



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

Z-2004-28617

30 11-2004

Bogotá D.C.

Señores

**GONZALO SEPÚLVEDA L.**

Gerente - MONTELEON S. en C.

**BERNARDO FONSECA S.**

Propietario - Cerros de Himalaya

Dirección Correspondencia: Calle 98 No. 15- 17 Oficina 702; Tel: 2 567195

**ASUNTO:** Certificado de Viabilidad al Proyecto de plan Parcial No. 1-2004-24420 del 17.10.02 "El Cerrito".

**REFERENCIAS:** Oficio No. 1-2004-07724 del 17.04.04 sobre Concepto IDU  
Oficio No. 1-2004-13528 del 11.05.04 sobre Propuesta Estructura P.P.  
Oficio No. 1-2004-20075 del 12.07.04 sobre Concepto ETB  
Memorando No. 3-2004-03505 del 28.07.04 de SIEP Área Tráfico  
Oficio No. 1-2004-22820 del 04.08.04 sobre Concepto DPAAE  
Oficio No. 1-2004-25076 del 24.08.04 sobre Publicación en Nvo. SIGLO  
Memorando No. 3-2004-04408 del 08.09.04 de SIEP Área Tráfico  
Oficio No. 1-2004-32257 del 22.10.04 sobre solicitud continuación P.P.  
Oficio No. 1-2004-29501 del 29.09.04 sobre Lote Guasayalta  
Oficio No. 1-2004-21885 del 28.07.04 Solicitud aclaración

**REFERENCIA del PLAN PARCIAL:** Número radicación 1-2002-24420 del 17.10.02

**PREDIOS:** El Cerrito y Cerros de Himalaya

**DIRECCIÓN:** Transversal 66 No. 153 A- 01

**PLANOS TOPOGRÁFICOS:** S.610/1-02 El Cerrito

S.610/1-00 Cerros del Himalaya

**ETAPA FORMULACIÓN** Fase Proyecto de Plan Parcial

**LOCALIDAD** Suba.

Apreciados señores:

En atención a la formulación del proyecto de plan parcial presentado para el plan parcial "El Cerrito", y de conformidad con el Decreto 190 de 2004, nos permitimos emitir el presente concepto de viabilidad, de acuerdo con las siguientes consideraciones:

#### **A. OBSERVACIONES DEL COMITÉ TÉCNICO DE PLANES PARCIALES.**

El proyecto fue presentado al Comité Técnico No. 034 del pasado 21 de mayo de 2004; este comité conceptuó favorablemente con relación a la prestación de servicios públicos al proyecto e hizo las siguientes observaciones:



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

1. No es posible mezclar la norma de los Decretos 619/00 y 469/03.
2. En vista de que, según lo manifestado por los interesados, en el predio nunca han existido usos dotacionales, es necesario llevar a cabo por parte del DAPD, un estudio que permita mediante Resolución, ajustar el tratamiento y el uso asignados por el POT al predio. Para tal efecto ya se inició el proceso mediante consulta a la Gerencia del POT.
3. Los interesados deben consultar y aplicar los lineamientos de escala intermedia, elaborados por el DAPD en el año 2003, en particular en lo relativo a pendientes, escorrentías, límites de quiebre de vertientes y recorridos ecológicos entre otros.
4. No se permiten las cesiones en áreas con promedio de pendiente mayor al 25%.
5. Debe consultar e incorporar a la propuesta urbanística vial y de espacio público los planes parciales que se adelantan en los costados sur y occidente.
6. A nivel vial:
  - No se aceptan vías peatonales iguales o superiores a 90.00 metros
  - La vía vehicular menor será de 13.00 metros.
  - El plan parcial requiere de estudio de tránsito, si se plantea uso comercial urbano o metropolitano.
  - Se solicitará a los interesados el estudio vial – perfiles de corte y terraplén – para conocer las características técnicas de la vía.
  - Las pendientes viales no podrán superar 10 a 12%.
7. De conformidad con el concepto de la DPAE sobre la existencia de rastros de explotación de areneras en un área pequeña del plan parcial, la DPAE y el DAMA conceptuarán sobre el requisito de la formulación del Plan de Recuperación Morfológica.

