



07 OCT. 2008

Resolución No. No 0859

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "Ciudadela Bolonia" ubicado en la localidad de Usme

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

- 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 señor DANIEL GUSTAVO OLIVERA en su calidad de propietario, radicó en la Secretaría Distrital de Planeación con la referencia 1-2005-27615 del 4 de agosto de 2005, una solicitud de determinantes para la formulación del plan parcial "Ciudadela Bolonia" para los predios denominados Hacienda Bolonia Lotes 2A y 3 y Rosales Bolonia 1B, identificados respectivamente con matrículas inmobiliarias 50S-40361238, 50S-40272057 y 50S-40351154.
- V. Que mediante oficio No. 2-2005-32505 del 26 de diciembre de 2005, la Gerencia de Planes Parciales del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, dió respuesta a la solicitud de consulta preliminar. En dicho oficio se señaló lo siguiente:
 - 1) La delimitación del plan parcial que incluye los predios Hacienda Bolonia Lotes 2A, 2B y 3, Rosales de Bolonia lotes 1A, 1B y Hacienda Villa Alcira; identificados respectivamente con matrículas inmobiliarias 50S-40361238, 50S-40361239, 50S-40272057, 50S-40351153, 50S-40351154 Y 50S-40371705.



Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial "Ciudadela Bolonia" ubicado en la localidad de Usme.

PREDIO	AREA/ Ha. Aprox	PLANO TOPOGRAFICO O DE SUBDIVISION	PROPIETARIO	MATRICULA INMOBILIARIA
1 Rosales de Bolonia lote 1 A (Lote 1 de Hda. Bolonia)	5.6212	US 291/1-01	Fiduciaria de Occidente S.A.	50S-40351153
2 Rosales de Bolonia lote 1 B (Lote 1 de Hda. Bolonia)	4.8007	US 291/1-01	Carmen Cecilia Mesa Betancourth	50S-40351154
3 Hacienda Bolonia lote 2 A	7.1478	US 291/1-01	Gacoc y Cía Ltda.	50S-40361238
4 Hacienda Bolonia lote 2 B	8.2993	US 291/1-01	Gacoc y Cía Ltda.	50S-40361239
5 Hacienda Bolonia lote 3 (lote El Senador)	1.1616	US 291/1-01	Daniel Gustavo Olivera	50S-40272057
6 Hacienda Villa Alcira	11.4228	US 238/1-02	Constructora Alsecg Ltda. y Constructora Askaban Ltda.	50S-40371705
TOTAL ÁREA BRUTA DEL PLAN PARCIAL (HAS)				38.4

- 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.

VI. Que en la fase de delimitación fueron considerados como aspectos de especial interés ambiental dentro de este Plan Parcial los siguientes: 1) la integración del espacio público con el sistema de áreas protegidas parque Entrenubes Cerro Juan Rey, Cuchilla El Gavilán, Quebrada Santa Librada y Quebrada Bolonia 2) los corredores ecológicos viales, 3) la necesidad de realizar un inventario forestal y una propuesta paisajística. Observaciones que fueron señaladas por el Concepto Técnico de la Secretaría Distrital de Ambiente y reiterados al promotor en el oficio 2-2005-32505 del 26 de diciembre de 2005, expedido por la Dirección de Planes Parciales.

VII. Que el señor WILLIAM LUQUE MUÑOZ, en su calidad de apoderado del Plan Parcial, radicó en la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio 1-2006-45370 del 7 de diciembre de 2006, la formulación del plan parcial "Ciudadela Bolonia".

