



Resolución No. 2224

17 DIC 2010

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "Hacienda El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

LA SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Resolución No.0088 del 1 de febrero de 2007 y por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y,

CONSIDERANDO

- I. Que de acuerdo con lo establecido por el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, *"Los planes parciales son los instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deben desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales, en los términos previstos en la presente ley"*.
- II. Que el numeral 2 del artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece la obligatoriedad de formular planes parciales para todas aquellas áreas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de desarrollo y que tengan un área igual o superior a 10 hectáreas netas urbanizables.
- III. Que de acuerdo con los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006, el ámbito geográfico denominado "Hacienda El Carmen", se ubica en suelo urbano con tratamiento de desarrollo y cuenta con un área de 16,52 hectáreas netas urbanizables, razón por la cual debe adoptarse plan parcial como requisito previo al trámite de licencia de urbanismo.
- IV. Que el área objeto del plan parcial "Hacienda El Carmen" se encuentra en tratamiento de desarrollo, en concordancia con lo establecido en el literal b) del artículo 5 del Decreto Distrital 327 de 2004, y que de conformidad con lo dispuesto en el inciso 2° del artículo 11 del Decreto Distrital 436 de 2006: "se podrá ajustar y complementar las áreas de actividad definidas en el Plan de Ordenamiento Territorial para el ámbito del respectivo Plan Parcial".



17 DIC 2010

Continuación de la Resolución No. 2 2 2 4

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

- V. 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 Distrital 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos.
- VI. Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 reglamentaron parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de un plan parcial.
- VII. Que debido a que en el área del Plan Parcial Hacienda El Carmen se encontraron hallazgos arqueológicos, le son aplicables las disposiciones de la Ley 397 de 1997, el Decreto Nacional 833 de 2002 reglamentario y complementario de ésta ley y la Ley 1185 de 2008 modificatoria de algunas disposiciones de la Ley 397 de 1997.
- VIII. Que el artículo 1º de la Ley 1185 de 2008 por el cual modifica el artículo 4º de la Ley 397 de 1997 - Ley de Cultura señala que el patrimonio cultural de la Nación estará integrado por: "*El patrimonio cultural de la Nación está constituido por todos los bienes materiales, las manifestaciones inmateriales, los productos y las representaciones de la cultura que son expresión de la nacionalidad colombiana, tales como la lengua castellana, las lenguas y dialectos de las comunidades indígenas, negras y creoles, la tradición, el conocimiento ancestral, el paisaje cultural, las costumbres y los hábitos, así como los bienes materiales de naturaleza mueble e inmueble a los que se les atribuye, entre otros, especial interés histórico, artístico, científico, estético o simbólico en ámbitos como el plástico, arquitectónico, urbano, arqueológico, lingüístico, sonoro, musical, audiovisual, fílmico, testimonial, documental, literario, bibliográfico, museológico o antropológico.*" (Subrayado fuera de texto)
- IX. Que la Ley 1185 de 2008, por ser una norma sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas Patrimonio Cultural de la Nación, se constituye como norma de superior jerarquía respecto de las normas urbanísticas, de conformidad con el numeral 2 del artículo 10 de la Ley 388 de 1997.
- X. Que la Ley 1185 de 2008 define un régimen especial de salvaguardia, protección, sostenibilidad, divulgación y estímulo para los bienes del Patrimonio Cultural de la Nación dentro de los que se encuentran las áreas de conservación arqueológica y los bienes del patrimonio arqueológico.



17 DIC 2010

Continuación de la Resolución No. 2 2 2 4

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

- XI. Que en el año 2007, la señora MARIA VIRGINIA CASASFRANCO ROLDAN en calidad de Gerente de METROVIVIENDA apoderada de la FIDUCIARIA BANCOLOMBIA quien ostentaba la propiedad de los predios denominados EL CARMEN con folios de matrícula inmobiliaria No 50S-40426833, 50S-40426834 y 50S-40426835 y los planos topográficos No. US239/1-00, US245/1-01, US245/1, US9/1-01, mediante oficio radicado el 02 de agosto de 2007 con número 1-2007-32181 presentó ante la Secretaria Distrital de Planeación la solicitud de delimitación para la formulación del plan parcial "Hacienda El Carmen".
- XII. Que mediante la Resolución 0753 del 24 de septiembre de 2007, *"se adoptan las determinantes para la formulación del Plan parcial "Hacienda El Carmen" ubicado en la localidad de Usme"*.
- XIII. Que si bien es cierto el plan parcial Hacienda El Carmen se encuentra dentro de la localidad de Usme, los predios que lo conforman no fueron incluidos en el ámbito de reparto de planes parciales del Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, por lo cual las condiciones contenidas en el Decreto Distrital 252 del 2007 respecto de éste capítulo no le son aplicables. Lo anterior se precisa teniendo en cuenta que por error se incluyeron las condiciones del mencionado capítulo, en la resolución de determinantes del Plan Parcial Hacienda El Carmen.
- XIV. Que mediante radicación 1-2007-48261 del 11 de noviembre de 2007, METROVIVIENDA oficia a ésta entidad que en los predios delimitados en la resolución de determinantes del Plan parcial Hacienda el Carmen se encontraron hallazgos arqueológicos, así como la Ley 397 de 1997 y el Decreto Nacional 833 de 2002 y en observancia de los procedimientos establecidos por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia como autoridad competente en la materia, se debe presentar el respectivo Plan de Manejo Arqueológico, elaborado por profesionales acreditados en materia arqueológica, para lo cual se firmó un convenio con el Departamento de Antropología de la Universidad Nacional.
- XV. Que en el año 2008, el señor FRANCESCO AMBROSI FILARDI en calidad de Gerente de METROVIVIENDA propietaria de los predios denominados EL CARMEN con folios de matrícula inmobiliaria No 50S-40426833, 50S-40426834 y 50S-40426835 y planos topográficos No. US239/1-00, US245/1-01, US245/1, US9/1-01, mediante oficio radicado el 24 de septiembre de 2008 con número 1-2008-41009 presentó ante la Secretaria Distrital de Planeación la radicación de la formulación del Plan parcial "Hacienda El Carmen".