Atendiendo las anteriores observaciones, se aclara lo siguiente:

- Con relación al punto 1. en respuesta a las observaciones, en la radicación No. . 1-2004-13528 del 11 de mayo de 2004 precisan que se acogen en su totalidad al Decreto 469 de 2004.
- Con relación al punto 2. el D.A.P.D. está adelantando el trámite de resolución para ajustar el Tratamiento de Consolidación urbanística, en el sector oriental del predio Cerros de Himalaya.
- Con relación a los puntos 3. y 4. los interesados ajustaron el proyecto de plan parcial a los lineamientos de escala intermedia elaborados por el DAPD, en los siguientes términos:
  1. Pendientes: En la propuesta del proyecto se destinan 427.20 m<sup>2</sup> a zona verde adicional, para suplir el área de pendiente superior al 25% localizada en el costado occidental de los predios Cerros de Himalaya y El Cerrito.
  2. Escorrentías: En visita al terreno, no se observó, por parte de los funcionarios del DAPD y DPAE la existencia de escorrentías dentro del plan parcial.
  3. Límites de Recorridos ecológicos: No se localizan en el área delimitada.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

**PLANEACIÓN DISTRITAL**

4. Con relación al punto 5. el proyecto consultó el estado de las propuestas urbanísticas para los predios del entorno, corroborando su estado preliminar.
5. Con relación al punto 6. en reunión de Comité técnico del día 21 de mayo de 2003 se solicitó a la Subdirección de Infraestructura y Espacio Público el concepto vial, el cual fue remitido mediante memorando No. 3-2004-03505 del 28 de julio de 2004 en los siguientes términos:

Se considera aceptable el planteamiento vial propuesto considerando que mantiene las zonas viales señaladas en los planos topográficos a saber:

Transversal 66, vía local V-7E de 15.5 metros.

Carrera 68 V-3R de 18 metros.

Vía peatonal tipo V-9 de 8 metros

Vía V-7 de 13 metros que se desprende de la carrera 68 y termina en volteadero.

Dando alcance al memorando 3-2004-03505, la Gerencia de Tráfico, transporte y Vías amplía, mediante el memorando No. 3-2004-04408 del 8 de septiembre de 2004, el concepto dado, en los siguientes términos:

*"La vía peatonal tipo V-9 de 8.0 metros de ancho entre los lotes de Guasayalta y el Desarrollo Casablanca- El Pinar, debe ir desde la transversal 66 hasta el límite con la zona verde planteada, en una longitud aproximada de 148 metros, longitud que este Departamento considera aceptable dadas las condiciones de pendiente del terreno.*

*En lugar de la vía tipo V-9 que permite la comunicación de la zona verde con la carrera 68 y transversal 66 deben plantearse senderos peatonales".*

6. Con relación al punto 7. la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias DPAE, en oficio No. 1-2004-22820 del 04 de agosto de 2004 ratificó el concepto técnico No. 3855 del 15 de enero de 2003:

*"donde se concluye que 'para incorporar el predio al desarrollo urbano de la ciudad, es necesario que el urbanizador cumpla con lo establecido en el artículo 141 del Decreto 190 de 2004 (85 del Decreto 619 de 2000), Condicionamientos para Futuros Desarrollos Urbanísticos' y 'para la solicitud de Licencia de Urbanismo se debe anexar un estudio detallado de amenazas y riesgo el cual debe incluir el diseño de obras de mitigación en cumplimiento con lo definido en la Resolución 364 del 17 de octubre de 2000, emitida por la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias".*

**B. INFORMACION PUBLICA:**

Se recibió de los interesados, mediante oficio No. 1-2004-25076 del 24 de agosto de 2004, el ejemplar del periódico EL NUEVO SIGLO del 18 de junio de 2004, correspondiente a la primera información a propietarios, poseedores y vecinos del área objeto del Plan Parcial sobre la existencia del mismo; al respecto no se recibieron observaciones o recomendaciones dentro del tiempo establecido.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.  
Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

### C. ASPECTOS TÉCNICOS:

#### 1. Vialidad y espacio público:

La Subdirección de Infraestructura y Espacio Público, mediante memorando No. 3-2004-03505 del 28 de julio de 2004 considera aceptable el planteamiento vial propuesto.

