

DOCUMENTO TÉCNICO DE SOPORTE
DELIMITACIÓN DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO
Proceso Institucional M-PD-157
Agosto 2017

PLAN PARCIAL EL ESCRITORIO

El presente estudio tiene por objeto establecer la viabilidad de la delimitación preliminar del denominado Plan Parcial EL ESCRITORIO, 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 predelimitada para tal efecto según 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 es indicativa, tiene la finalidad orientar las actuaciones públicas y privadas, y está sujeta a verificación en cada caso específico.

ANTECEDENTES DEL PLAN PARCIAL

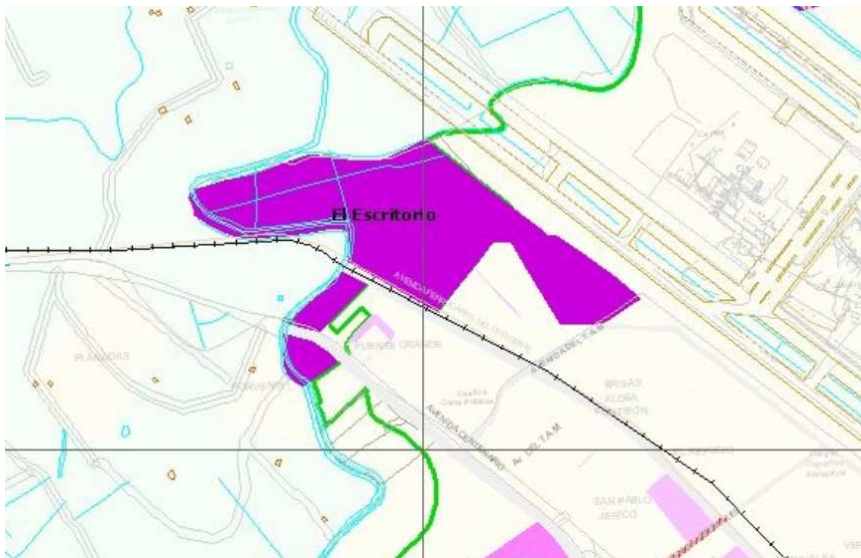


Imagen parcial Decreto Distrital 436 de 2006.

La delimitación preliminar para el Plan Parcial El Escritorio está incluida 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.

El Decreto Distrital 436 de 2006, en su plano No. 1, para el Plan Parcial El Escritorio, precisaba un metraje de 104,3 hectáreas de área bruta. Actualmente dicha predelimitación en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la SDP, específicamente en la capa *Plan Parcial*, indica que para el mencionado plan parcial el área vigente es de 91,14 hectáreas, área con la cual se efectuará el respectivo estudio. Lo anterior por cuanto de la primera predelimitación fueron excluidas áreas correspondientes a zona de manejo de protección ambiental del río Bogotá y a sectores con licenciamiento urbanístico.

Actualmente, mediante radicados No. 1-2010-50221, complementado con el 1-2011-02423 del 25 de enero de 2011 y 1-2011-44176 del 6 de octubre de 2011 se encuentra en trámite de solicitud de determinantes ante la Secretaría Distrital de Planeación.

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



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Fuente: SINU-POT

Localización UPZ

El Plan Parcial El Escritorio se encuentra localizado en la UPZ No. 76 FONTIBON SAN PABLO, sin reglamentar.

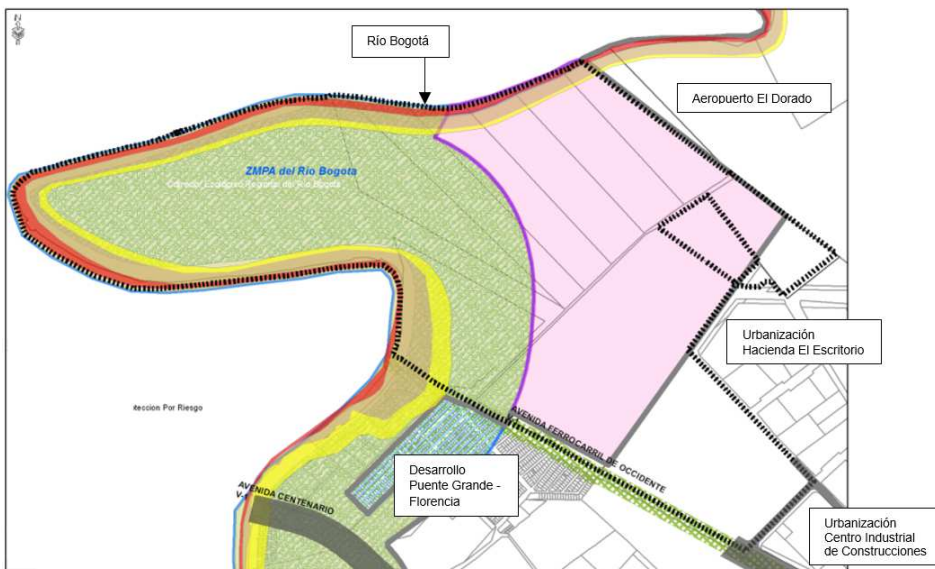


Localización en Bogotá

Localidad de Fontibón



UBICACIÓN Y LÍMITES DEL PLAN PARCIAL



Localidad	Fontibón
UPZ	No. 76 Fontibón - San Pablo
Coordenadas	X: 90015
	Y: 111629
Límites (Calles – Carreras y Barrios)	
Norte	Aeropuerto Internacional El Dorado
Sur	Avenida Ferrocarril de Occidente / Desarrollo Puente Grande - Florencia
Oriente	Urbanizaciones Hacienda El Escritorio y Centro Industrial de Construcciones
Occidente	Río Bogotá (Zona de Manejo y Preservación Ambiental - ZMPA)

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

PREDIOS INCLUIDOS EN LA PREDELIMITACIÓN

No.	DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA
1	AC 31 135 B 20	AAA0140JXBS	050C00661265
2	LTE 5 EL ESCRITORIO & PUENTE GRANDE	AAA0140JWTO	050C00703531
3	LTE 6 PTE LT 4 EL ESCRITORIO	AAA0140JWUZ	050C00820021
4	LTE 7 PTE LT 14 EL ESCRITORIO	AAA0140JWWF	050C00820020
5	LTE 8 PTE LT 14 EL ESCRITORIO	AAA0140JWXR	050C00820019
6	LTE 9 PTE LT 4 EL ESCRITORIO	AAA0140JWYX	050C00820018
7	LTE 10 PTE LT 4 EL ESCRITORIO	AAA0140JWZM	050C00820021
8	LTE 11 PTE LT 4 EL ESCRITORIO	AAA0140JXAW	050C00820709
9	KR 137 B 30 90	AAA0161DDWF	050C00703532
10	CL 22 A 130 89	AAA0080CZNX	050C00701701
11	PREDIO LEE CAMPOS HERNAN	AAA0176ZMOM	050C01531153
12	LTE CAR C 32	AAA0244NCBS	050C01896428
13	CL 22 C 133 23	AAA0080DYTD	SIN

La delimitación preliminar del Plan Parcial El Escritorio está conformada por 13 unidades prediales en suelo urbano y de expansión urbana, en un área de 91,14 hectáreas.