17 DIC 2010

Continuación de la Resolución No. 2224

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

- XVI. Que mediante oficio 2-2008-33464 del 10 de octubre de 2008 se envía comunicación a METROVIVIENDA en la que se le advierte que se encuentran en espera del concepto del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH, sobre la delimitación y área de afectación del hallazgo arqueológico, para que se hagan ajustes al planteamiento urbanístico.
- XVII. Que mediante oficio No 1-2008-52447 del día 16 de diciembre de 2008 METROVIVIENDA aporta el Plan de Manejo Arqueológico, aprobado por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH a la Secretaría Distrital de Planeación - SDP.
- XVIII. Que mediante oficios No 2-2009-01108 del 13 de enero de 2009, se comunica mediante correo certificado del trámite de Plan Parcial a los vecinos de los predios incluidos en el mismo (8 vecinos).
- XIX. Que teniendo en cuenta que el promotor propone dejar en la zona de reserva arqueológica parte de las cesiones gratuitas al distrito, la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos mediante oficio 3-2009-02429 del 24 de Febrero de 2009, emite concepto acerca de la no viabilidad jurídica de definir el hallazgo arqueológico como parte de las cesiones gratuitas al distrito capital, teniendo en cuenta que la zona en la que se encuentra el hallazgo no puede ser transferida por quien tan sólo ostenta la calidad de tenedor, puesto que las cesiones constituyen una carga local en cabeza del propietario del terreno.
- XX. Que mediante oficio 1-2009-10996 del 16 de marzo de 2009, METROVIVIENDA radica la segunda versión de la formulación presentando para el efecto el ajuste a la delimitación definitiva del área del hallazgo arqueológico. Adicionalmente señala que la declaratoria de áreas del hallazgo arqueológico no afecta la propiedad del suelo por lo que se puede concluir que puede ser objeto de transferencia.
- XXI. Que mediante oficio 1-2009-12895 del 27 de marzo de 2009, METROVIVIENDA objeta el oficio 3-2009-02429 del 24 de Febrero de 2009 de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos, señalando que no se puede entender que el suelo en donde se encontraron los bienes arqueológicos forman parte del patrimonio arqueológico, por lo que es inexacto afirmar que es inalienable, inembargable e imprescriptible y por tanto no puede ser cedido al Distrito en el proceso de desarrollo. Así mismo solicita hacer el respectivo estudio del concepto jurídico a la luz de la Ley 1185 de 2008.
- XXII. Que mediante oficio 2-2009-13812 del 23 de abril de 2009 la Dirección de Planes Parciales solicita realizar modificaciones a la formulación respecto de los usos del suelo, la accesibilidad del proyecto, la contabilización de áreas, etc.



17 DIC 2010

Continuación de la Resolución No. 2224

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

- XXIII. Que mediante el oficio 1-2009-23950 del 03 de mayo de 2009, se radicó la tercera versión de la formulación del Plan Parcial Hacienda el Carmen, realizando los ajustes señalados en el oficio 2-2009-13812 del 23 de abril de 2009 y en la que se resalta que el área del hallazgo está contabilizada dentro del Área Neta Urbanizable. Adicionalmente aclaran que lo que se está presentando es un ajuste al diseño del plan parcial.
- XXIV. Que se aporta copia de solicitud elevada ante la Alcaldía Mayor con radicación 1-2009-22246 del 29 de Junio de 2009 por parte del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH en la que plantea la problemática acerca de si el terreno en el que se encontraron los bienes arqueológicos pueden ser objeto de cesiones y señala su posición al respecto, inclinándose por la interpretación de METROVIVIENDA.
- XXV. Que mediante oficio 3-2009-10785 del 09 de julio de 2009 la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos emite concepto sobre las observaciones planteadas por Metrovivienda y el Instituto Colombiano de Antropología e Historia en relación al Hallazgo Arqueológico, en el cual señala que en la actualidad existe un Plan de Manejo Arqueológico en el área en donde se hallaron los restos arqueológicos por el cual se establecen unos condicionamientos para las obras que se pretenden realizar.
- Los condicionamientos contemplados en el Plan de Manejo Arqueológico podrían eventualmente limitar el derecho de uso y goce del predio en donde se encuentran los hallazgos, por lo que es necesario solicitar copia del estudio correspondiente.
- Así mismo concluye que la autoridad competente en el manejo del patrimonio arqueológico del territorio nacional es el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH de conformidad con el artículo 3 de la Ley 1185 de 2008 y establece que el área donde se encuentran los hallazgos arqueológicos en La Hacienda El Carmen no es propiedad de la Nación según el concepto del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH.
- XXVI. Que mediante oficio 3-2009-15814 del 24 de septiembre de 2009, la Dirección de Planes Parciales solicita a la Dirección de Vías Infraestructura y Servicios Públicos que se emita concepto respecto al cumplimiento de las determinantes emitidas por la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA.
- XXVII. Que mediante oficio 3-2009-16271 del 02 de octubre de 2009 la Dirección de Planes Parciales, solicita a las Direcciones de Taller de Espacio Público y de Planes Maestros y Complementarios concepto acerca de los lineamientos en cuanto a usos y requerimientos de implantación que deberán contemplar las zonas de cesión contenidas en el proyecto de formulación del Plan Parcial, teniendo en cuenta el hallazgo arqueológico.



Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

- XXVIII. Que mediante oficio 1-2009-46063 del 15 de octubre de 2009 METROVIVIENDA aporta por cuarta vez la formulación presentando para el efecto documento técnico en el que se determinan los equipamientos del plan parcial .
- XXIX. Que mediante oficio 1-2009-52480 del 01 de diciembre de 2009 la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA actualiza las determinantes del plan parcial y plantea posibles soluciones para el cruce de la malla vial con las ZMPA de las quebradas.
- XXX. Que mediante oficio 3-2009-20846 del 23 de diciembre de 2009 la Dirección de Planes Parciales solicita concepto a la Dirección de Vías Infraestructura y Servicios Públicos, en el que da alcance al concepto emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA quien incluye dos propuestas para solucionar el tema del cruce de áreas.
- XXXI. Que mediante oficio 3-2009-20974 del 29 de diciembre de 2009 el Director de Planes Maestros (E) emite concepto técnico determinando que en el área de reserva arqueológica sólo podrán implantar equipamientos definidos por el Plan Maestro de Equipamientos Culturales, destinados a la preservación y cuidado de los hallazgos arqueológicos.
- XXXII. Que mediante oficio 1-2010-02636 del 25 de enero de 2010 METROVIVIENDA radica la quinta versión de la formulación del Plan Parcial Hacienda El Carmen, buscando la reducción de costos, aporta modificaciones al proyecto en cuanto al acceso a las manzanas y el trazado vial.
- XXXIII. Que mediante oficio 3-2010-01111 del 27 de enero de 2010 la Dirección de Vías Infraestructura y Servicios Públicos emite concepto y hace requerimientos.
- XXXIV. Que mediante oficio 3-2010-01647 del 05 de febrero de 2010 la Dirección de Taller y Espacio Público remite concepto aclarando que debido al hallazgo arqueológico cambian totalmente las condiciones con que fue emitido el concepto en las determinantes.
- XXXV. Que Mediante oficio 3-2010-03260 del 06 de marzo de 2010 la Dirección de Planes Parciales solicitó a la Dirección de Vías Infraestructura y Servicios Públicos aclarar dudas respecto del concepto ya emitido, en el sentido de complementar la solución vial definitiva pues se tiene duda de si esta corresponde a la reserva vial que se encuentra disponible en la cartografía oficial de la Secretaría Distrital de Planeación -SDP. Así mismo y teniendo en cuenta que la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA planteó dos soluciones se requiere que se determine si es alguna de éstas soluciones a la que se refiere en el concepto.



Continuación de la Resolución No. 2224

17 DIC 2010

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

- XXXVI. Que mediante oficio 3-2010-03355 del 9 de marzo de 2010. La Dirección de Planes Parciales de la SDP solicita a la Subsecretaría de Planeación Territorial y a la Subsecretaría Jurídica analizar los conceptos emitidos por las Direcciones de Planes Maestros y Complementarios y el Taller Del Espacio Público, para determinar si el ámbito del plan parcial puede ser considerado como patrimonio cultural de la Nación y por otra parte, si es viable afirmar que en el área de reserva arqueológica no pueden ubicarse las zonas de cesión gratuita para parques y equipamientos comunales.
- XXXVII. Que mediante oficio 2-2010-21629 del 08 de junio de 2010 la Dirección de Planes Parciales remite a la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA la solución vial determinada, con el fin de que se confirme su viabilidad.
- XXXVIII. Que mediante oficio 3-2010-08112, del 26 de junio de 2010 la Dirección de Planes Parciales solicita a la Dirección de Vías, Infraestructura y Servicios Públicos se emita concepto sobre el planteamiento vial de acuerdo a la versión de la formulación No 5.
- XXXIX. Que mediante oficio 3-2010-08439 del 6 de julio de 2010, la Subsecretaría Jurídica señala que según información suministrada en el Plan de Manejo Arqueológico aprobado por el Instituto Colombiano de Arqueología e Historia - ICANH, no se ha realizado una declaratoria expresa de propiedad de la Nación sobre el lote que conforma el plan parcial.

En cuanto a la posibilidad de ubicar en el área de reserva arqueológica las zonas de cesión gratuita para parque y equipamientos comunales públicos establece que con el fin de tomar decisiones de ordenamiento del territorio de acuerdo a lo redactado en el Plan de Manejo Arqueológico, no hay certeza de las intervenciones que se puedan realizar sobre los predios que conforman el Plan Parcial y por ende la posibilidad jurídica de recibir los 80.000 metros cuadrados del área de mayor densidad de evidencias arqueológicas.

Por lo anterior, se deberá consultar los mencionados aspectos al Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH.

- XL. Que mediante oficio 1-2010-28996 del 08 de julio de 2010 la Secretaría Distrital de Ambiente - SDA considera técnicamente viable la solución vial propuesta y resalta algunas consideraciones para tener en cuenta.
- XLI. Que la Dirección de Planes Parciales previendo lo solicitado por la Subsecretaría Jurídica, concertó una reunión con el Director del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH, Dr. Diego Herrera, en la que se presentaron inquietudes sobre la manera de armonizar el Plan de Manejo Arqueológico con respecto al Plan de Ordenamiento Territorial - POT Decreto Distrital 190 de 2004.



Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

De la misma manera, se consultó sobre la posibilidad de ubicar áreas de vivienda y vías dentro de la zona de reserva arqueológica, al respecto el Dr. Herrera respondió que el Plan de Manejo Arqueológico era equivalente a un Plan Especial de Manejo y Protección y como tal estaba regulado por la Ley 1185 de 2008.

