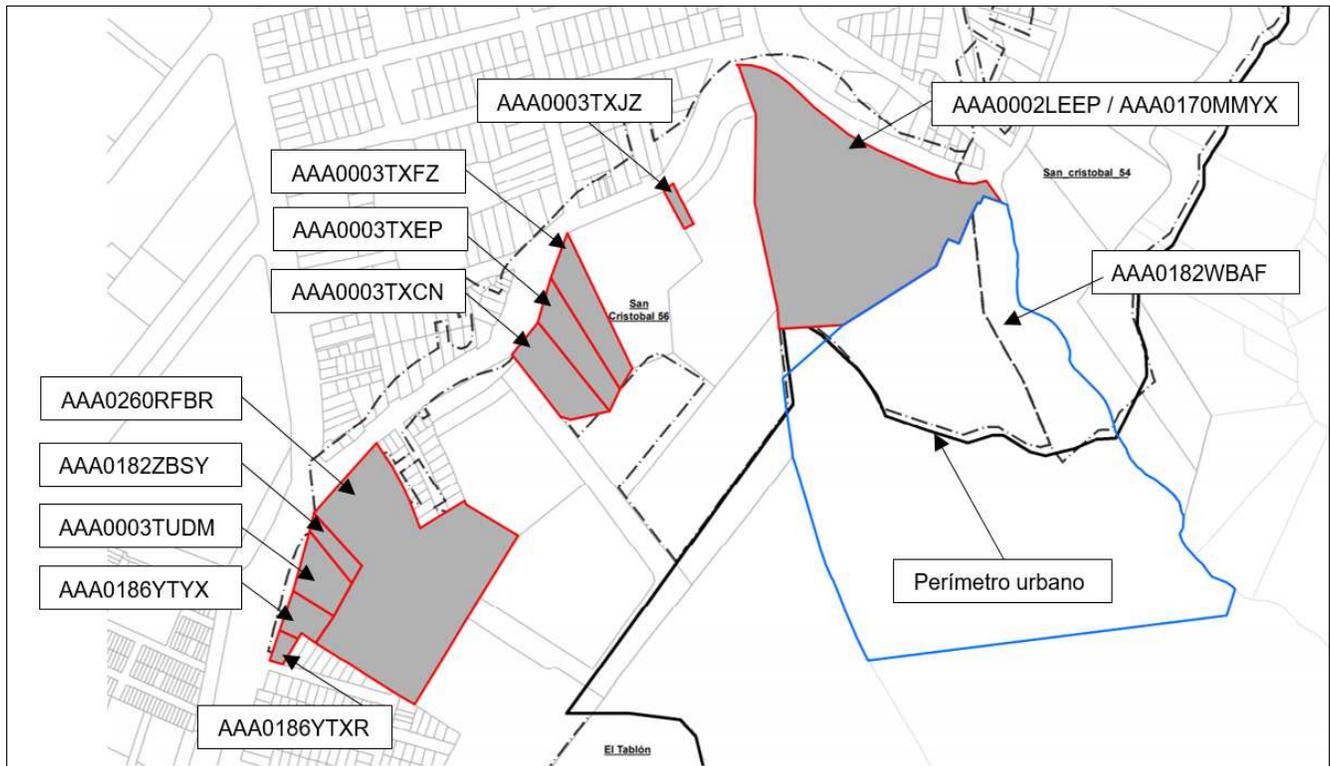


Imagen 6. Localización de los predios mencionados en respuesta mencionada de la SDA

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

CONCLUSIONES Y DECISIONES

Una vez revisado la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP , y con fundamento en la normatividad distrital vigente -Decreto Distrital 190 de 2004 POT y Archivo Central Especializado de Planeación Distrital, se determina un nuevo polígono para el Plan Parcial San Cristóbal 56. Lo anterior, por cuanto en el de la delimitación preliminar presenta predios que cuentan con acto administrativo para su desarrollo urbanístico de carácter formal como informal, o que esta, en proceso de legalización ante la Secretaría Distrital del Hábitat (Radicación 1-2015-26493 SDP).

De igual manera, a través de la capa de información referida al Patrimonio Inmobiliario a nombre del Distrito Capital - BDGC, se precisa la existencia de predios en la Avenida Los Cerros y espacio público del Desarrollo El Ramajal a nombre de la ciudad.

Con lo cual no se hace presente una continuidad territorial, condición fundamental para la definición de un ámbito de un plan parcial de conformidad con estipulado por la Ley.