SITUACIÓN URBANÍSTICA DE LA DELIMITACIÓN PRELIMINAR DEL PLAN PARCIAL EL ESCRITORIO EN EL MARCO DEL DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004

Clase de Suelo

Urbano y de Expansión Urbana

Área de Actividad

El Plan Parcial se encuentra dentro del Área Urbana Integral – Zona de Industria y Servicios

Zonificación de Amenaza



Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC.

Los predios que se encuentran en la delimitación preliminar del Plan Parcial “El Escritorio” se encuentra en zona de amenaza alta, media y baja por inundación en cercanía del Río Bogotá.

Es de señalar que la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – EAB, (oficio SDP 1-2015-59137 del 4 de noviembre de 2015 – EAB 10200-2015-1055 del 27 de octubre de 2015), el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER (oficios SDP 1-2016-00778 del 12 de enero de 2016 y 1-2016-60756 del 14 de diciembre de 2016 -2016EE14522 del 13 de diciembre de 2016 con identificación RO-91618) y 1-2016-23981 de 19 de mayo de 2016 emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, establecen una serie de consideraciones específicas en temas relacionados con lo de su competencia. No posee amenaza por remoción de masa.

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



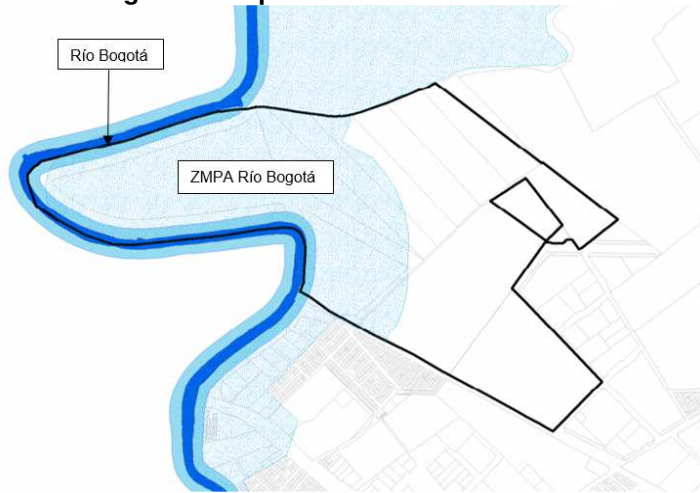
GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

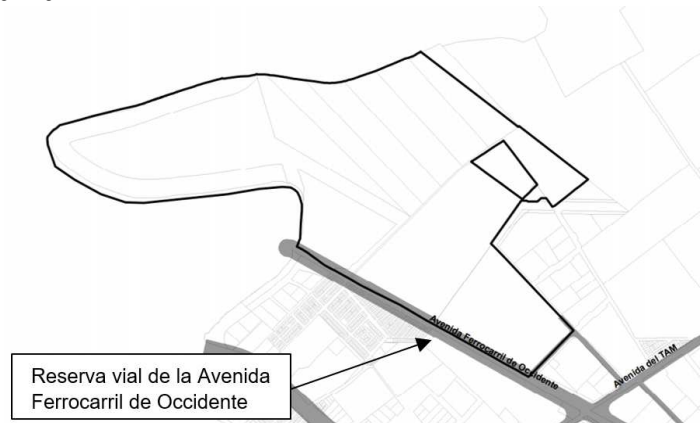
Estructura Ecológica Principal



Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC.

Dentro de la delimitación preliminar del Plan Parcial El Escritorio presenta corresponde a la Zona de Manejo y Preservación Ambiental (ZMPA) del río Bogotá con un área aproximada de 44,49 hectáreas. Señalado en el oficio No. 1-2016-23981 de 19 de mayo de 2016 emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA, establecen una serie de consideraciones específicas.

Reserva vial



Fuente: Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC.

En la delimitación preliminar del Plan Parcial El Escritorio se proyecta la vía arteria, Avenida Ciudad de Ferrocarril de Occidente, con un área aproximadamente de 1,35 ha. Lo anterior de conformidad de lo emitido por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP bajo el oficio No. 3-2016-08816 de 3 de mayo de 2016, de la Secretaría Distrital de Movilidad – SDM con No. 1-2016-33687 de 11 de julio de 2016 y 1-2015-52458 de 25 de septiembre de 2015 del Instituto de Desarrollo Urbano.

Actividad 3: Consulta de Antecedentes en Archivo SDP

Predios de propiedad de entidades públicas distritales y regionales dentro de la delimitación del Plan Parcial El Escritorio



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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co/>

Predio 1 identificado con la dominación LTE CAR C 32, CHIP AAA0244NCBS y matrícula inmobiliaria 050C01896428 de propiedad de la Corporación Autónoma de Regional de Cundinamarca – CAR



Fuente: <http://mapas.bogota.gov.co/>

Predio 2 identificado con denominación PREDIO LEE CAMPOS HERNAN, CHIP AAA0176ZMOM y matrícula inmobiliaria 050C01531153 de propiedad de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – EAB

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 viabilidad del plan parcial en el área predelimitada para tal efecto, no se consideró necesaria esta actividad.

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

Condiciones físicas del área



Localización de la delimitación preliminar del Plan Parcial El Escritorio y referencia de toma de fotos. Fuente: Google Earth

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Foto 1. Acceso costado occidental al predio con nomenclatura CL 22 A 130 89; CHIP AAA0080CZNX
Fuente: Google Earth



Foto 2. Costado norte del predio sobre la KR 134. Fuente: Google Earth

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN



Fotos 3. Límite de linderos entre los predios con nomenclatura CL 22 A 130 89; CHIP AAA0080CZNX y AC 31 135 B 20 AAA0140JXBS
(diferencia de niveles por relleno no oficial)

De conformidad con el oficio No. 1-2016-23981 del 19 de mayo de 2016 (2016EE74787 SDA), emitido la Secretaría Distrital de Ambiente, estableció que: *“Algunas áreas del plan parcial están siendo rellenadas actualmente y otras han sido rellenadas con anterioridad para la localización de canchas deportivas localizadas principalmente en suelo de expansión (...). Los rellenos se encuentran en suelos de expansión urbana por lo cual se recomienda que se consulte a la CAR en relación con la legalidad de las nivelaciones.”*. Condición que se corrobora con las imágenes de la Fotos 2 y 3.