- XLII. Que mediante oficio 2-2010-25976 del 13 de julio de 2010, la Dirección de Planes Parciales solicita al Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH claridad respecto de aspectos tales como la determinación del área arqueológica protegida, el área de influencia arqueológica, el área de influencia adyacente, entre otros.
- XLIII. Que mediante oficio 1-2010-33335 del 11 de agosto de 2010, el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH responde a los cuestionamientos de la Dirección de Planes Parciales señalando que el Plan de Manejo Arqueológico aprobado por el ICANH a la Hacienda El Carmen corresponde a un Plan Especial de Manejo, que estos deberán ser incluidos dentro del POT aun cuando ya hayan sido aprobados por la entidad territorial.

El Plan de Manejo Arqueológico del Carmen no tiene restricciones relativas a la posible ubicación de las zonas de cesión en la zona de reserva arqueológica, por lo que en la medida de que las actividades e intervenciones específicas que se planeen adelantar al interior de zonas de cesión sean compatibles con la zonificación establecida, las zonas de cesión pueden yuxtaponerse a las áreas de reserva arqueológica delimitadas en el mencionado Plan de Manejo sin que esto afecte la adecuada implementación del Plan de Manejo.

Por último señalan que el plano aportado correspondiente a la delimitación que hace parte de la propuesta del plan parcial no corresponde con lo aprobado en el Plan de Manejo Arqueológico.

- XLIV. Que mediante oficio 3-2010-10365 del 19 de agosto de 2010, la Dirección de Planes Parciales remite concepto aclaratorio emitido por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH relacionado con el Plan de Manejo Arqueológico del Plan Parcial Hacienda El Carmen a la Subsecretaría de Planeación Territorial.
- XLV. Que mediante oficio 3-2010-10752 del 27 de agosto de 2010, la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos acusa recibo del concepto del Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH y señala que se debe tener en cuenta para la formulación en lo que tiene que ver con el área de reserva para investigaciones arqueológicas.
- XLVI. Que mediante oficio 3-2010-10791 del 30 de agosto de 2010, la Dirección de Planes Parciales remite concepto aclaratorio emitido por el Instituto Colombiano de Antropología



17 DIC 2010

Continuación de la Resolución No. 2224

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

e Historia ICANH relacionado con el Plan de Manejo Arqueológico del Plan Parcial Hacienda El Carmen a la Dirección del Taller de Espacio Público.

- XLVII. Que mediante oficio 1-2010-37855 del 09 de septiembre de 2010, el Instituto Colombiano de Antropología e Historia certifica que el plano suministrado por METROVIVIENDA y que hará parte de la propuesta del Plan Parcial para el predio El Carmen se adecua satisfactoriamente al Plan de Manejo Arqueológico existente.
- XLVIII. Que el señor FRANCESCO AMBROSI FILARDI en calidad de Gerente de METROVIVIENDA propietaria de los predios denominados EL CARMEN con folios de matrícula inmobiliaria No 50S-40426833, 50S-40426834 y 50S-40426835 y plano topográfico No. US239/1-00, US245/1-01, US245/1, US9/1-01, mediante oficio radicado el 27 de septiembre de 2010 con número 1-2010-40559 presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación la sexta versión de la formulación del Plan Parcial "Hacienda El Carmen".
- XLIX. Que mediante oficio 3-2010-13706 del 25 de octubre de 2010 la Dirección del Taller del Espacio Público señala que si bien es cierto el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH da la viabilidad de yuxtaponer sobre la zona de reserva arqueológica las cesiones, quien cuenta con la competencia para regular los temas de ordenamiento territorial y espacio público es la Secretaría Distrital de Planeación.
- L. Que en virtud de lo anterior la Dirección del Taller del Espacio Público señala que el área en donde se encuentra el hallazgo arqueológico, por tratarse de un inmueble de interés cultural corresponde a una carga urbanística general, según lo señalado en el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004 el cual tiene un manejo diferente a las zonas de cesión obligatoria y gratuita para parques y equipamientos que son considerados cargas locales.
- LI. Que mediante radicación 2-2010-44555 del 29 de noviembre de 2010, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, le ofició las observaciones y requerimientos del proyecto del Plan Parcial a METROVIVIENDA.
- LII. Que teniendo en cuenta el concepto emitido bajo la referencia 3-2010-13706 del 25 de octubre de 2010 por la Dirección de Taller del Espacio Público en relación a la cesión obligatoria para espacio público y el concepto emitido por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH sobre la posible ubicación de zonas de cesión obligatorias en la zona de reserva arqueológica, el día 09 de noviembre de 2010, en el Comité de la Subsecretaría de Planeación Territorial se presentaron ante los Directores y la Subsecretaría.



17 DIC 2010

Continuación de la Resolución No. 2224

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

Los argumentos enunciados por el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH y el Taller del Espacio Público en relación al tema, en el cual se concluyó la viabilidad de la yuxtaposición de las zonas de cesión en las áreas de reserva arqueológica delimitadas en el mencionado Plan de Manejo, en concordancia con lo dispuesto en la ley 1185 de 2008, la cual señala que por ser una norma sobre conservación, preservación y uso de las áreas e inmuebles consideradas patrimonio cultural de la Nación, se constituye como norma de superior jerarquía respecto de las normas urbanísticas, de conformidad con el numeral 2 del artículo 10 de la ley 388 de 1997.