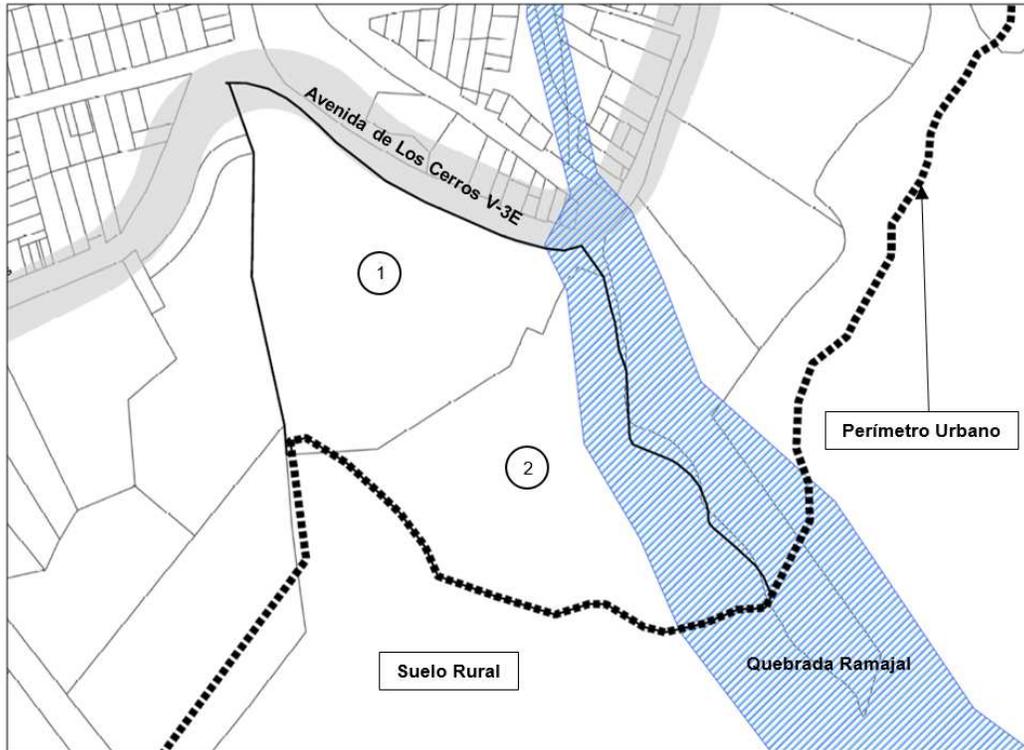


Imagen con la identificación de los predios efectivos para la pre delimitación del Plan Parcial en estudio

CUADRO DE AREAS POLÍGONO PLAN PARCIAL SAN CRISTOBAL 56			
IDENTIFICACION	ÁREA (Ha.) Aproximada	ÁREA (M2.) Aproximada	SOPORTE DOCUMENTAL
Área bruta aproximada	3,07	30.762,43	Decreto Distrital 190 de 2004
Quebrada Ramajal (Corredor ecológico)	0,52	5.247,51	
Reserva Malla Vía Arterial Complementaria V-3E Avenida de Los Cerros	0,04	445,77	
Área Neta aproximada Polígono	2,50	25.069,14	

En vista de lo anterior, el área neta urbanizable correspondiente al nuevo polígono para la delimitación del Plan Parcial San Cristóbal 56 corresponde a un área menor a las 10 hectáreas (ANU) a la requerida por la reglamentación distrital. No obstante, le es **obligatorio realizar el proceso de urbanización a través del instrumento de Plan Parcial.**

Lo anterior, en articulación con lo precisado en comunicación de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA 2019EE46760 SDA (1-2019-16855 SDP del 19 de marzo de 2019) informando que:

*“1. El predio identificado con **chip catastral AAA0002LEEP / AAA0170MMYX** afectado por la antigua actividad extractiva de arcillas, ubicado en la Calle 31 Sur No. 11-13 Este (Dirección oficial – Principal) – Avenida Calle 31 Sur No. 12 B-25 Este (Dirección Anterior) lleva *trámite ambiental ante la Secretaría Distrital de Ambiente mediante los expedientes DM-06-1997-142 Y sda-08-2013-2925 a nombre de **Industrias El Tabor Ltda. en liquidación.**” (...)*



3. El predio identificado con **chip catastral AAA0182WBAF** ubicado en el Mirador de Tibaque, se encuentra en un 75% por fuera del perímetro urbano de Bogotá D.C., en la Franja de Adecuación de los Cerros Orientales (...).”

*Predio afectado por extracción de materiales de construcción y arcilla

Asimismo, es importante reiterar que el Decreto Distrital 327 de 2004 establece que:

“ARTÍCULO 5. ZONAS QUE REQUIEREN DE PLAN PARCIAL. De conformidad con lo establecido en el Artículo 32 del Decreto 190 de 2004, será obligatoria la formulación y adopción de planes parciales en los siguientes casos:

[...]

e) Las zonas que son objeto de recuperación morfológica, independientemente de su cabida, cuando las autoridades competentes determinen la necesidad de plan parcial, o en virtud de que el proceso de recuperación involucre más de un predio. [...]”

Conforme a los Decretos Distritales 190 y 327 ambos de 2004, se hace requisito previo al proceso de urbanización la implementación del instrumento de plan parcial en concordancia con lo estipulado por el artículo 58 del primer acto administrativo mencionado, que reza:

“Artículo 358. Recuperación morfológica y ambiental

En las áreas de suspensión de la actividad minera ubicadas en suelo urbano o de expansión, los planes de recuperación morfológica y ambiental deberán ser presentados conjuntamente con el Plan Parcial para la zona y serán evaluados integralmente por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital y la autoridad ambiental competente para su aprobación respectiva. Este trámite será requisito para la obtención de licencias de urbanismo y construcción.”