Foto 4. Costado sur del predio sobre la Avenida Ferrocarril de Occidente. Fuente: Google Earth

OTRAS ACTIVIDADES DEL PROCEDIMIENTO

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

Conceptos técnicos emitidos los miembros del Comité Técnico de Planes Parciales para los predios que hacen parte de la delimitación preliminar del Plan Parcial El Escritorio

❖ Empresa de Acueducto de Bogotá –EAB Oficio No. 1-2015-59137 de 4 de noviembre de 2015

En el mencionado documento la EAB precisó lo siguiente: ***“La presente Factibilidad de Servicios, se expide únicamente para continuar con los trámites de Solicitud Inicial y Formulación del plan parcial ante la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), por lo tanto no constituye autorización para tramitar Solicitud Certificación de Viabilidad y Disponibilidad Inmediata de Servicios Públicos, licencias de urbanismo y/o construcción, construcción de redes de acueducto y alcantarillado o desarrollo urbanístico, ni para presentación de proyectos.*”**

- ***Debido a que los predios que se encuentran dentro de la delimitación del plan parcial se han visto afectados por las inundaciones causadas por el desbordamiento del río Bogotá, en donde la lámina de agua alcanzó una cota de de 2544.45, dicha Factibilidad de Servicio queda supeditada a los conceptos emitidos: a) Por la Corporación Autónoma Regional respecto a las condiciones finales que se tendrán en dichos predios luego de las obras de adecuación y realce de los carillones del río Bogotá que se encuentra adelantando dicha entidad, b) El concepto de IDIGER frente a los niveles de riesgo y cotas mínimas urbanizables que se determinaran para el posible desarrollo de un plan parcial en esta zona, c) A la presentación de estudios realizados por parte del promotor donde se evidencie un análisis detallado con sus respectivos levantamientos topográficos y modelos hidráulicos, que garantice que con la cota mínima urbanizable los desarrollos no se verán afectados por una inundación causada por el desbordamiento del río Bogotá. Adicionalmente se resalta que dentro del desarrollo propuesto para el plan parcial debe restringirse la construcción de sótanos debido al posible riesgo con él se cuenta esta zona.***
- ***Es importante mencionar que solo los predios que se presentan a continuación se encuentran contemplados dentro de las áreas de drenaje de los interceptores que se mencionan en el literal 3.1 Alcantarillado, dado lo anterior solo estos predios cuentan con factibilidad inmediata de servicio:*** (Negrilla y resaltado fuera de texto)

Predios con factibilidad de servicio	
Chip	Matrícula Inmobiliaria
AAA0140JXBS	50C-0066126
AAA0080CZNX	50C-00701701

Dado lo anterior, si se requiere desarrollar los predios restantes del plan parcial, será responsabilidad de los promotores presentar a la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá, propuesta en donde se realice los respectivos estudios de capacidad de las entregas finales de las aguas residuales del proyecto, así como también el respectivo estudio de capacidad para la Estación Alameda que recibirá las aguas lluvias generadas del proyecto.

Adicionalmente el diseño y construcción de nuevos interceptores que permitan contemplar y dar solución técnica a las áreas de drenaje de los predios que no cuentan con factibilidad inmediata de servicio. (Negrilla y subrayado fuera de texto)

- *Es importante mencionar y que se debe tener en cuenta para el desarrollo del plan parcial que las condiciones en terreno de los predios que lo delimitan cuentan con gran diferencia de cotas (Aprox. entre 1m y 2m), lo anterior producto de un posible relleno en el predio con chip AAA0140JXBS y matrícula inmobiliaria 50C-0066126, de acuerdo a visita realizada a terreno por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado, dado lo anterior se informa que dicha situación deben verificarla para el momento de expedir un documento de adopción del Plan Parcial."*

❖ Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER

Oficios No. 1-2016-00778 de 12 de enero de 2016 y 1-2016-60756 de 14 de diciembre de 2016

Bajo radicación SDP No. 1-2016-00778 del 12 de enero de 2016, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER le comunicó a la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación una serie de conclusiones y recomendaciones de conformidad con lo de su competencia para el plan parcial en estudio, ratificando el Concepto Técnico CT-4424 del 4 de septiembre de 2006. Dentro de las cuales se precisan así:

"Para el Plan Parcial El Escritorio el DPAE (hoy IDIGER) emitió el Concepto Técnico CT-4424 el 4 de septiembre de 2006, en donde las conclusiones y recomendaciones de este pronunciamiento se destaca: "Según el Plano normativo N° 4 (Zonificación de amenaza por Inundación) del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), sólo un pequeño porcentaje del predio EL ESCRITORIO se encuentra en una zona de amenaza Media de inundación por desbordamiento, el resto del predio no tiene amenaza por este fenómeno; sin embargo, por las verificaciones realizadas en campo se observó que las condiciones de Amenaza se han modificado

Por lo anterior, se recomienda restringir el uso del suelo para los sectores B, C y D del predio el escritorio, hasta tanto no se modifiquen las condiciones actuales de la zona y se realicen los estudios pertinentes para la actualización de la zonificación de la amenaza de inundación por desbordamiento del río Bogotá.

El sector A del predio EL ESCRITORIO según el Plano de N° 4 (Zonificación de amenaza por Inundación) del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT), y a las verificaciones efectuadas en terreno, no presenta amenaza de inundación por desbordamiento del río Bogotá, lo que no genera ningún tipo de restricción al uso del suelo y no es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación, por lo cual se considera viable continuar con el proceso del Plan Parcial para esta área.

Es posible que gran porcentaje del Sector B y la totalidad de los Sectores C y D del predio EL ESCRITORIO, se localicen dentro de la zona de Ronda y la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del río Bogotá. Por lo cual se recomienda consultar con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, (...)"