- LIII. Que por medio del oficio No. 3-2010-14297 del 10 de Noviembre de 2010, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios emite concepto en relación al Plan de Manejo Arqueológico aprobado por el ICAHN para el Plan Parcial Hacienda El Carmen.
- LIV. Que mediante oficio 3-2010-14664 del 19 de noviembre de 2010, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos emite concepto al planteamiento de la red vial y perfiles propuestos, señalando que se deben cumplir con los requerimientos presentando para el efecto alternativas de solución para el proyecto.
- LV. Que la EAAB mediante concepto No. 1-2010-47997 del 22 de noviembre de 2010, establece que el plan parcial Hacienda El Carmen tiene factibilidad de servicios de acuerdo a las condiciones expuestas en el oficio en mención.
- LVI. Que mediante oficio 3-2010-15590 del 10 de diciembre de 2010 la Dirección de Planes Maestros y Complementarios emite concepto en el cual establece que se debe tener en cuenta las normas urbanísticas que señalan el porcentaje obligatorio de cesiones para equipamiento comunal público, en este caso específico es necesario de acuerdo al concepto emitido por el ICAHN mediante oficio con radicación 1-2010-33535, los equipamientos a implantar en el áreas de reserva arqueológica deberán ser equipamientos compatibles con el Plan de Manejo Arqueológico, es decir equipamientos culturales definidos por el Decreto Distrital 465 de 2006 "Por el cual se adopta el Plan Maestro de Equipamientos Culturales de Bogotá Distrito Capital".
- LVII. Que el área del Plan Parcial Hacienda El Carmen, está compuesta por los siguientes predios:

CHIP	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA M2	PROPIETARIO
AAA0190YXJZ	CL 134 SUR 2 C 20	50S-40426833	107.806,72	METROVIVIENDA
AAA0190YXKC	CL 134 SUR 2 C 20 INT. 1	50S-40426834	99.977,04	METROVIVIENDA
AAA0190YXHK	CL 134 SUR 2 C 20 INT. 2	50S-40426835	85.054,91	METROVIVIENDA.

1. Área bruta Plan Parcial 29,28 Ha



Continuación de la Resolución No. 2224 17 DIC 2010

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

2. Área neta Plan Parcial 16,52 Ha

- LVIII. Que la formulación del Plan Parcial "Hacienda El Carmen" se presentó ante el Comité Técnico de Planes Parciales el día 07 de Diciembre de 2010, sin que se presentaran observaciones a la formulación.
- LIX. Que a fin de dar cumplimiento a lo requerido en el oficio No. 2-2010-44555 del 29 de Noviembre de 2010, el promotor radicó ante la Secretaria Distrital de Planeación No.1-2010-51111 del 15 de Diciembre de 2010 el documento de formulación con los ajustes a las observaciones realizadas a la formulación y se incluyen anexos.
- LX. Que el proyecto urbanístico presentado en la fase de formulación del Plan Parcial fue revisado íntegramente, responde a los lineamientos urbanísticos señalados en la delimitación del Plan Parcial, a 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. Espacio Público.
 5. Plan de Manejo Arqueológico
- LXI. Que la propuesta urbana contempla el desarrollo en su totalidad de vivienda de interés social, correspondiente a 3741 viviendas (134.091,68 m2).
- LXII. Dado que los predios que conforman el Plan Parcial cuenta con un único propietario (METROVIVIENDA) no se requiere de un reparto equitativo de cargas y beneficios entre propietarios y/o actores
- LXIII. Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el Plan Parcial "Hacienda El Carmen" es objeto de concertación ambiental, ya que se inscribe dentro de la situación que se describe en el numeral 2 del artículo 10 del citado decreto:
- (...) "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"*
- (...) "lo anterior teniendo en cuenta que los predios que conforman la delimitación del Plan Parcial "Hacienda El Carmen" limitan al norte con la quebrada de Fucha, al Oriente con la*



17 DIC 2010

Continuación de la Resolución No. 2224

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

quebrada Requilina, al Occidente con la quebrada Agua Dulce y al Sur con la quebrada La Taza y la quebrada Agua Dulce, generando una zona importante de conexión ambiental entre los elementos de la estructura ecológica principal, hacen parte de la cuenca alta del río Tunjuelo que por sus valores naturales, ambientales o paisajísticos debe ser conservado".

LXIV. Que la fase de información pública, citación a propietarios y vecinos, señalada en el artículo 8 del Decreto 2181 Nacional de 2006 se surtió en debida forma a Metrovivienda (como propietaria de los predios identificados con folios de matrícula inmobiliaria No 50S-40426833, 50S-40426834 y 50S-40426835 y a los siguientes vecinos colindantes:

No.	CHIP	M INMOBILIARIA	DIRECCION	PROPIETARIO
1	AAA0142XSEA	050S40339664	TV 2A 135 60 S IN 7	CONSTRUCTORA A ROMERO M S A
2	AAA0193RUHY	050S40241010	LA ESPERANZA	MELO DE CARDENAS BRICEIDA
3	AAA0193RUJH	050S40237371	EL TRIANGULO	MELO DE CARDENAS BRICEIDA
4	AAA0143FENX	050S40056176	EL TRAPECIO	MELO MORALES MANUEL
5	AAA0142WUWH	050S00455221	SALVIO NO.3	MELO MORALES MANUEL
6	AAA0142ZRJZ	050S00971511	PTE PUEBLO NUEVO EL ESPINO (NO ESTABA EN BASE DE DATOS)	MORALES DE GONZALEZ CELIA
7	AAA0143ABTD	050S40139034	EL PAPAYO II	MORALES MOLINA ELISEO
8	AAA0142YSJZ	050S40089643	3122 USME CENTRO	TAUTIVA AREVALO ANADELINA TAUTIVA AREVALO MARIA UBIELBINA AVELLANEDA TAUTIVA FERNANDO
9	AAA0143BLJH	050S00745034	LA COMETA	AREVALO SALAZAR SILVESTRE
10	AAA0143XYHK	050S00376869	GIRIQUIRA	CONDE VDA DE PARDO ANA PAULINA
11	AAA0143ABOM	050S40289904	PUEBLO NUEVO LA REQUILINA	MORALES MOLINA GUMERCINDO
12	AAA0143XYHK	00376869	GIRIQUIRA	CONDE VDA DE PARDO ANA PAULINA
13	AAA0142YEMR	050S40018698	LA REQUILINA 0162	SALAZAR PARDO JORGE ALBERTO
14	AAA0156LJXR	050-	EL PEDREGAL LOTE N 1 MJ 1	SALAZAR PARDO LUZ MARLEN
15	AAA0143AZCN	00376868	EL PEDREGAL LOTE N 2	PARDO CONDE MARIA ANTONIA
16	AAA0143AZDE	00417008	EL PEDREGAL LOTE N 3	PARDO CONDE CARLOS TEODOSIO
17	AAA0143AYNN	00376844	EL PEDREGAL LOTE N 4	PARDO DE RIAÑO NINA MARIA
18	AAA0143EYOE	00376572	TRINIDAD LOTE NO 5	PARDO CONDE HECTOR ARMANDO
19	AAA0143BLKL	050S00745033	EL TRIANGULO	AREVALO SALAZAR CLARA INES
20	AAA0143AELW	050S00112469	TV 2A 135 37 S - TIENE UNA VENTA PARCIAL F.L50S-475889	RINCON RODOLFO
21	AAA0142XLJZ	050S00690969	KR 3 131A 34 S (DERECHOS Y ACCIONES)	ESCOBAR FELIX (TITULAR DE DERECHOS Y ACCIONES)
22	AAA0142YNOE	050S00878662	CENTRO CASA Y LOTE CENTRO USME RURAL	ORTIZ PORRAS NELSON
23	AAA0005FXKC	050S00764875	EL ESPINO	MELO MORALES MANUEL
24	AAA0156LJFT	050S00387066	EL MORTINO	GONZALEZ ROMERO ADELMO
25	AAA0142YSDE	050S0481984	EL ZAFIRO	MELO DE CARDENAS BRICEIDA
26	AAA0142ZLSY	050S40237381	EL DIAMANTE	MELO DE CARDENAS BRICEIDA



17 DIC 2010

Continuación de la Resolución No. 2224

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

1. Para citar a vecinos se utilizo el criterio de adyacencia, de conformidad con el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006. Se identificaron los vecinos y se enviaron 26 oficios por correo certificado.
2. Posteriormente, para citar a vecinos que no recibieron la comunicación escrita, así como a la comunidad en general, en concordancia con lo establecido en el artículo 7 del Código Contencioso Administrativo, la Dirección de Planes Parciales realizó publicación en diario de circulación nacional el día 22 de noviembre de 2010, copia de la cual reposa en la carpeta de soporte del presente Plan Parcial.
3. Durante la jornada de información pública celebrada el día 28 de Noviembre de 2010 se presentó una observación la cual fue resuelta así:

PREGUNTA	RESPUESTA
1. ¿Por qué dentro del planteamiento urbanístico no se contemplan colegios y que va a pasar con la demanda existente y con la proyectada en el pan parcial?	Debido a la vocación arqueológica del plan parcial, por ahora no es posible proponer un equipamiento educativo dentro de la zona destinada para equipamientos, aunque esto lo decidirá el DADEP cuando se haga la cesión del suelo; sin embargo, este proyecto se encuentra muy cerca de las cesiones para equipamientos de la Ciudadela Nuevo Usme y los planes parciales del POZ de Usme, que serán los que soportaran la demanda de estos usos en la zona. Se aclaró también, que se le han ofrecido diferentes lotes de la Ciudadela Nuevo Usme a la Secretaría de Educación, entre los que están el lote del Centro Hábitat, con el fin de que inicien la pronta construcción de un colegio, sin embargo no se ha obtenido respuesta de dicha Secretaría.

4. Que para los días 30 de noviembre y 01 de diciembre de 2010, la Dirección de Planes Parciales convocó a una reunión a los vecinos colindantes del plan parcial "Hacienda El Carmen", con el objeto de conocer la formulación del plan parcial y que se realizaran observaciones y/o recomendaciones, de lo cual se recibió una solicitud por correo electrónico de los Sres. Patricia Salazar Manrique y Jorge A. Salazar el día 01 de diciembre solicitando una cita al día siguiente, en la cual se dieron respuesta a las siguientes inquietudes:

PREGUNTA	RESPUESTA
1. ¿Cuál era el motivo de la convocatoria?	Dar a conocer la propuesta de formulación del Plan parcial Hacienda El Carmen radicada ante la Secretaría Distrital de Planeación por parte de Metrovivienda
2. El predio con Matrícula Inmobiliaria 505-40018698 se encuentra en la delimitación del Plan parcial?	Una vez localizado el lote, se confirmó que éste no hace parte de los predios que conforman la delimitación del Plan parcial, pero si se trata de un colindante del ámbito de planeación. Los interesados solicitaron una certificación en la cual se manifieste lo anteriormente enunciado.

- LXV. Que los conceptos técnicos que cobijan al polígono del plan parcial "Hacienda El Carmen" son:



17 DIC 2010

Continuación de la Resolución No. 2224

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

No.	ENTIDAD / DEPENDENCIA	RADICACIÓN	FECHA
1	Dirección de Vías, Infraestructura y Servicios Públicos	3-2010-14664	19 / Nov / 2010
2	Dirección del Taller del Espacio Publico	3-2007-06772	31 / Agost / 2007
3		3-2010-01647	05 / 02 / 2010
4		3-2010-13706	26 / Oct / 2010
5		3-2010-13754	27 / Oct / 2010
6		3-2009-20974	29 / Dic / 2009
7	Dirección de Planes Maestros y Complementarios	3-2010-14297	10 / Nov / 2010
8		3-2010-15590	10 / Dic / 2010
9		1-2007-40378	19 / Sep / 2007
10	FOPAE	1-2010-25677	16 / Jun / 2010
11	ETB	1-2009-44816	14 / Oct / 2009
12		1-2007-37791	04 / Sept / 2007
13	CODENSA	00377169	06/06/2006
14	Gas Natural		01/06/2006
15	Unidad Administrativa de Catastro	1-2007-41339	24/09/2007
16	Secretaría Distrital de Ambiente - SDA	1-2009-52480	01 / 12 / 2009
17		1-2010-28996	08/07/2010
18	EAAB	1-2007-42655	01 / Oct / 2007
19		1-2010-47997	22/11/2010
20		1-2009-22246 Radicación Alcaldía Mayor	29 / Junio / 2010
21	Instituto Colombiano de Antropología e Historia	1-2010-33535	11 / Agost / 2010
22		1-2010-37855	09 / Sept / 2010

