



15 ABR. 2008

Resolución No. No 0 2 7 g

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "Los Cerezos" ubicado en la localidad de Engativá

EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

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

CONSIDERANDO

- I. Que el Decreto Nacional 2181 de 2006 modificado por el Decreto Nacional 4300 de 2007 reglamentó parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de un plan parcial.
- II. Que el 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" establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del Decreto 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, así como la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.
- III. Que el artículo 3 del Decreto Distrital 436 de 2006 define que el procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a tratamiento de desarrollo en el Distrito Capital se regirá por lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006 (modificado por el Decreto Nacional 4300 de 2007) y por el Código Contencioso Administrativo o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
- IV. Que el Arquitecto Ernesto Angulo García, en calidad de apoderado de INVERSIONES ORTIZ LTDA presentó ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, una consulta preliminar el 14 de marzo de 2006 con el No 1-2006-09275 bajo el formato F-17 para la formulación de plan parcial para el predio denominado "Los Cerezos" e identificado con Matrícula Inmobiliaria No. 50C-504429 y plano topográfico E 189/1, de su propiedad ?
- V. Que mediante oficio No. 2-2006-15806 del 04 de julio de 2006, la Gerencia de Planes Parciales del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, dio respuesta a la solicitud de consulta preliminar. En dicho oficio se señaló lo siguiente:
 - 1) La delimitación del plan parcial y se identificó el predio que hace parte del mismo



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial "Los Cerezos" ubicado en la localidad de Engativá.

No.	PREDIO	AREA (HAS)	PROPIETARIO	MATRICULA INMOBILIARIA	OBSERVACIONES
1	Los Cerezos	25.83	Inversiones Ortiz Ltda.	50C-504429	Plano Topográfico E 189/1
AREA BRUTA DEL PLAN PARCIAL 22.67 Has					
AREA NETA URBANIZABLE DEL PLAN PARCIAL 18.45 Has					

- 2) Se fijaron las determinantes para su formulación
- 3) Se expuso el régimen normativo aplicable.
- 4) Se hizo referencia a los niveles de reparto de cargas y beneficios, al proceso participativo.
- 5) Se identificaron los siguientes actos administrativos que tuvieron lugar en el ámbito del plan parcial:

- A través de la Resolución No. 0144 del 13 de abril de 2000 que modificó la Resolución no. 229 del 6 de mayo de 1998, el artículo 1º definió como zona de reserva para el Sistema Integrado de Transporte Masivo de Bogotá parte del predio "Los Cerezos" en una extensión de 185.276,00 M2.
- Por solicitud del propietario, mediante Resolución No. 0920 del 09 de diciembre de 2005 se ordenó levantar la zona de reserva señalada en el punto 3 correspondiente la Estación Puerto Amor del Sistema de Transporte Masivo que recaía sobre parte del predio "Los Cerezos" en extensión de 185.276.00 M2, suelo a partir de entonces es nuevamente objeto de aprovechamiento urbanístico por parte de su propietario.

VI.* Que en la fase de delimitación fueron considerados como aspectos de especial interés ambiental dentro de este Plan Parcial los siguientes: 1) la precisión de las delimitaciones de los corredores ecológicos viales, 2) la necesidad de contar con un estudio de ruido, 3) la articulación del instrumento de Plan Parcial con el Plan de Manejo Ambiental del Humedal Jaboque y, 4) precisiones respecto de la obligación de ZMPA para el Plan Parcial y la ubicación de cesiones preferencial hacia la ZMPA existente. Observaciones que fueron señaladas por el Concepto Técnico de la Secretaría Distrital de Ambiente y reiterados al promotor en el oficio 2-2007-25541 expedido por la Dirección de Planes Parciales.

VII. Que el promotor mediante la radicación No 1-2007-16646 del 25 de abril de 2007, radicó en la Secretaría Distrital de Planeación, la formulación del plan parcial "Los Cerezos".



Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial "Los Cerezos" ubicado en la localidad de Engativá.