De acuerdo con la revisión realizada sobre la cartografía remitida por la SDP del Plan Parcial, este tuvo una modificación reduciendo el área del polígono, como se aprecia en la Figura 2, en donde se muestra el polígono del Plan Parcial dividido en 4 sectores (A, B, C y D) para el cual se emitió el CT-4424 (...) y la nueva delimitación (...). (Ver imagen 1)

Según lo mencionado, el IDIGER ratifica el Concepto Técnico CT-4424, en donde el Plan Parcial El Escritorio con la nueva modificación se encuentra en una zona sin amenaza de inundación por el desbordamiento correspondiente al Sector A, mientras que para el Sector B se mantiene la restricción hasta tanto se modifiquen las condiciones actuales de la zona y se realicen los estudios pertinentes para la actualización de la zonificación de la amenaza por inundación por desbordamiento del río Bogotá de acuerdo con el proyecto de Adecuación Hidráulica y Recuperación Ambiental del Río Bogotá que se desarrolla sobre la cuenca media del río Bogotá que actualmente viene adelantando el Fondo para la Inversiones Ambientales del Río Bogotá dependencia de la Corporación Autónoma Regional - CAR .”

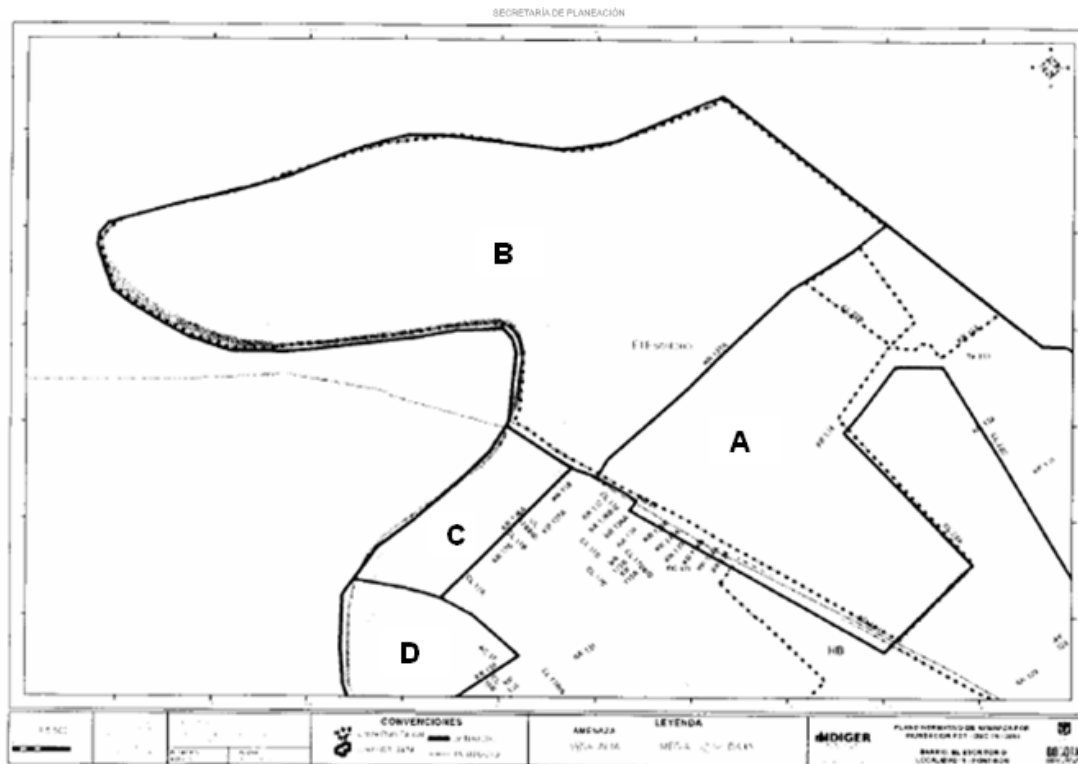


Imagen 1. Mapa de zonificación de amenaza de inundación por desbordamiento Plan Parcial El Escritorio
Fuente: Documento 2016EE288 IDIGER

Así mismo, en el oficio No. 1-2016-00778 del 12 de enero de 2016 SDP (2015EE288 IDIGER), el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático comunica que a la fecha se encuentra realizando el estudio de “Análisis de Riesgo Tecnológico de los Sistemas de Transporte de Hidrocarburos Denominados Jetducto y Poliducto en el Distrito Capital, necesario para la estimación cuantitativa de la amenaza y del riesgo de los sistemas de transporte de hidrocarburos, para lo cual una vez se finalice se emitirá la complementación del concepto técnico por parte de ese Instituto.

Adicionalmente, el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, de conformidad con lo señalado en oficio 1-2016-00778 del 12 de enero de 2016, mediante comunicación con radicación No. 1-2016-60756 del 14 de diciembre de 2016 (2016EE14522 del 13 de diciembre de 2016 con identificación RO – 91618) presentó el documento oficial conteniendo el estudio respectivo dirigido a complementar la información relacionada a la condición de amenaza y riesgo en el Plan Parcial “El Escritorio”.

En el cual, el IDIGER como entidad competente en el distrito capital sobre los temas de amenaza y riesgo, establece consideraciones pertinentes a tener en cuenta en la respectiva formulación del Plan Parcial “El Escritorio” que se relacionan a continuación:

*“Conforme a lo dispuesto en el Decreto 1807 de 2014, **se ha identificado que contiguo al sector definido para el desarrollo del Plan Parcial “El Escritorio”, se localiza una potencial amenaza de tipo tecnológico, consistente en un sistema de transporte de hidrocarburos por tubería denominado Poliducto Mansilla Puente Aranda** de propiedad de la empresa Cenit – Transporte y Logística de Hidrocarburos y operados por la empresa ECOPETROL S.A. Adicionalmente por información suministrada por ECOPETROL S.A. se está considerando la construcción del Proyecto variante Jetducto – Terminal El Dorado, el cual se encuentra ubicado dentro del predio del plan parcial en cuestión. (...) (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

Por lo cual, el IDIGER en el referido concepto técnico define unas conclusiones y recomendaciones relacionadas respecto a la evaluación del riesgo, a la reducción de los factores de vulnerabilidad y a la gestión del riesgo de desastres, precisando que las mismas están basados en los resultados de los estudios mencionados y en las observaciones realizadas durante las visitas al desarrollo. Si por alguna circunstancia las condiciones descritas que sirvieron de base para establecer las razones y recomendaciones son modificadas, se deberá realizar los ajustes y modificaciones que sean del caso.

