



Resolución No. 1332 25 JUN 2009

"Por medio del cual se expide la VIABILIDAD de la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "LA SABANA" ubicado en el barrio San Victorino de la Localidad de Los Mártires, del sector normativo 10 de la UPZ No. 102 LA SABANA".

EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

En uso de sus facultades legales y en especial la conferida por la Resolución No. 0088 del 1 de febrero de 2007 y por el Decreto Nacional 2181 de 2006 y

CONSIDERANDO

Que el Decreto Nacional 2181 de 2006 reglamentó parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997, en lo concerniente al procedimiento para su formulación, adopción y contenido.

Que el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004, compilatorio del Plan de Ordenamiento Territorial, establece la obligatoriedad de formular planes parciales, entre otras, *"para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo"*.

Que el Decreto Distrital 492 de 2007 *"Por el cual se adopta la Operación Estratégica del Centro de Bogotá, el Plan Zonal del centro -PZCB- y las Fichas Normativas para las Unidades de Planeamiento Zonal -UPZ-91 Sagrado Corazón, 92 La Macarena, 93 Las Nieves, 94 La Candelaria, 95 Las Cruces y 101 Teusaquillo"* ha definido entre otros criterios de ordenamiento para la UPZ La Sabana, los siguientes: *"1) -aprovechar la construcción de la Avenida Mariscal Sucre para generar procesos de renovación urbana en sus bordes; 2) Incentivar proyectos de inversión urbana en las áreas de influencia del Cementerio Central y de La Estación de La Sabana, de forma tal que se consoliden servicios complementarios que permitan la competitividad de estos usos dotacionales"*.

Que el área del Plan Parcial de Renovación Urbana "La Sabana" esta incluido en el sector normativo No. 10 de la UPZ 102 - La Sabana, en la modalidad de Redesarrollo y para obtener un mayor aprovechamiento y desarrollar usos de mayor cobertura superiores a los establecidos en la ficha normativa se deberá adoptar el respectivo Plan Parcial, el cual quedará sujeto al reparto de cargas y beneficios que se determine en el proceso de formulación y se rige por las disposiciones de las fichas reglamentarias,



Resolución No. 1332 25 JUN 2009

“Por medio del cual se expide la VIABILIDAD de la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “LA SABANA” ubicado en el barrio San Victorino de la Localidad de Los Mártires, del sector normativo 10 de la UPZ No. 102 LA SABANA”.

según lo dispuesto en los artículos 305, 308, 374, 375 y 376 del decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT).

Que la Secretaría Distrital de Planeación, mediante la Resolución No. 1051 de Diciembre 28 de 2007, adoptó las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “La Sabana” ubicado en la Localidad de Los Mártires, dando lineamientos para cada uno de los aspectos que se deberían tener en cuenta para adelantar el proceso de formulación.

Que mediante radicación 1-2008-39636 del 16 de Septiembre de 2008, el señor IVÁN VILLAREAL VÁSQUEZ con cédula de ciudadanía 16.698.116 de Cali, radicó en la Secretaría Distrital de Planeación el documento de solicitud de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana La Sabana.

Que a fin de dar cumplimiento a lo requerido mediante oficio 2-2008-33144 el señor IVÁN VILLAREAL VÁSQUEZ en su calidad de promotor del plan parcial, radicó bajo el oficio numero 1-2008-52821 del 22 de Diciembre de 2008, ante la Secretaria Distrital de Planeación Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana los ajustes requeridos en el proceso de formulación del Plan Parcial “La Sabana”.

Que mediante del Oficio 2-2009- 09507 del 24 de Marzo de 2009 la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación revisó el proyecto presentado, encontrando que se podía considerar radicado en debida forma, ya que cumplía con la totalidad de los requerimientos estipulados en el Decreto 2181 de 2006 y el decreto 190 de 2004.