- VIII. Que mediante oficio 2-2007-25541 del 21 de agosto de 2007 la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación revisó el proyecto presentado, encontrando que no se podía considerar radicado en debida forma, ya que no contaba con el documento de línea base ambiental ni el estudio de ruido.
- IX. Que a fin de dar cumplimiento a lo requerido en el oficio No. 2-2007-25541, el interesado radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación una serie de documentos con el número 1-2007-51414 del 21 de noviembre de 2007
- X. Que en atención a dicha complementación se entendió por la Dirección de Planes Parciales que el proyectó estaba radicado en debida forma y se procedió a realizar nuevamente el estudio del proyecto, emitiendo el oficio de ajustes con el No. 2-2008-02871 del 29 de enero de 2008. En dicho oficio se informó al interesado la necesidad de ajustar los siguientes aspectos: vías de la malla vial arterial, intermedia y local, sistema de espacio público, acoger el concepto técnico EAAB S-2007-190865, así como surtir en debida forma la fase de información pública a propietarios y vecinos de acuerdo con el artículo 8 del decreto 2181 de 2006 y Código Contencioso Administrativo; para poder proceder a dar viabilidad al proyecto de Plan Parcial.
- XI. Que durante la fase de Formulación del Plan Parcial, el promotor: 1) incorporó las precisiones ambientales requeridas en la propuesta de diseño urbanístico, 2) ubicó las cesiones correspondientes a 28.126,02 M2 de manera adecuada, 3) ajustó los trazados de la malla vial arterial correspondiente a las Avenidas Chile y Cortijo así como sus controles ambientales para que coincidieran con las licencias de predios vecinos ya aprobadas, en especial la correspondiente al Portal de Alcalá, 4) adelantó el estudio de ruido e incorporó sus observaciones en el diseño urbanístico. Por este motivo serán estos aspectos aquellos a someterse a la concertación ambiental.
- XII. Que para el surtimiento de la concertación ambiental fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Ambiente los estudios complementarios de Diseño Paisajístico y Estudio de Ruido (los cuales hacen parte integral del Documento Técnico de Soporte de formulación del Plan Parcial) mediante radicado No 1-2007-51414 del 21 de noviembre de 2007, de conformidad con los artículos 10, 11 y 12 del Decreto 2181 de 2006.
- XIII. Que a pesar de que el oficio de delimitación tomó como área bruta 25.83 has. para el plan parcial "Los Cerezos", durante el proceso de formulación del Plan Parcial se precisaron las siguientes situaciones:



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial "Los Cerezos" ubicado en la localidad de Engativá.

- 1) Según el plan topográfico E 189/01 del 22 de marzo de 1985, se señaló un predio con área bruta de 258.372 M².
 - 2) Mediante la Resolución No. 030175 del 25 de septiembre de 2002 la Curaduría Urbana No. 3 aprobó licencia de urbanismo para parte del predio denominada "Urbanización Montecarlo", la cual, fue prorrogada y modificada por la Resolución No. 06-3-0233 del 27 de abril de 2006 expedida por la Curaduría Urbana No. 3 que adopta el plano No CU3 - E189/4-01, cuya área neta urbanizable es de 50.740,04 M².
 - 3) De conformidad con los acuerdos surtidos entre el propietario y la EAAB, se esta realizando entrega a la Defensoría del Espacio Público de 9.774 M², correspondientes a la ronda hidráulica del Humedal Jaboque de acuerdo con el oficio DADEP 2007EE12459.
 - 4) En consecuencia el área bruta del plan parcial "Los Cerezos" es resultante de descontar del área bruta señalada en el plano topográfico E 189/01 del 22 de marzo de 1985, tanto el área neta de la licencia de la "Urbanización Montecarlo" como los 9.774 M², correspondientes a la ronda hidráulica del Humedal Jaboque. Por lo tanto el área bruta del plan parcial es de 197.858,16 M².
- XIV. Que las anteriores precisiones se dieron en fase de formulación haciendo necesario ajustar el cuadro de áreas señalado en el punto XIV a la precisión arriba señalada cuyo nuevo cuadro de áreas se incluye en el resuelve de la presente resolución.
- XV. Que el proyecto urbanístico presentado en la fase de formulación del plan parcial fue revisado integralmente, responde a los lineamientos urbanísticos señalados en la delimitación del Plan Parcial, a las observaciones hechas por la Dirección de Planes Parciales, las observaciones y conceptos técnicos emitidos por las entidades que conforman el Comité Técnico de Planes Parciales y cumple con la normativa urbanística contenida en los Decretos 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios en relación con:
- 1) Sistema de movilidad y accesibilidad
 - 2) Edificabilidad
 - 3) Usos del Suelo
 - 4) Subdivisión predial como resultado del proceso de urbanización
 - 5) Espacio Público
- XVI. Que la obligación de generar suelo para vivienda de interés social en un 20% del área útil del Plan Parcial se cumple, generando una extensión de 1.83 hectáreas, área que no será objeto de traslado y que será sujeta a la Declaratoria de Desarrollo y Construcción Prioritaria en el Decreto de Adopción.