LXVI. Que mediante radicación 1-2010-003246 de Diciembre 15 de 2010 de Metrovivienda remite al Instituto Colombiano de Antropología e Historia – ICAHN el ajuste técnico realizado al Área de Reserva Arqueológica del Plan Parcial "Hacienda El Carmen", el cual obedece a precisiones en los trazados viales en cuento a su geometría, trazado y radios de giro solicitados por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación.

LXVII. 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



17 DIC 2010

Continuación de la Resolución No. 2224

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

ARTÍCULO 1. Viabilidad. Dar viabilidad a la formulación del Plan parcial "Hacienda El Carmen", conforme a la Resolución No. 0753 del 24 de Septiembre de 2007 "por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "Hacienda El Carmen" ubicado en la localidad de Usme" y, en el marco de lo previsto en los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997, el artículo 31 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Decreto Nacional 2181 de 2006.

ARTÍCULO 2. Área objeto de plan parcial. Se precisa el área del Plan Parcial "Hacienda El Carmen" según lo contenido en el siguiente cuadro:

2.1	Sistema Hídrico	49.982,41	5,00
2.1.1	Ronda Quebradas	27.122,61	2,71
2.1.2	ZMPA Quebradas	22.859,80	2,29
2.2	Malla Vial Arterial	28.785,74	2,88
2.2.1	Avenida Circunvalar del Sur	28.785,74	2,88
2.3.	Afectación Acueducto	5.101,88	0,51
2.4.	Parque Arqueológico	43.736,65	4,37
3.1	Área Neta Urbanizable base para el cálculo de índices (+50% de parque sobre ZMPA)	167.663,50	16,77
3.2.	Área Neta Urbanizable base para el cálculo de cesiones (Sin control ambiental)	160.734,17	16,07
4.1	Cesiones Malla Vial Intermedia y Local	22.648,84	2,26
4.1.1	V5-1	9.040,29	0,90
4.1.2	V5-2	6.589,12	0,66
4.1.3	V5-3	5.038,05	0,50
4.1.4	V9-1	1.093,17	0,11
4.1.5	V9-2	888,21	0,09
4.2	Cesiones para parques públicos y equipamientos	40.924,97	4,09
*	Cesiones para parques exigido	27.324,81	2,73
4.2.1	Cesiones para parques	27.890,37	2,79
	CP	23.040,58	2,30
	Cesión Parque sobre ZMPA	4.849,80	0,48
	Cesiones para equipamiento comunal público exigido	12.858,73	1,29
4.2.2	Cesión para equipamiento comunal público	13.034,60	1,30
	CE	13.034,60	1,30
4.3	Control Ambiental	4.504,44	0,45
4.4	Cesiones Adicionales (zona verde)	4.565,20	0,46
4.4.1	ZV - AD 1	1.164,31	0,12
4.4.2	ZV - AD 2	741,81	0,07
4.4.3	ZV - AD 3	2.290,94	0,23
4.4.4	ZV - AD 4	364,76	0,04



17 DIC 2010

Continuación de la Resolución No. 2224

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

4.4.5	ZV - AD 5	3,39	0,00
	MZ - 1	11.549,54	1,15
	MZ - 2	15.179,70	1,52
	MZ - 3	16.940,18	1,69
	MZ - 4	14.176,49	1,42
	MZ - 5	29.280,15	2,93
	MZ - 6	2.613,52	0,26
	MZ - 7	7.705,36	0,77

ARTÍCULO 3. Reparto equitativo de cargas y beneficios. De acuerdo al artículo 29 del Decreto Distrital 190 de 2004, POT, "la política de gestión del suelo se sustenta primordialmente en el principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano, dirigida a reducir las inequidades propias del desarrollo y a financiar los costos del desarrollo urbano con cargo a sus directos beneficiarios".

Este principio de reparto equitativo de cargas y beneficios se aplicará tres niveles

- ✓ En el nivel general de la ciudad, que se concreta mediante instrumentos como la contribución de valorización, tarifas de servicios públicos domiciliarios, la participación del Estado en las plusvalías derivadas de la acción urbanística y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción.
- ✓ En el nivel zonal, que distribuye las cargas relacionadas con los sistemas generales a través de contribución de valorización y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción y los sistemas de reparto de los planes parciales y otros instrumentos de planeamiento.
- ✓ En el nivel local, entendido como el que se da al interior de los planes parciales para unidades de actuación urbanística y otras formas de gestión integrada o en otros instrumentos de planeación, en el cual se reparten entre propietarios, las cargas del nivel local.

3.1 Cargas Urbanísticas: Según el artículo 13 del Decreto Distrital 436 de 2006, las cargas urbanísticas¹ son el conjunto de obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios, que

¹ a). *Cargas Urbanísticas Generales.* De conformidad con lo establecido por el artículo 34 del Decreto Distrital 190 de 2004, las cargas urbanísticas generales corresponden a los siguientes elementos:

1. La infraestructura vial arterial, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.
2. El suelo y la construcción de redes matrices de servicios públicos domiciliarios, cuya financiación no esté incluida en programas de inversión mediante tarifas o contribución de valorización.
3. Los elementos de la estructura ecológica principal, de conformidad con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.
4. Las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural, de conformidad con la legislación nacional y con las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.
5. Los costos asociados a la formulación y gestión de los Planes Zonales o de Ordenamiento Zonal.

b). *Cargas urbanísticas Locales:* Son las cargas asociadas a las cesiones y obras urbanísticas determinadas en el artículo 35 del Decreto 190 de 2004, así:

1. El sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público.
2. Las redes secundarias de servicios públicos, locales y domiciliarias.