❖ **Secretaría Distrital de Ambiente - SDA**

Oficio No. 1-2016-23981 de 19 de mayo de 2016

Que mediante oficio No. 1-2016-23981 del 19 de mayo de 2016 (2016EE74787 SDA), la Secretaría Distrital de Ambiente presenta las determinantes ambientales sustentadas en la normatividad ambiental vigente y los Decretos 190 de 2004, 2181 de 2006, 4300 de 2007, 1478 de 2013 relacionados con los aspectos a tener en cuenta los temas ambientales del Plan Parcial, indicando en sus apartes que **“Algunas áreas del plan parcial están siendo rellenadas actualmente y otras han sido rellenadas con anterioridad para la localización de canchas deportivas localizadas principalmente en suelo de expansión (...). Los rellenos se encuentran en suelos de expansión urbana por lo cual se recomienda que se consulte a la CAR en relación con la legalidad de las nivelaciones.”** (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Que asimismo en oficio No. 1-2016-23981 del 19 de mayo de 2016 (2016EE74787 SDA), se precisa que *“(...). De acuerdo con la información suministrada, la línea del JET DUCTO, recibe el producto en la Planta de Puente Aranda desde la Planta Mansilla. Desde allí, hace su recorrido por el casco urbano de la ciudad de Bogotá hasta llegar finalmente al Aeropuerto El Dorado donde hace entrega de la gasolina JET para así poder abastecer dicha terminal área. (...). Los proyectos incluyen un nuevo trazado del jet Ducto A-1 y la construcción del terminal de almacenamiento y distribución de combustible. (...). Los proyectos implican la ocupación de un área que se encuentra en el Plan Parcial denominado El Escritorio, así como los barrios legalizados por el Acuerdo 22 de 1963 denominados El Triángulo (...) y Las Brisas (...) con una población aproximada de 920 habitantes.*

❖ **Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio**

Oficio No. 2-2017-14325 del 3 de abril de 2017

De acuerdo con lo mencionado, la Dirección de Espacio Urbano y Territorial del Ministerio de Vivienda, Ciudad y Territorio mediante oficio No. 1-2017-27291 del 23 de mayo de 2017 SDP (2017EE0046416 MVCYT) estableció que el numeral 3 del artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015 contiene una ratificación de la responsabilidad del municipio o distrito de identificar las áreas de amenaza y riesgo, bien sea en el POT o en estudios posteriores. Indicando, que la misma sirve de sustento para determinar qué planes parciales deben ser concertados con la autoridad ambiental, por incluir o colindar con áreas de amenaza y riesgo.

❖ **Empresa de Transporte y Logística de Hidrocarburos CENIT**

Oficio No. 1-2015-38745 del 16 de julio de 2015

En su calidad de transportador a través del Sistema Nacional de Poliductos ha venido desarrollando el proyecto integral para la construcción de la infraestructura que permitirá el abastecimiento del combustible hacia el nuevo Depot del Aeropuerto El Dorado. Con lo cual define la línea de trayectoria para su desarrollo precisando los predios y las áreas requeridas para su construcción.

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 – Plan de Ordenamiento Territorial-POT y Archivo Central Especializado de Planeación Distrital, se concluye lo siguiente:

En primer lugar se define las predios y su metraje pertenecientes al plan parcial El Escritorio:

CUADRO DE AREAS DE LA PREDELIMITACIÓN CONTENIDA EN LA BASE DE DATOS GEOGRÁFICA CORPORATIVA – BDGC – DE LA SDP	
IDENTIFICACION	ÁREA (Ha) Aproximada
Área bruta señalada en la Base de Datos Geográfica Corporativa – BDGC – de la SDP	91,14
Predio LEE CAMPOS HERNAN y CHIP AAA0176ZMOM propiedad de la EAB	6,43
Predio LTE CAR C 32 y CHIP AAA0244NCBS propiedad de la CAR	9,54
Área bruta aproximada del plan parcial El Escritorio	75,17

Es de señalar que, el Decreto Nacional 2181 de 2006 en su artículo 26 establece lo siguiente: ***“Delimitación del área de planificación del plan parcial. La oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces delimitará el área de planificación del plan parcial de acuerdo con los lineamientos del plan de ordenamiento territorial, los instrumentos que lo desarrollen y complementen y los siguientes criterios:***

1. ***Que el área propuesta cuente con la superficie suficiente que permita conformar una parte completa de ciudad, entendiéndose por esta la que asegure la dotación de los servicios públicos domiciliarios, equipamientos y espacios públicos suficientes para atender la demanda de los usos que se vayan a desarrollar en su ámbito de planificación, así como las obras de infraestructura vial que permitan garantizar su adecuada conexión con la estructura urbana existente.***

En todo caso, se procurará que su ámbito de planificación sea delimitado en alguno de sus costados por lo menos por un elemento del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales del sistema de áreas protegidas o por otros planes parciales que cuenten con concepto de viabilidad de la oficina de planeación municipal o distrital o la dependencia que haga sus veces.

2. ***Que no se generen predios o áreas residuales adyacentes a los límites del área de planificación del plan parcial, cuyas dimensiones no permitan asegurar posteriormente el cumplimiento conjunto de las obligaciones de distribución de cargas y beneficios de la totalidad de su superficie.***
3. ***Que haya continuidad con las urbanizaciones existentes cuando sea posible.***
4. ***Que cuente con la factibilidad y la definición de las condiciones técnicas para la futura prestación de los servicios públicos domiciliarios por personas prestadoras de dichos servicios.***

PARÁGRAFO. *Cuando en suelo de expansión urbana queden áreas urbanizables que no sea posible desarrollar mediante plan parcial en los términos dispuestos en el presente capítulo, éstas deberán incorporarse al plan parcial más próximo para garantizar su desarrollo asociado.”* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Asimismo, el Decreto Distrital 190 de 2004, en su artículo 33 **Delimitación de las áreas sometidas a Plan Parcial** estipula que: *“La delimitación de las áreas sometidas a un determinado Plan Parcial se realizará en función de los ámbitos territoriales de distribución de las cargas que corresponde asumir a los propietarios de los terrenos, con el fin de asegurar la aplicación efectiva del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios entre todos los propietarios involucrados.*

Para su delimitación se tendrán en cuenta, en conjunto, los siguientes aspectos:

- a. La topografía de los terrenos.*
- b. Las características de los sistemas generales o locales y las condiciones financieras y económicas que hagan posible el reparto de las cargas y beneficios y su ejecución.*
- c. Las condiciones de la Estructura Ecológica Principal,*
- d. La división predial.*
- e. **Otras condiciones que se definan técnicamente.**” (Negrilla y subrayado fuera de texto)*

De manera complementaria, el Decreto Distrital 436 de 2006 "Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, (...)" en su artículo 4. **Criterios para Delimitación del Área de los Planes Parciales** define una serie de criterios a tener en cuenta para la delimitación de los planes parciales, como así mismo en su artículo 5 presenta una delimitación preliminar de áreas sujetas a planes parciales, contenida en el Plano No. 1 denominado "Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos pertenecientes a elementos de Cargas Generales", precisando que dicha delimitación es indicativa y tiene como finalidad orientar las actuaciones públicas y privadas; pero que en todo caso, estará sujeta a la verificación por parte de la Secretaría Distrital de Planeación.