VIII. Que mediante oficio 2-2006-34044 del 27 de diciembre del 2006 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 cumplía



Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial "Ciudadela Bolonia" ubicado en la localidad de Usme.

con la totalidad de los requerimientos estipulados en el Decreto 2181 de 2006 y el decreto 190 de 2004, especialmente el referido al estudio de tránsito para el uso dotacional de escala metropolitana propuesto,

- IX. Que a fin de dar cumplimiento a lo requerido en el oficio No. 2-2006-34044, el interesado radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación una serie de documentos con el número 1-2006-46926 y posteriormente mediante oficios 1-2007-12342, 1-2007-20086 del 17 de mayo de 2007 en cumplimiento de los requerimientos de la Dirección de Planes Parciales contenidos en el oficio 2-2007-11571 del 19 de mayo de 2007. No obstante no se incluyó el estudio de tránsito necesario para la viabilidad el uso dotacional de escala metropolitana propuesto.
- X. Que posteriormente mediante oficio SM-11959-07 del 25 de julio de 2007 la Secretaría de Movilidad emitió concepto desfavorable para la localización del Dotacional de escala Metropolitana contemplado en la propuesta inicial del Plan Parcial. Esta consideración fue informada al promotor mediante oficio SDP 2-2007-23766 del 3 de agosto de 2007 en el cual se establece que tal condición debe ser incluida en la propuesta de formulación del Plan Parcial así como las observaciones contenidas en el oficio 2-2007-17477 del 8 de junio de 2007.
- XI. Que mediante oficios 1-2007-32575 y 1-2007-46409 del 10 de octubre de 2007 el promotor de Plan Parcial radicó respuesta a las observaciones y requerimientos de información realizados por la dirección de Planes Parciales mediante oficios 2-2007-25691 y 2-2007-35967.
- XII. Que mediante oficios 2-2007-35967 del 14 de noviembre de 2007 y 2-2007-38881 del 4 de diciembre de 2007 se solicitó al interesado la necesidad de modificar la propuesta urbanística en función de la articulación de la estructura ecológica principal y el espacio público propuesto; igualmente se solicitó ajustar la propuesta de drenaje de aguas residuales al concepto técnico de la EAAB S-2007-075188 e incluir el costo del colector norte en el reparto de cargas y beneficios; se informó también sobre la necesidad de 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.
- XIII. Que posteriormente como respuesta a una serie de reuniones realizadas entre los promotores del plan parcial, la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y la Secretaría Distrital de Planeación con el fin de concertar la propuesta de drenaje de aguas residuales, la EAAB emitió concepto técnico sobre la necesidad de mantener las condiciones establecidas en el concepto técnico inicial.



Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial “Ciudadela Bolonia” ubicado en la localidad de Usme.

- XIV. Que posteriormente mediante oficios 1-2008-04283 del 4 de febrero de 2008, 1-2008-15515 del 10 de abril, 1-2008-22649 del 27 de mayo y 1-2008-30352 del 16 de julio de 2008 el promotor del plan parcial radicó el ajuste a la propuesta urbanística en función del colector norte de aguas residuales exigido por le EAAB, así como el ajuste al reparto de cargas y beneficios el cual incluye los costos de construcción del colector y las condiciones aplicables para el dotacional de escala zonal establecidos por la dirección de Planes Parciales mediante oficio 2-2008-2321, razón por la cual se entendió radicado en debida forma ante la Secretaría Distrital de Planeación y se inició la evaluación del proyecto de formulación del plan parcial.
- XV. Que durante la fase de Formulación del Plan Parcial, el promotor, 1) incorporó las precisiones ambientales requeridas en la propuesta de diseño urbanístico, 2) incorporó de manera adecuada las precisiones urbanísticas referidas al espacio público, 3) ajustó la propuesta urbanística a los requerimientos de la EAAB. Por este motivo serán estos aspectos aquellos a someterse a la concertación ambiental.
- XVI. Que para adelantar la concertación ambiental fueron remitidos a la Secretaría Distrital de Ambiente los estudios complementarios de Diseño Paisajístico y el inventario forestal (los cuales hacen parte integral del Documento Técnico de Soporte de formulación del Plan Parcial) mediante radicado No 2-2007-34066 del 26 de octubre de 2007, de conformidad con los artículos 10, 11 y 12 del Decreto 2181 de 2006.
- XVII. Que a pesar de que el oficio de delimitación tomó como área bruta 38.43 Has. para el plan parcial “Ciudadela Bolonia”, durante el proceso de formulación del Plan Parcial se precisaron las siguientes situaciones:
- 1) Según los planos topográficos US 291/1-01 y US 238/1-02 de junio de 1999, se señaló un área bruta objeto de plan parcial de 384.536,62 M2.
 - 2) Mediante las Resoluciones No. 0110037 del 8 de marzo de 2001 y 0110074 del 24 de abril de 2001, la Curaduría Urbana No. 1 aprobó licencia de urbanismo para los predios denominados Hacienda Bolonia y Villa Alcira respectivamente, las cuales perdieron vigencia por la no ejecución de las obras urbanísticas.
 - 3) De conformidad con los proyectos urbanísticos se adelantaron una serie de subdivisiones prediales, que originaron el desarrollo ilegal de una porción del predio Hacienda Bolonia, equivalente a 3.854,23m2.
 - 4) En consecuencia, el área bruta del plan parcial “Ciudadela Bolonia” es resultante de descontar del área bruta señalada en los planos topográficos US 291/1-01 y US 238/1-02 el área de 3.854,23 m2 correspondientes al desarrollo ilegal denominado Villas del Edén. Por lo tanto el área bruta del plan parcial es de 380.682,39 M2.



Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial "Ciudadela Bolonia" ubicado en la localidad de Usme.

- XVIII. Que las anteriores precisiones se dieron en fase de formulación haciendo necesario ajustar el cuadro de áreas señalado en el punto V a la precisión arriba señalada cuyo nuevo cuadro de áreas se incluye en el resuelve de la presente resolución.
- XIX. 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
 - 6) Prestación efectiva de servicios públicos
 - 7) Reparto de cargas y beneficios
- XX. Que la totalidad de los usos contemplados en el plan parcial corresponden a vivienda de interés social VIS y a un dotacional de escala zonal, razón por la cual la obligación de generar suelo para la provisión de VIS se cumple al interior del proyecto.
- XXI. Que la propuesta de reparto de cargas y beneficios presentada por el promotor del plan parcial "Ciudadela Bolonia" cumple con la metodología señalada para el efecto por el Decreto 436 de 2006. El reparto se da entre propietarios del Plan Parcial en tanto su destinación al desarrollo de vivienda de interés social VIS, sin superar el aprovechamiento urbanístico resultante del reparto, lo excluye de la obligación del reparto de escala general como establece el artículo 20 del precitado decreto. Las cargas a asumir están consignadas en el Documento Técnico de Soporte del reparto presentado mediante radicación 1-2008-15161 del 9 de abril de 2008 y 1-2008-30352 del 16 de julio de 2008, las cuales serán incluidas en el decreto de adopción, y se presentan en los siguientes cuadros que podrán ser objeto de ajustes mínimos como consecuencia de las decisiones que se tomen en la instancia de concertación ambiental.



Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial "Ciudadela Bolonia" ubicado en la localidad de Usme.