Que de conformidad con los Artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, el artículo 27, numeral 4º de la Ley 388 de 1997, y el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó la fase de “información pública y convocatoria a propietarios y vecinos”, para lo cual se adelantaron las siguientes fases y acciones específicas:

La fase de convocatoria: consistió en invitar a propietarios y vecinos colindantes del plan parcial a las jornadas informativas o a acudir directamente a la Secretaría Distrital de Planeación para conocer el proyecto y adelantar las recomendaciones y observaciones del caso, la convocatoria se adelanto a través de los siguientes medios:



Resolución No. 1332 25 JUN 2009

"Por medio del cual se expide la VIABILIDAD de la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "LA SABANA" ubicado en el barrio San Victorino de la Localidad de Los Mártires, del sector normativo 10 de la UPZ No. 102 LA SABANA".

Mediante correo certificado: A través de la empresa "COLDELIVERY S.A.", se envió el 31 de Marzo de 2009 invitación personal con No. De Guía 19889 a propietarios y vecinos colindantes del plan parcial, señalando las fechas de las jornadas informativas y de atención personal en la Secretaría Distrital de Planeación.

Mediante aviso de prensa, el día martes 31 de Marzo de 2009, se publicó el aviso de prensa en el diario "La Republica", página 13 sección de asuntos legales y judiciales, invitando a la comunidad a conocer, presentar observaciones y/o recomendaciones al Plan Parcial "La Sabana" en la señalada fecha de la jornada informativa y de atención personal en la Secretaría Distrital de Planeación.

La fase informativa: consistió en participar a propietarios y vecinos colindantes del plan parcial "La Sabana" sobre el proyecto radicado en la Secretaría Distrital de Planeación, la información y socialización se adelantó mediante las siguientes estrategias:

Jornada Informativa: Se programó y adelantó la jornada informativa con la comunidad el día jueves 02 de Abril de 2009 en la Calle 13 No 18-24 de la ciudad de Bogotá D.C. en el horario de atención de 8 am a 12 m.

Atención en la Secretaría Distrital de Planeación: Se abrió un canal de atención personalizada a propietarios y vecinos colindantes del Plan Parcial, en las instalaciones de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación ubicada en la Carrera 30 No. 24-90 piso 5 los días 6, 7 y 13 de abril de 2009 de 8 a.m. a 12 m y de 2 a 4 p.m.

Nombre	Cédula	Dirección Predio
Luder Jeréz	19301429	Calle 15 No. 17-07
Hersilia Franco	20134230	Carrera 17 No. 14-13/17
Jorge Bertrán	17185857	Carrera 17 No. 14-13/17
Luis Arcadio Rodriguez	79141084	Carrera 18 Calle 15
José Gonzalo Rodriguez Escobar	17062725	Cra 17 No. 15-61 / Cra 17 No. 15-79
Luis María Gutierrez	168523	Calle 15 No. 17-29
Instituto Técnico Central-Hno. Isidro Daniel Cruz Rodriguez	3296352	Calle 13 No. 16-74
Mario Enciso	19053792	Calle 13 No. 17-60



Resolución No. 1332

25 JUN 2009

“Por medio del cual se expide la VIABILIDAD de la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “LA SABANA” ubicado en el barrio San Victorino de la Localidad de Los Mártires, del sector normativo 10 de la UPZ No. 102 LA SABANA”.

Observaciones y comentarios: En el marco de la jornada informativa a ciudadanos, propietarios y vecinos manifestaron una serie de observaciones y comentarios, enfocados principalmente en la forma de participación como propietarios en el proyecto ó en caso dado la negociación del predio y adicionalmente, por medio del oficio 1-2009-15017 se formularon algunas inquietudes a lo que se le da respuesta en los siguientes puntos:

En relación a la Avenida Mariscal Sucre:

1. Debe explicarse que la Avenida Mariscal Sucre forma parte del plan vial de la ciudad el cual no depende exclusivamente del plan parcial La Sabana; si bien el diseño contemplado afecta el predio, éste debe aportar la sección que le corresponde pero no significa que la esté pagando solo ya que todos los predios que conforman el Plan Parcial participan en el pago proporcionalmente al área de cada uno de éstos dentro de las cargas del proyecto al igual en la participación de los beneficios.