El polígono generado atendieron criterios para delimitación del área de los planes parciales contemplados en el artículo 4 del Decreto Distrital 436 de 2007, entre otros, *los elementos y condiciones de la Estructura Ecológica Principal, la división predial, el ámbito territorial requerido para la adecuada recuperación morfológica y ambiental, cuando la misma se requiera y la existencia de áreas desarrolladas, o con licencias vigentes*, criterios que generan la discontinuidad territorial, condición fundamental para la definición de un ámbito de un plan parcial de conformidad con estipulado por la Ley. De acuerdo a las consideraciones y análisis técnicos realizados sobre el polígono denominado “San Cristóbal 56” se concluye que está conformado actualmente por los siguientes predios:

Predio No.	CHIP	DIRECCIÓN
1	AAA0002LEEP AAA0170MMYX	Calle 31 Sur No. 11-13 Este (Dirección oficial – Principal)
2	AAA0182WBAF	El Mirador de Tibaque (Parte suelo urbano)

Cuadro 1. Relación de los predios efectivos para la pre delimitación del Plan Parcial en estudio
Fuente Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC

Por las razones expuestas, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación en el marco de sus competencias, determina modificar dicha delimitación preliminar del plan parcial con la denominación “San Cristóbal 56” considerando que el área delimitada con carácter preliminar para la formulación y adopción debe ceñirse al polígono expuesto sumando una área bruta aproximada de **30.762,43 M² (3,07 Has.)**. Es de precisar que la presente delimitación fue presentada ante el comité interno de la Dirección de Planes Parciales celebrado el 17 de julio de 2019 de conformidad con lo estipulado en el Proceso Institucional M-PD-157 de la SDP.



Es importante indicar que en el costado norte del Plan Parcial San Cristóbal 56, se encuentra el Plan Parcial San Cristóbal 54. A lo cual, los promotores del Plan Parcial San Cristóbal 56 podrán si ven conveniente, incluir a dichos predios dentro de la formulación del Plan Parcial San Cristóbal 56.

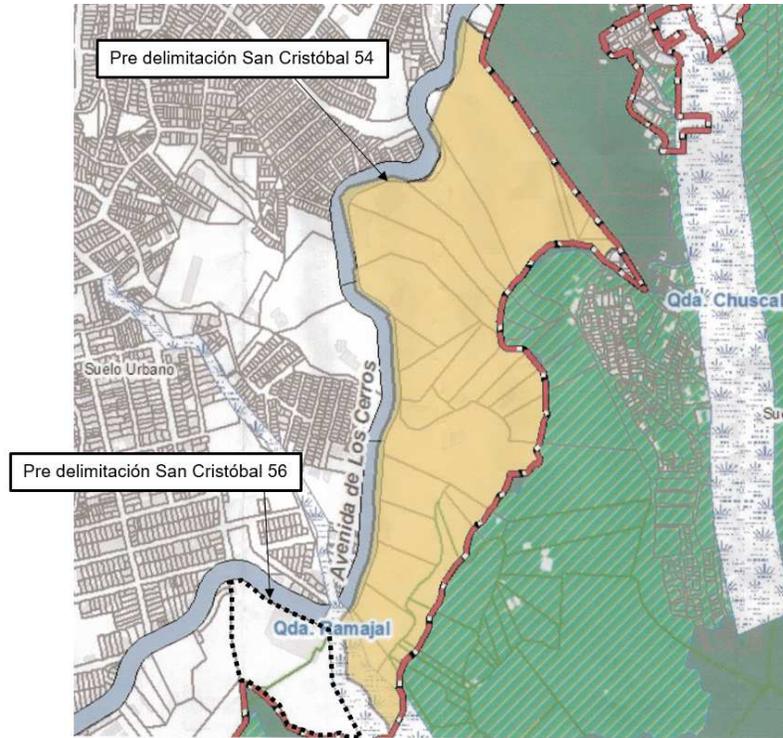


Imagen con la identificación de los planes parciales en mención

Finalmente, de conformidad con el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la formulación del Plan Parcial San Cristóbal 56 deberá realizar concertación ambiental, teniendo en cuenta que limita con el Franja de Adecuación de los Cerros Orientales y la Quebrada Ramajal; el cual hace parte del suelo de protección de la ciudad, e incluye áreas con amenaza por remoción en masa.

Copia del presente estudio se enviará a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la SDP para efecto de la correspondiente actualización del nivel de información "Planes_parciales", en la base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC de la entidad; a los miembros del Comité Técnico de Planes Parciales; y a las Curadurías Urbanas del Distrito Capital.

LEÓN DARIO ESPINOSA RESTREPO
Director de Planes Parciales

Revisó: Laura Vélez V. Abogada contratista Dirección de Planes Parciales.
Apoyo cartográfico: Astrid Yañez C. Profesional Especializado Dirección de Planes Parciales.
Proyectó: José Miguel Pérez M. Profesional Especializado Dirección de Planes Parciales.