Posteriormente la Gerencia de Tráfico, Transporte y Vías, mediante oficio No. 2-2002-22762 del 16 de octubre de 2002 estableció que:

*"... el Decreto 619 de 2000 dispuso que la Avenida Camino a Casablanca (Carrera 68), señalada en el plano en consulta como vía tipo V-3R con un ancho de 18.00 metros, sea una vía tipo V-3 con un ancho mínimo de 30.00 metros, es decir, previó la ampliación de la avenida. En consecuencia, para definir y precisar las reservas viales producidas por la misma, el artículo 178 del Decreto 190 de 2004 señala que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) cuenta con un plazo de tres (3) años contados a partir de la fecha de aprobación del POT, para definir y precisar las reservas y afectaciones viales".*

Atendiendo el artículo 167 del Decreto 190 de 2004 Ajustes al Subsistema Vial, la Avenida Camino a Casablanca, Carrera 68 se excluye de la malla vial arterial y se mantiene como vía local, en el tramo entre la Avenida transversal de Suba, calle 142 hasta la avenida San José Calle 170, de conformidad con el plano anexo No. 17 del POT. Por lo tanto, en el plano topográfico definitivo se actualizará dicho perfil.

De conformidad con el Oficio del DAMA No. 1-2003-27075 del 03 de octubre de 2003, solicita tener en cuenta tres criterios para la ubicación o preservación de zonas arborizadas:

*"1) La disposición de controles ambientales arborizados en los costados de las vías; 2) La preservación de franjas sin ocupación, de 15 metros a cada lado de las quebradas o hilos de agua permanentes o intermitentes; 3) La ubicación de zonas verdes de carácter privado en áreas de pendiente mayores a 30%."*

El Oficio del DAMA recomienda:

*"la conexión de los tres tipos de áreas resultantes mediante corredores verdes y senderos, cuando sea posible dentro del área del plan parcial para lograr la continuidad del ecosistema... los diseños que se propongan deben buscar que las edificaciones no supere el perfil del Cerro, que sus volumetrías y alturas permiten leer la morfología de este elemento paisajístico y que la disposición de los volúmenes, permita la incorporación al paisaje de las zonas verdes y arborizadas".*

De acuerdo con la propuesta de estructura ecológica presentada por los interesados y corroborado con la visita a terreno, se constató que algunos de los criterios y recomendaciones a tener en cuenta, a solicitud del DAMA, no son factibles por cuanto las vías perimetrales e internas del plan parcial son locales y por lo tanto no cuentan con franja de control ambiental; en la delimitación del plan parcial no se localizan quebradas o hilos de agua y la ubicación de la zona verde adicional, en área de pendiente mayor del 25%, está localizada entre las dos áreas de cesión verde pública obligatoria.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, mediante oficios Nos. 536144 del 8 de octubre de 2002 y 0815-2003-1197 del 28 de noviembre de 2003 informó que no existen redes de alcantarillado sanitario ni pluvial frente al predio, y que se debe tener en cuenta lo establecido en dichos documentos.

Para tal efecto se deberá tener en cuenta los lineamientos consignados en los dos oficios, durante el desarrollo del plan parcial y su implementación.

## 2. Servicios públicos:

La prestación de servicios públicos fue certificada por las entidades que hacen parte del Comité técnico de planes parciales.

## D. ASPECTOS NORMATIVOS:

### 1. Régimen normativo aplicable:

Mediante radicación No. 1-2004-13528 del 11 de mayo de 2004 los propietarios de los predios que conforman el plan parcial "El Cerrito" precisan que se acogen en su totalidad al Decreto 469 de 2004, "Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial para la ciudad de Bogotá D.C."

Mediante radicación No. 1-2004-32257 del 22 de octubre de 2004, los propietarios de los predios "El Cerrito" y "Cerros de Himalaya" informaron de la exclusión del predio "Guasayalta" de la delimitación del plan parcial "El Cerrito", aduciendo las siguientes razones:

- Los propietarios se acogen a las normas establecidas en el artículo 32 del Decreto 190 de 2004, sin estar obligados a utilizar la modalidad de plan parcial.
- El lote Guasayalta no cumple con la dimensión mínima de 5.000 m<sup>2</sup> establecida en el numeral 3, literal d. del artículo 362, Decreto 190 de 2004, y su exclusión, por tanto, no afecta el buen desarrollo del sector.
- Los propietarios de los predios "Cerrito" y "Cerros de Himalaya" deciden adelantar el proyecto de gestión asociada mediante plan parcial, sin cumplir con el área mínima que fija el numeral 2 del artículo 32 - Decreto 190 de 2004.