Que, en este orden de consideraciones, la Secretaría Distrital de Planeación precisa la necesidad de redelimitar la predelimitación indicada por el Decreto Distrital 436 de 2006 para el Plan Parcial El Escritorio, dividiéndola en dos áreas para su futuro desarrollo urbanístico, así: Plan Parcial "El Escritorio 1" y Plan Parcial "El Escritorio 2". Indicando que para la toma de decisión se tuvieron en cuenta los respectivos conceptos técnicos emitidos por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – EAB, (oficio SDP 1-2015-59137 del 4 de noviembre de 2015 – EAB 10200-2015-1055 del 27 de octubre de 2015), el Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER (oficios SDP 1-2016-00778 del 12 de enero de 2016 y 1-2016-60756 del 14 de diciembre de 2016 -2016EE14522 del 13 de diciembre de 2016 con identificación RO-91618) y la Secretaría Distrital de Ambiente (oficio SDP 1-2016-23981 del 19 de mayo de 2016 - 2016EE74787 SDA), en los cuales se concluyeron que:

I. Documento de Factibilidad de Servicio de la EAB

La factibilidad de servicio inmediata solamente es para los predios identificados con CHIP AAA0140JXBS y AAA0080CZNX, el resto de predios contenidos en la predelimitación del Plan Parcial quedan supeditados a la realización de estudios previos de capacidad de las entregas de aguas residuales, así como del estudio de capacidad para la Estación Alameda que recibirá las aguas lluvias generadas. Adicionalmente el diseño y construcción de nuevos interceptores que permitan contemplar y dar solución técnica a las áreas de drenaje de los predios que no cuentan con factibilidad inmediata de servicio.

Asimismo, la EAB, en relación con estas obras de relleno indica que se debe tener en cuenta para el desarrollo del plan parcial que las condiciones en terreno de los predios que lo delimitan cuentan con gran diferencia de cotas (Aprox. entre 1m y 2m), lo anterior producto de un posible relleno en el predio con chip AAA0140JXBS y matrícula inmobiliaria 50C-0066126

II. Documento Concepto Técnico del IDIGER - Conclusiones y recomendaciones

De conformidad con lo de su competencia para el plan parcial en estudio, ratifica el Concepto Técnico CT-4424 del 4 de septiembre de 2006, en el cual recomienda restringir el uso del suelo para los sectores B, C y D del predio el escritorio, hasta tanto no se modifiquen las condiciones actuales de la zona y se realicen los estudios pertinentes para la actualización de la zonificación de la amenaza de inundación por desbordamiento del río Bogotá, sector donde se localizan los predios con CHIP AAA0140JXBS, AAA0140JWTO, AAA0140JWUZ, AAA0140JWWF, AAA0140JWXR, AAA0140JWYX, AAA0140JWZM, AAA0140JXAW, AAA0161DDWF y AAA0080DYTD.

El sector denominado A del predio EL ESCRITORIO no presenta amenaza de inundación por desbordamiento del río Bogotá, lo que no genera ningún tipo de restricción al uso del suelo y no es necesario considerar estudios específicos de riesgo por inundación, por lo cual se considera viable continuar con el proceso del Plan Parcial para esta área. Señalando que corresponde a los predios con CHIP AAA0140JXBS y AAA0080CZNX.

III. Determinantes Ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente

Precisa que algunas áreas del plan parcial están siendo rellenadas actualmente y otras han sido rellenadas con anterioridad para la localización de canchas deportivas localizadas principalmente en suelo de expansión, señalando al predio con CHIP AAA0140JXBS a fin de ser verificada la legalidad de las nivelaciones.

Condiciones tenidas en cuenta en el presente Documento Técnico de Soporte de la delimitación del Plan Parcial “El Escritorio”, en el marco de las disposiciones contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 (POT), el Decreto Distrital 016 de 2013 y según las pautas del Proceso Institucional M-PD-157 – “*Delimitación Preliminar de Planes Parciales de Desarrollo*”, con lo cual se redelimita la predelimitación establecida según el Plano N° 1 “*Delimitación Preliminar de Planes Parciales y Suelos pertenecientes a elementos de Cargas Generales*”, del Decreto Distrital 436 de 2006.

Asimismo, es importante indicar que de conformidad con lo estipulado por el artículo 10 del Decreto Nacional 2181 de 2006, que:

“Planes parciales objeto de concertación con la autoridad ambiental. Serán objeto de concertación con la autoridad ambiental respectiva los planes parciales que presenten alguna de las siguientes situaciones:

1. *Los que contemplen proyectos, obras o actividades que requieran licencia ambiental de acuerdo con lo dispuesto en el decreto único del sector ambiente y desarrollo sostenible sobre licenciamiento ambiental o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.*
2. *Los planes parciales que precisen la delimitación de los suelos de protección y/o colinden con ecosistemas tales como parques naturales, reservas forestales, distritos de manejo integrado, distritos de conservación de suelo o zonas costeras.*
3. **Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas.**
4. *Los que se desarrollen en suelo de expansión urbana.”* (Negrilla y subrayado fuera de texto)

Que en sentido complementario, el acto administrativo de orden nacional, la Ley 1450 de 2011 Por la cual se expide el Plan Nacional de Desarrollo, 2010-2014 en su artículo 120 ***Ejecución de proyectos sin plan parcial*** establece que:

“A partir de la entrada en vigencia de la presente ley, para la ejecución de los proyectos en suelo urbano relacionados con las bases del Plan Nacional de Desarrollo sobre vivienda y ciudades amables en los municipios y distritos con población urbana superior a los 100.000 habitantes, solo se requerirá licencia de urbanización y, por consiguiente, no será necesario adelantar plan parcial, en los siguientes casos:

1. *Se trate de predios urbanizables no urbanizados cuya área no supere las 10 hectáreas netas urbanizables, sometidos a tratamiento urbanístico de desarrollo, que cuenten con disponibilidad inmediata de servicios públicos, delimitados por áreas consolidadas o urbanizadas o por predios que tengan licencias de urbanización vigentes, y que garanticen la continuidad del trazado vial.*
2. **Se trate de un solo predio urbanizable no urbanizado sometido a tratamiento urbanístico de desarrollo, cuya área sea igual o superior a 10 hectáreas netas urbanizables, cuando se trate de un solo predio que para su desarrollo no requiera gestión asociada y cuente con disponibilidad inmediata de servicios públicos.**

En todo caso, sólo se podrá adelantar el trámite de urbanización sin plan parcial, cuando: i) el municipio o distrito cuente con la reglamentación del tratamiento urbanístico de desarrollo que determine claramente, entre otros aspectos, los porcentajes de cesiones de espacio público, los índices de construcción y ocupación, y ii) el predio o predios objeto de la actuación de urbanización no estén sujetos a concertación con la autoridad ambiental competente y se hayan identificado y delimitado previamente las áreas de protección ambiental.

(...).” (Negrilla y subrayado fuera de texto)

En tal sentido, con base a todos los conceptos generados en el marco de la solicitud de determinantes y el análisis urbanístico, técnico y jurídico contenido en el Documento Técnico de Soporte (DTS), el área delimitada para la formulación y adopción del instrumento de planificación y gestión de plan parcial de desarrollo “El Escritorio” debe segregarse en dos (2) planes parciales, “El Escritorio 1” y “El Escritorio 2”, de acuerdo a los criterios señalados a continuación:

- **Delimitación del área objeto de Plan Parcial “El Escritorio 1”.** En desarrollo de los lineamientos establecidos en el artículo 4 del Decreto Distrital 436 de 2006 y demás normas pertinentes, el Plan Parcial “El Escritorio 1” se enmarca dentro de los siguientes límites (Imagen 2):

LÍMITE	NOMBRE LIMITE	PLANO N°.	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
Oriente	Urbanización Centro Industrial de Construcción	F375/4	Documento no hallado Ref. 8817111	Construida
	Urbanización Hacienda El Escritorio	F392/4-01	Resolución 861 de 21 de diciembre de 1992	Construida
Norte - Occidente	Delimitación preliminar Plan Parcial “El Escritorio 2” Suelo de Expansión – Decreto Distrital 190 de 2004 Compilatorio POT			
	KR 134	Plano topográfico UAECD 2012-554869	Vía vehicular local – V-5	Vía publica sin construir
	Lote Matrícula Inmobiliaria 050C00661265 CHIP AAA0140JXBS	No presenta	No presenta	Predio sin desarrollar
Sur	AC 22 – Avenida Ferrocarril de Occidente	POT	Vía Arterial Tipo V-1	Vía publica sin construir

- **Áreas del plan parcial y predios que conforman el Plan Parcial “El Escritorio 1”.** De conformidad con la información predial del oficio 2016EE22126 de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital - UAECD, radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación con el número 1-2016-23473 del 12 de mayo de 2016, el área del Plan Parcial “El Escritorio 1” está compuesta por el siguiente predio en suelo urbano:

No.	DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA
1	CL 22 A 130 89	AAA0080CZNX	050C00701701

CUADRO DE AREAS		
IDENTIFICACION	ÁREA (Ha) Aproximada	SOPORTE DOCUMENTAL
Área bruta aproximada en suelo urbano	11,0	
Suelo en reserva vial – Malla vial arterial principal Avenida Ferrocarril de Occidente	0,9	Decreto Distrital 190 de 2004
Área neta aproximada	10,1	