CUADRO DE AREAS GENERAL PLAN PARCIAL CIUDADELA BOLONIA	U.G.1	U.G.2	U.G.3	U.G.4	TOTAL
	Vivienda	Dotacional	Vivienda	Vivienda	
	M2	M2	M2	M2	
Suelo No Objeto de Reparto	2.117,42	2.999,89	4.255,80	14.751,14	24.124,25
Ronda Quebrada Santa Librada (Reserva Sistema hídrico)	2.117,42	2.999,89	2.020,00	7.920,44	15.057,75
Ronda Quebrada Bolonia (Reserva Sistema hídrico)			2.235,80	6.830,70	9.066,50
Suelo Objeto de Reparto	54.095,04	45.007,11	74.889,44	182.566,55	356.558,14
SUELO SISTEMAS GENERALES	2.113,09	8.029,71	14.642,26	30.620,67	55.405,73
Área Reserva Vial Arterial (Av. Páramo)			6.138,55	15.803,45	21.942,00
Área Servidumbre Acueducto		4.804,36	4.146,65		8.951,01
ZMPA Quebrada Santa Librada	2.113,09	3.225,35	2.016,85	8.149,72	15.505,01
ZMPA Quebrada Bolonia			2.340,21	6.667,50	9.007,71
ÁREA NETA URBANIZABLE	51.981,95	36.977,40	57.240,70	143.236,60	289.436,65
Área Base Cálculo de Cesiones	51.981,95	36.977,40	57.240,70	143.236,60	289.436,65
CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS	18.422,14	11.681,79	23.492,46	69.260,26	122.856,65
Controles Ambientales	0,00	0,00	3.006,48	8.709,28	11.715,76
Control Ambiental vía Páramo			1.722,04	4.934,68	
Control Ambiental Adicional Vía Páramo			1.284,44	3.774,60	
Cesiones Parques y Equipamientos	11.139,50	7.693,60	16.678,13	48.521,17	84.032,40
Área de cesión para parques (17% de ANU) (8% dotacional)	8.836,93	2.958,19	9.730,92	24.350,22	45.876,26
Área de cesión adicional para parques	2.302,57	4.735,41	6.947,21	3.820,47	17.805,66
Área total de cesión para parques	11.139,50	7.693,60	16.678,13	28.170,69	63.681,92
Área de cesión para equipamientos (8% de ANU)	0,00	0,00	0,00	20.350,48	20.350,48
Cesión vías locales	7.282,64	3.988,19	3.807,85	12.029,81	27.108,49

XXII. 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 manera:

- 1) Mediante Oficio de Ajuste No. 2-2007-25691 del 22 de agosto de 2007, la Dirección de Planes Parciales señaló las precisiones para surtir dicha fase y suministró los formatos para citación y publicación.



Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial "Ciudadela Bolonia" ubicado en la localidad de Usme.

- 2) Que en cumplimiento de la citación a vecinos, el promotor del Plan Parcial realizó publicación en diario de circulación nacional el día 19 de octubre de 2007, de la cual reposa copia en la carpeta de soporte del presente Plan Parcial.
- 3) Que la Dirección de Planes Parciales emitió, con destino a los propietarios de los predios incluidos en el plan parcial, de acuerdo con la información oficial catastral disponible, un oficio en el que se informa sobre el trámite en curso y se invita a los propietarios a asistir a una reunión para discutir el proyecto radicado. Los días 16 de mayo y 29 de julio de 2008 se celebró, en la Secretaría Distrital de Planeación, la reunión de concertación y participación, con la asistencia de representantes y/o propietarios de los predios incluidos en el plan parcial. En esta reunión se concertó el proyecto urbanístico y el sistema de reparto de cargas y beneficios del plan parcial.
- 4) Durante la fase de información pública se presentaron las siguientes observaciones por parte de los propietarios de los predios Rosales de Bolonia lote 1A y 1B (unidades de gestión 1 y 2 del Plan Parcial):
 - Aclarar la cabida de linderos "reajuste de terrenos" entre las unidades de gestión 1 y 2 propiedad de Fiduciaria de Occidente y Hospital de Usme; que no comprometa la autonomía para adelantar las respectivas licencias de urbanismo de forma independiente.
 - Precisar la estrategia de gestión y el sistema de reparto de cargas y beneficios, para garantizar la autosuficiencia de las etapas en cuanto a cesiones públicas obligatorias. El plan parcial debe garantizar que la unidad de gestión deficitaria cuente con el compromiso de la unidad de gestión 4, de generar el acta de entrega anticipada de cesiones, por lo menos equivalente al área necesaria para posibilitar el desarrollo de la unidad de gestión 1.
 - Garantizar el reparto de cargas y beneficios en relación con la construcción del colector sur, en el evento que cualquiera de las unidades lo adelante como requisito para obtener la factibilidad de servicios ante la EAAB.
- 5) Sobre las observaciones planteadas por los propietarios de la Unidades de Gestión 1 y 2, derivado de las reuniones celebradas entre todos los propietarios de los predios incluidos en el Plan Parcial, se concertó lo siguiente:
 - El reajuste de terrenos incluido en la propuesta de formulación del Plan Parcial, que se da entre las unidades de gestión 1 y 2 propiedad de Fiduciaria de Occidente y Hospital de Usme, se deberá hacer mediante la aclaración de cabida de linderos en las respectivas escrituras en Notaría. Si por alguna circunstancia no es posible hacer la aclaración citada, las licencias se adelantarán con los linderos originales.
 - El predio de la Unidad 4, se declara como de desarrollo prioritario, con lo cual se garantiza la entrega de las cesiones a fin de habilitar la implementación de las licencias correspondientes a las demás unidades de gestión y garantizar la autonomía en el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas.
 - En caso de ser necesaria la construcción del colector y en el evento en que las unidades de gestión 1, 2, 3 y 4 no hayan aportado el valor de la carga imputable por este concepto o su equivalente en obras en el mismo colector, la unidad de gestión 1 y/o 2 pueden asumir el costo de la obra, el cual será válido como pago de la carga en