### 2. Análisis normativo:

De acuerdo con el análisis efectuado por la Subdirección, el proyecto de plan parcial presentado se encuentra ajustado a las normas establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para el Tratamiento de desarrollo en los siguientes términos:

- a) Usos: El proyecto localizado en Área Urbana Integral- Zona Residencial, se acoge al uso de vivienda como uso principal y desarrollará usos complementarios distintos a la vivienda en un área inferior al 35% del área útil del proyecto.
- b) Cesiones para espacio público y equipamientos: Por hallarse el plan parcial en los Cerros de Suba, las cesiones para parques están exceptuadas de las normas relativas a configuración geométrica.



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

- c) **Subdivisión predial:** El proyecto por estar localizado en los Cerros de Suba se exceptúa de la subdivisión como resultado del proceso de urbanización y solo deberá cumplir con la dimensión mínima del lote, que será de 5.000 metros cuadrados, lo cual está cumpliendo.
- d) **Provisión de VIS o VIP:** De acuerdo con el artículo 350 del Decreto No. 190 de 2004, este proyecto debe prever el 20% de su área útil para Vivienda de Interés Social o 15% para Vivienda de Interés Prioritario, lo cual debe quedar indicado en el plano del plan parcial.

Mediante los oficios del 14 y 23 de abril de 2004, los interesados proponen el traslado de esta obligación a otra zona dentro de la misma área urbana, conforme lo establecido en el artículo 233° del Decreto 469 de 2003 y No. 350° del Decreto 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 460 de 2003"; la aceptación de esta propuesta está corroborada en el literal a) del artículo 41 - Decreto 327 de 2004, garantizando la equivalencia del precio del suelo después del traslado.

#### **E. INSTRUMENTOS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS:**

##### **1. Modelación y edificabilidad:**

De acuerdo con la información suministrada por los interesados, el proyecto, por hallarse en los rangos 4-A y 4-B tiene densidad restringida y por tanto no puede aspirar a una edificabilidad mayor que la establecida en el literal c del numeral 7 del artículo 362 - Decreto 190 de 2004.

**2. Participación Distrital en Plusvalías:** De conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 432 a 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, la adopción del presente plan parcial no genera efecto plusvalía, ya que no incrementa el aprovechamiento del suelo o el índice de construcción con relación al uso residencial asignado por las normas del Acuerdo 6 de 1990 y el Decreto 484 de 1988.

#### **F. PROCEDIMIENTO:**

Con la expedición del presente oficio, se solicitará al DAMA la concertación prevista en el párrafo 7 del artículo 1 de la Ley 507 de 1999, la cual deberá desarrollarse en un término de ocho (8) días.

Concertado el plan con la autoridad ambiental, el DAPD presentará el proyecto de Plan Parcial a consideración del Consejo Consultivo de Ordenamiento, el cual formulará sus observaciones y recomendaciones en un término máximo de treinta (30) días contados a partir de la fecha de su presentación.

Una vez presentado el proyecto al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial se solicita el cumplimiento al artículo 27 de la Ley 388 de 1997, según el cual: "Durante el periodo de revisión del proyecto de plan parcial se surtirá una fase de información pública, convocando a los propietarios y vecinos, para que éstos expresen sus recomendaciones y observaciones."



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D. C.

Departamento Administrativo de

**PLANEACIÓN DISTRITAL**

Para cumplir con lo anterior, el promotor enviará por correo la información del proyecto a los propietarios y vecinos del área objeto del Plan Parcial y hará una publicación en un diario de amplia circulación, en la cual, por lo menos se explique la delimitación del área objeto del Plan Parcial y la intervención propuesta, indicando que el proyecto se encuentra en la Subdirección de Gestión Urbanística del DAPD. Copia del envío de las comunicaciones, con constancia de recibo de la oficina postal y de la publicación a que hace referencia este artículo, se entregarán al Departamento Administrativo de Planeación Distrital, a efectos de anexarlas al expediente.

Resueltas las objeciones y recomendaciones que pudiera hacer el Consejo Consultivo y/o los vecinos, se elaborará el proyecto de decreto de adopción del plan parcial que se remitirá al Alcalde Mayor para su sanción.

Cordialmente,

Original firmado por:

*Luís Ignacio Gallo Peña*

**LUIS IGNACIO GALLO PEÑA**

Subdirector de Gestión Urbanística.

Preparó: E.C.C.

Revisó: Manuel Hernández Z..

C.C. CARLOS A. MARÍN R. - Gerente - Urbanización Guasayalta: Calle 72 No. 12-65 Piso 7º