Dentro de los estudios para la Formulación, se cuenta con el concepto de la Dirección de Vías en el cual se contempló el último diseño de trazado para la Avenida Mariscal Sucre, con el cual se ha calculado el reparto de cargas y beneficios; por lo cual en caso de presentarse alguna modificación el IDU deberá evaluar y tener en cuenta que hay proyectos avalados con el trazado existente.

2. La UAU 3 a la que pertenece su predio debido a que tiene las mayores cargas también tiene los mayores beneficios y por ende la mayor rentabilidad sobre ventas como se puede apreciar en el siguiente cuadro:

Unidad de Actuación Urbanística/Manzana	UAU1 MZ 13	UAU2 MZ 12	UAU3 MZ 11
Área Neta	7.361	5.488	8.566
Aprovechamientos/ Área neta	6,20	6,57	6,27
Área Neta vendible	44.470	33.664	50.519
Resultado financiero Utilidad/Ventas	36,52%	30,38%	38,74%



Resolución No. 1 3 3 2 25 JUN 2009

"Por medio del cual se expide la VIABILIDAD de la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "LA SABANA" ubicado en el barrio San Victorino de la Localidad de Los Mártires, del sector normativo 10 de la UPZ No. 102 LA SABANA".

El cuadro muestra la proporción equitativa entre las unidades. Por una parte todas tienen la misma proporción de los aprovechamientos con respecto a sus áreas netas, promedio 6,3. La UAU 3 es la que más área vendible tiene y por ende el mejor resultado financiero de las tres, 38,74%. Al hacer la proporción de lo que cada unidad paga de carga en proporción a su beneficio se encuentran los siguientes índices:

UAU 1 = 0,35

UAU 2 = 0,25

UAU 3 = 0,33

Significa que en la UAU 1 por cada Unidad de beneficio medida en UAS paga 0,35 de carga y de manera similar la UAU 3 que paga 0,33 mientras que la UAU 2 por cada unidad de beneficio solo paga 0,25 debido a que tiene la menor área neta y por ende menor área vendible. Sin embargo, el reparto es equitativo y está equilibrado lo que se refleja en que a pesar de las diferencias el resultado financiero de las tres unidades está es similar y muy favorable para las tres unidades por efecto del reparto.

3. Los criterios que tiene La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para la determinación del avalúo catastral se encuentran en el enlace:

http://www.bogota.gov.co/guia/interfaz/ciudadano/VIEW_tramite.php?tipo=servicio&cambio=yes&id=1741

En donde se explican los argumentos y/o criterios que tiene Catastro para fijar los avalúos determinando que:

"... Para la determinación del avalúo catastral se tienen en cuenta el estudio realizado en la zona correspondiente, que se establece a partir de puntos seleccionados dentro del barrio, y así establecer valores unitarios del terreno, mediante el análisis de la información de precios del mercado inmobiliario. Para la determinación de los valores unitarios de las edificaciones, la valoración se efectúa teniendo en cuenta el uso que tenga la construcción además de variables tales como: Áreas de terreno, áreas construidas, vetustez, entre otros datos; comparando esta información con la que reposa en la base de datos del censo catastral obtenida en los procesos de formación y conservación catastral..."



1332

25 JUN 2009

Resolución No. _____

“Por medio del cual se expide la VIABILIDAD de la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “LA SABANA” ubicado en el barrio San Victorino de la Localidad de Los Mártires, del sector normativo 10 de la UPZ No. 102 LA SABANA”.

De lo anterior podemos deducir que todas las variables que afectan la zona comprendida dentro del plan parcial de Renovación Urbana “La Sabana” incluidas las de posibles desarrollos o no de futuros proyectos tal como Usted lo plantea serán tenidas en cuenta por La Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital para las variaciones positivas o negativas de los avalúos catastrales dado que es esta la entidad legalmente facultada para ello.

4. La norma existente por el cual se reglamenta la UPZ La Sabana Decreto 187/2002, contempla para el sector el Tratamiento de Renovación Urbana en la Modalidad de Redesarrollo, permitiendo con el instrumento de plan parcial el desarrollo de una propuesta que permita la implementación de una gama de usos y de la altura que requiere el proyecto como mecanismo de incentivos.