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial "Ciudadela Bolonia" ubicado en la localidad de Usme.

proporción al monto estimado en el sistema de reparto de cargas y beneficios adoptado.

- XXIII. 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 "Ciudadela Bolonia", 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. El área del Plan Parcial "Ciudadela Bolonia es la contenida en el siguiente cuadro:

No	PREDIO	ÁREA (HAS)	PROPIETARIO	MATRÍCULA INMOBILIARIA	OBSERVACIONES	PLANO TOPOGRAFICO
1	Rosales de Bolonia lote 1ª	5.62	Fiduciaria de Occidente S.A.	50S-40351153	50S40320948 matriz	US 291/1-01
2	Rosales de Bolonia lote 1B	4.80	Hospital de Usme primer Nivel	50S-40351154	50S40320948 matriz	US 291/1
3	Hacienda Bolonia Lote 2A	8.17	Construcciones Sofa Ltda..	50S-40371000	Incluye los folios 50S-40446559 y los folios 40393897 al 40394206	US 291/1
4	Hacienda Bolonia Lote 2B	7.91	Construcciones Alsecg Ltda. Y constructora Askaban Ltda	50S-40361239		US 291/1
5	Hacienda Villa	19.73	Construcciones	50S-40371705	Incluye las	US 238/1-02



Continuación de la Resolución No. 0859

Por la cual se expide la viabilidad para la formulación del plan parcial "Ciudadela Bolonia" ubicado en la localidad de Usme.

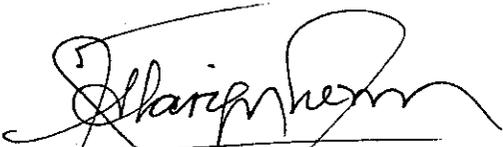
Alcira	Alsecg Ltda. Y constructora Askaban Ltda.	matriculas 50S-40405169 consecutivo hasta 50S-40406654
AREA BRUTA DEL PLAN PARCIAL 38.06 Has		380.682,39m²
Avenida El Paramo		21.942,00 m ²
Ronda Hidraulica Quebrada Santa Librada (Ronda + Zmpa)		30.562,76 m ²
Ronda Hidraulica Quebrada Bolonia (Ronda + Zmpa)		18.074,21 m ²
Servidumbre de la EAAB		8.951,01m ²
AREA NETA URBANIZABLE DEL PLAN PARCIAL 30.11 Has		301.152,41 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 "Ciudadela Bolonia" no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales.

ARTÍCULO 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.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

07 OCT. 2008


ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA
 SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Aprobó: María Cristina Rojas Eberhard
 William Camargo Triana
 Liliana Ricardo
 Elaboró: María Luisa López

Directora de Planes Parciales
 Director de Infraestructura, Vías y Servicios Públicos
 Directora de Taller de Espacio Público
 Arq. Dirección de Planes Parciales