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial "Los Cerezos" ubicado en la localidad de Engativá.

XVII. Que la propuesta de aprovechamiento urbanístico por el promotor del plan parcial "Los Cerezos" es resultante del reparto de cargas y beneficios y cumple con la metodología señalada para el efecto por el Decreto 436 de 2006 y serán incluidas en el Decreto de Adopción. A continuación se presentan en los siguientes cuadros que podrán ser objeto de ajustes mínimos como consecuencia de las decisiones que se tomen en las instancias de concertación ambiental y Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial:

Producto inmobiliario	BENEFICIOS		Área útil (m ²)	CARGAS GENERALES Cesión de suelo para componentes de cargas generales (edif. Resultante + edificabilidad adicional) m ²
	IC.resultante+IC.adicional/ANU			
VIS	IC final/ANU	m ²	22.886,71	1.845,45
	1,00	45.226,69 ↓		
Viv. tipo 3	1,14 ↓	154.675,29 ↑	68.660,13	15.259,49
Total		199.901,98 ↓	91,546,84	17.143,93 ↓

15132.

XVIII. Que la fase de Información Pública, citación a propietarios y vecinos, señalada en el artículo 8 del Decreto 2181 de 2006 se surtió en debida forma de la siguiente forma.

- 1) Mediante Oficio de Ajuste No.2-2008-02871 del 29 de enero de 2008, la Dirección de Planes Parciales señaló las precisiones para surtir dicha fase y suministró los formatos para citación y publicación. Así mismo precisó que como la totalidad del ámbito del Plan Parcial pertenece a un solo propietario dicha fase debía surtirse solo respecto de vecinos y comunidad en general.
- 2) Para citar a vecinos se utilizó el criterio de la adyacencia. Se identificaron los vecinos y se enviaron 22 oficios por correo certificado los cuales fueron devueltos sin haber sido recibidos. En consecuencia, el promotor adelantó entrega personal de los mismo con recibido, como consta en la carpeta del Plan Parcial.
- 3) Posteriormente, para citar a vecinos que no recibieron la comunicación escrita así como a la comunidad en general, el promotor del Plan Parcial realizó publicación en diario de circulación nacional el día 04 de febrero de 2008, copia de la cual reposa en la carpeta de soporte del presente Plan Parcial.
- 4) Durante la fase de información pública no se presentaron observaciones ni recomendaciones por parte de persona alguna.



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial "Los Cerezos" ubicado en la localidad de Engativá.

- XIX. 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 "Los Cerezos", 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 436 de 2006.

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

ARTÍCULO 2. Área objeto de Plan Parcial. Se precisa el área del Plan Parcial "Los Cerezos" según lo contenido en el siguiente cuadro:

No.	PREDIO	ÁREA BRUTA (M2)	PROPIETARIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	OBSERVACIONES
1	Los Cerezos	197.858,16	Inversiones Ortiz Ltda.	50C-504429	Plano Topográfico E 189/1
ÁREA BRUTA DEL PLAN PARCIAL		197.858,16 m2			
Avenidas El Cortijo y Chile		13.270,64 m2			
Desaguador El Cortijo		1.766,44 m2			
Zona de manejo y preservación ambiental Humedal Jaboque		1.914,31 M2 según coordenadas concepto técnico EAAB			
ÁREA NETA URBANIZABLE DEL PLAN PARCIAL		180.906,77 M2			

ARTÍCULO 3. Imposibilidad de presentar otras propuestas de Plan Parcial en el área del proyecto. De conformidad con lo establecido en el artículo 9 del decreto 2181 de 2006, sobre el predio incluido en el presente proyecto del plan parcial "Los Cerezos" no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales.



Nº 0 2 7 9

15 ABR. 2008

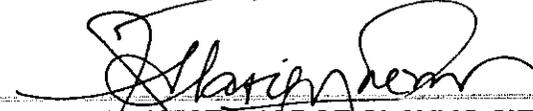
Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial "Los Cerezos" ubicado en la localidad de Engativá.

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.

15 ABR. 2008

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE


ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Elaboró: Maria Cristina Rojas Eberhard 