En relación al inmueble ubicado en la esquina sobre la Carrera 17 y Calle 16 y Proyectos en las zonas aledañas:

5. El predio objeto de consulta hace parte del plan parcial y se tiene en cuenta en el desarrollo para la manzana 11 a la cual pertenece.
6. Actualmente se encuentra en revisión la UPZ 102 La Sabana en la cual se localiza el sector objeto de consulta, y en la que se propone una norma en la modalidad de reactivación que busca alternativas para el desarrollo de proyectos por englobe de media manzana con generación de espacio público. No obstante, cuando se presente el interés tanto público o privado de desarrollar proyectos urbanos la administración se apoyará en la aplicación de instrumentos como los planes parciales de renovación urbana.

Que el proyecto urbanístico presentado en la fase de formulación del plan parcial fue revisado integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos señalados en la resolución de determinantes No. 1051 de 2007, a las observaciones de los conceptos técnicos emitidos por las entidades pertinentes y a las realizadas por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, cumpliendo con la normativa urbanística contenida en el Decreto 187 de 2004 por el cual se reglamenta la UPZ 102 La Sabana, el Decreto 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios en relación con:

Sistema de movilidad y accesibilidad
Edificabilidad
Usos del Suelo



1332

25 JUN 2009

Resolución No. _____

"Por medio del cual se expide la VIABILIDAD de la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "LA SABANA" ubicado en el barrio San Victorino de la Localidad de Los Mártires, del sector normativo 10 de la UPZ No. 102 LA SABANA".

Espacio Público
Prestación efectiva de servicios públicos
Reparto de cargas y beneficios

Que la propuesta de reparto de cargas y beneficios presentada por el promotor del plan parcial "La Sabana" cumple con los lineamientos establecidos por la ley 388 y el Decreto 190 de 2004. Las cargas a asumir están consignadas en el Documento Técnico de Soporte presentado mediante radicación 1-2007-11248, las cuales serán incluidas en el decreto de adopción.

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante Resolución No. 1075 de Mayo 29 de 2009 excluyó del inventario de Bienes de Interés Cultural del Decreto 606 de Julio 26 de 2001, los predios con nomenclatura Avenida Calle 13 No. 17-50/52/54, Avenida Calle 13 No. 17-60/64/66 y/o Avenida Calle 13 No. 17-58/60/64/66 ubicados en el área de delimitación del plan parcial.

Que de conformidad con lo anterior se considera que el promotor ha cumplido con la totalidad de requerimientos urbanísticos y procedimentales requeridos para dar viabilidad al presente proyecto de Plan Parcial.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Viabilidad. Dar viabilidad a la formulación del plan parcial "LA SABANA", en los términos del artículo 9 del Decreto 2181 de 2006, dado el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto 2181 de 2006, los Decretos 190 de 2004 y 252 de 2007.

La formulación del plan parcial se ajustó de acuerdo a las solicitudes hechas al promotor y está disponible para consulta, en la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación.

ARTÍCULO 2. Área objeto de Plan Parcial. La delimitación del Plan Parcial "LA SABANA" es la contenida el plano anexo.



25 JUN 2009

Resolución No. 1332

"Por medio del cual se expide la VIABILIDAD de la Formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana "LA SABANA" ubicado en el barrio San Victorino de la Localidad de Los Mártires, del sector normativo 10 de la UPZ No. 102 LA SABANA".

ARTÍCULO 3. Imposibilidad de presentar otras propuestas en el área del proyecto. De conformidad con lo establecido en el artículo 9 del decreto 2181 de 2006, sobre el polígono definido en el artículo primero de la presente resolución y que corresponde al plan parcial "LA SABANA" no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales.

ARTICULO 4. Recurso en vía gubernativa. Teniendo en cuenta que la presente Resolución constituye un concepto favorable de viabilidad, contra la misma no procederán los recursos en vía gubernativa de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 3 del artículo 5 del decreto 2181 de 2006.

25 JUN 2009

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Aprobó: Luis Leonardo García

Director de Patrimonio y Renovación Urbana.

Elaboró: Álvaro Andrés Vera Tovar

Abogado. Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.