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

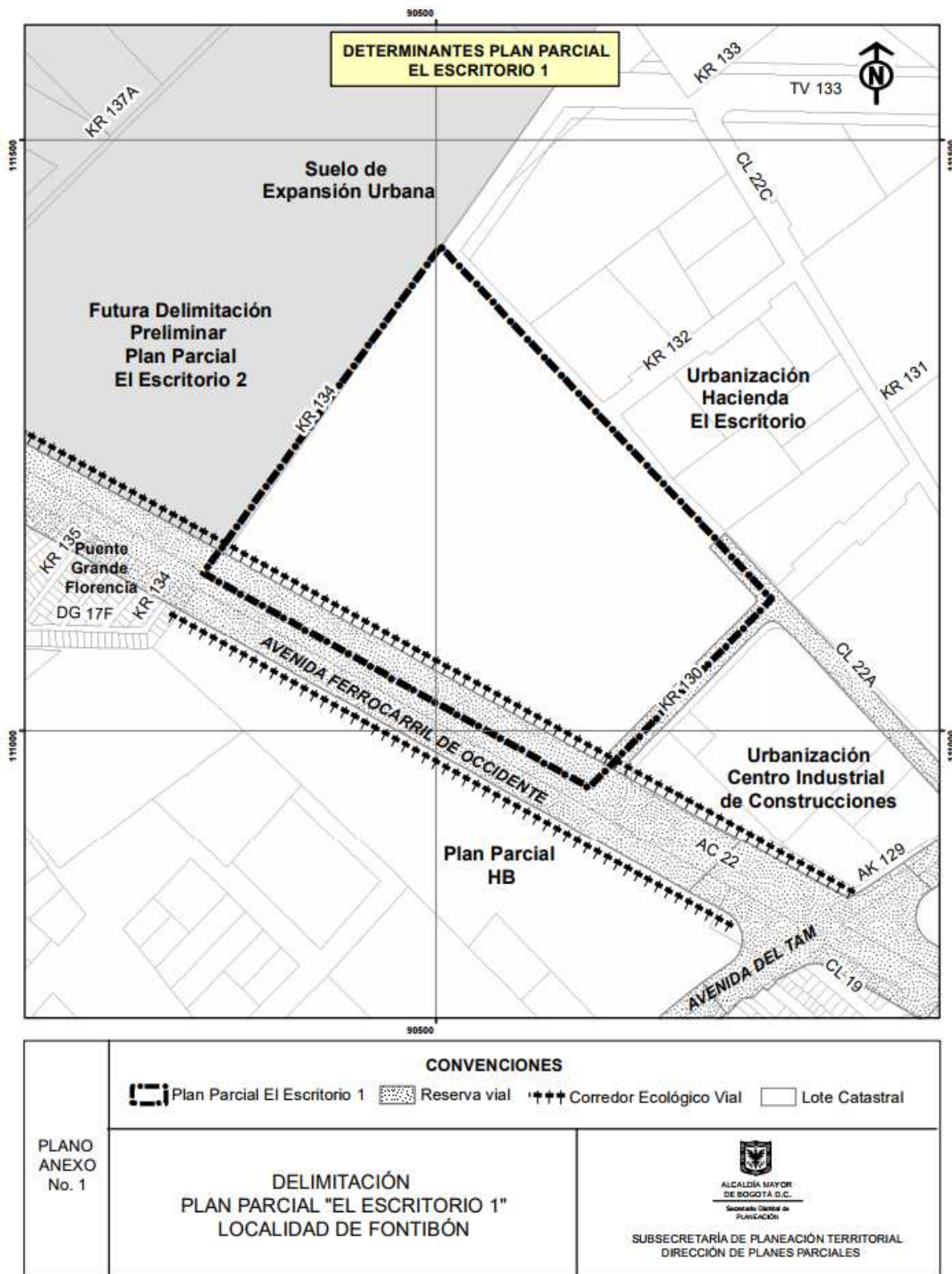


Imagen 2. Delimitación del Plan Parcial "El Escritorio 1" – Fuente: SINU-POT

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

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

- **Delimitación del área del objeto del Plan Parcial “El Escritorio 2”.** De conformidad con la documentación aportada por los miembros del Comité Técnico de Planes Parciales, y que hace parte integral del presente concepto, los predios identificados a continuación localizados (en su mayoría) en suelo de expansión urbana, que se encontraban en la predelimitación establecida en el Plano No. 1 denominado: "Delimitación Preliminar de Planes Parciales (...)" del Decreto Distrital 436 de 2006, como Plan Parcial “El Escritorio”, harán parte de la nueva delimitación denominada Plan Parcial “El Escritorio 2”, y deberán proceder a presentar previamente los correspondientes estudios técnicos señalados por la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – EAB y del Instituto Distrital de Gestión de Riesgos y Cambio Climático – IDIGER, anteriormente enunciados (Imagen 3).

LÍMITE	NOMBRE LIMITE	PLANO N°.	ACTO ADMINISTRATIVO	OBSERVACIONES
Oriente	Delimitación Plan Parcial “El Escritorio 1”	N.A.	N.A.	Sin desarrollar
	Urbanización Hacienda El Escritorio	F392/4-01	Resolución 861 de 21 de diciembre de 1992	Construida
Norte - Occidente	Río Bogotá – Decreto Distrital 190 de 2004 Compilatorio POT			
	Aeropuerto Internacional El Dorado			
Sur	AC 22 – Avenida Ferrocarril de Occidente	POT	Vía Arterial Tipo V-1	Vía publica sin construir
	Predio identificado con CHIP AAA0176ZMOM y matrícula inmobiliaria 050C01531153 de propiedad de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – EAB.			

- **Áreas del plan parcial y predios que conforman el Plan Parcial “El Escritorio 2”.** De conformidad con la información predial del oficio 2016EE22126 de la Unidad Administrativa de Catastro Distrital - UAECD, radicado ante la Secretaría Distrital de Planeación con el número 1-2016-23473 del 12 de mayo de 2016, el área del Plan Parcial “El Escritorio 2” está compuesta por los siguientes predios:

No.	DIRECCIÓN	CHIP	MATRICULA
1	AC 31 135 B 20	AAA0140JXBS	050C00661265
2	LTE 5 EL ESCRITORIO & PUENTE GRANDE	AAA0140JWTO	050C00703531
3	LTE 6 PTE LT 4 EL ESCRITORIO	AAA0140JWUZ	050C00820021
4	LTE 7 PTE LT 14 EL ESCRITORIO	AAA0140JWWF	050C00820020
5	LTE 8 PTE LT 14 EL ESCRITORIO	AAA0140JWXR	050C00820019
6	LTE 9 PTE LT 4 EL ESCRITORIO	AAA0140JWYX	050C00820018
7	LTE 10 PTE LT 4 EL ESCRITORIO	AAA0140JWZM	050C00820021
8	LTE 11 PTE LT 4 EL ESCRITORIO	AAA0140JXAW	050C00820709
9	KR 137 B 30 90	AAA0161DDWF	050C00703532
10	CL 22 C 133 23	AAA0080DYTD	SIN

CUADRO DE AREAS		
IDENTIFICACION	ÁREA (Ha)	SOPORTE DOCUMENTAL
Área bruta aproximada	64,17	
Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Bogotá	29,13	Decreto Distrital 190 de 2004
Suelo en reserva vial – Malla vial arterial principal Avenida Ferrocarril de Occidente	0,47	Decreto Distrital 190 de 2004
Área neta aproximada	34,57	

La información predial enunciada proviene de la información contenida en la cartografía indicada en el oficio 2016EE22126 de la UAEC (radicado SDP 1-2016-23473 del 12 de mayo de 2016) por lo tanto, las áreas contenidas en la presente resolución de determinantes son susceptibles de ser ajustadas durante la formulación del plan parcial, de acuerdo al procedimiento que se adelanta ante la mencionada entidad. De conformidad con lo señalado en el Decreto Distrital 178 de 2010 y su procedimiento reglamentado mediante la Resolución No. 0813 de agosto 13 de 2010.

Finalmente, por las razones expuestas, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación en el marco de sus competencias, determina redelimitar dicha delimitación preliminar del plan parcial con la denominación “El Escritorio”, dejando como resultante las nuevas delimitaciones denominadas Planes Parciales “El Escritorio 1” y “El Escritorio 2”, con las áreas definidas en el presente documento.

De acuerdo a los conceptos técnicos enunciados y lo previsto en el artículo 2.2.4.1.2.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, el plan parcial “El Escritorio 1” será objeto de concertación ambiental por la causal No. 3 dado que en su ámbito de aplicación incluye un área de amenaza y riesgo, identificadas por parte del IDIGER en estudio técnico que influencia en gran medida el área del plan parcial. La misma causal se invoca para la concertación ambiental del plan parcial “El Escritorio 2” que adicionalmente concurre en la causal No. 4 por contener en su ámbito de planificación suelo de expansión urbana.

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.

Ursula Ablanque.

URSULA ABLANQUE MEJIA
Directora de Planes Parciales

Proyectó: José Miguel Pérez M. Arquitecto Dirección de Planes Parciales.