Continuación de la Resolución No. 2224 17 DIC 2010

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

determinan el régimen de la propiedad del suelo, atendiendo al principio de reparto equitativo de las cargas y los beneficios del desarrollo urbano.

3.2 Beneficios o Aprovechamientos Urbanísticos

En observancia de lo establecido en el artículo 19 del Decreto Distrital 436 de 2006 y al artículo 38 del Decreto Distrital 190 de 2004, son beneficios urbanísticos objeto de distribución equitativa los aprovechamientos del suelo asignados por el Plan Parcial, entendiendo por tales el número de metros cuadrados de edificación autorizados, teniendo en consideración los usos previstos.

Los beneficios serán contabilizados para cada uno de los usos específicos del plan parcial, y de manera general para el mismo, según los índices de construcción y ocupación que se autoricen.

3.3 Reparto equitativo de cargas y beneficios a nivel ciudad

El Decreto Distrital 436 de 2006 define un índice de construcción resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios según producto inmobiliario tipo, que permite a los propietarios del suelo, en proporción a los beneficios urbanísticos autorizados, la financiación de las cargas locales y la cesión de suelo para elementos definidos como cargas generales.

Los propietarios podrán acceder a índices adicionales al índice de construcción resultante del reparto equitativo de cargas y beneficios, realizando aportes adicionales de suelo, en función del mayor aprovechamiento que se les autorice.

La tabla del Decreto Distrital 436 de 2006 en la parte aplicable a los productos inmobiliarios propuestos en el plan parcial Hacienda El Carmen es la siguiente:

Producto Inmobiliario Tipo	Índice de Construcción	Índice de Ocupación	Índice de Construcción Resultante	Índice de Ocupación Resultante	Índice de Construcción Resultante	Índice de Ocupación Resultante
VIS	71	135	0,8	25% del ANU		0

3. Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.

4. Los costos asociados a la formulación y gestión del Plan Parcial.

5. La cesión de suelo para espacio público, su adecuación y dotación.



Continuación de la Resolución No. 2224

17 DIC 2010

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

Los productos de Vivienda de Interés Prioritario VIP, cuentan con un índice resultante de 1,0 sobre Área Neta Urbanizable y la Vivienda de Interés Social, VIS con un índice resultante de 0,8. De acuerdo al Decreto Distrital 436 no hay exigencia de cesión de suelo para cargas generales para edificabilidades menores o iguales a estos índices. Si la propuesta de edificabilidad supera los índices mencionados, se deben generar cesiones de suelo para cargas generales de acuerdo a lo establecido en el artículo 23 del Decreto Distrital 436 de 2006.

3.4 Aprovechamientos propuestos en el plan parcial

Los productos inmobiliarios y los índices propuestos en el plan parcial Hacienda El Carmen son los siguientes:

MZ	USO	Vivienda SIM/MSV	Área (M ²)	Índice	Cargas Generales
MZ-1	Vivienda y comercio vecinal	70-135	19.821,10	0.8	15.856,88
MZ-2	Vivienda y comercio vecinal	70-135	28.102,43	0.8	22.481,95
MZ-3	Vivienda y comercio vecinal	70-135	33.678,16	0.8	26.942,53
MZ-4	Vivienda y comercio vecinal	70-135	19.845,72	0.8	15.876,57
MZ-5	Vivienda y comercio vecinal	70-135	48.227,18	0.8	38.581,74
MZ-6	Vivienda y comercio vecinal	70-135	4.693,84	0.8	3.755,07
MZ-7	Vivienda y comercio vecinal	70-135	13.246,17	0.8	10.596,94
Total			167.614,60	0.8	134.091,68

Fuente: Dirección de Operaciones Estratégicas y Proyectos – Metrovivienda

El comercio planteado corresponde a escala vecinal hasta de 500 M2 de áreas de ventas, localizados en el primer piso de la vivienda.

La propuesta de aprovechamientos de plan parcial no requiere un índice de construcción final superior al índice de construcción resultante del sistema de reparto establecido por el Decreto Distrital 436 de 2006. Por esta razón, el plan parcial no debe hacer cesiones adicionales de suelo para carga general. Sin embargo si decide acceder a una edificabilidad mayor deberá aplicar las reglas establecidas en el Decreto Distrital 436 de 2006, en el momento de solicitar la licencia de construcción.

3.5 Reparto equitativo de cargas y beneficios entre propietarios

Dado que el suelo que conforman el Plan Parcial cuenta con un único propietario (METROVIVIENDA) no se requiere de un reparto equitativo de cargas y beneficios entre propietarios y/o actores



Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

ARTÍCULO 4. Plan de Manejo Arqueológico:

Teniendo en cuenta que dentro de la delimitación del Plan parcial "Hacienda El Carmen", fueron encontrados unos hallazgos arqueológicos, de conformidad con la Ley general de Cultura 397 de 2007, 1185 de 2008 y las que modifican y complementan, se debe contar con un Plan Especial de Manejo y Protección, en el cual determinó lo siguiente:

"De acuerdo con lo descrito, y teniendo en cuenta el régimen legal (ver anexo), nos permitimos informar a todos los interesados sobre las conclusiones a las que ha llegado el ICANH, como autoridad nacional en el tema arqueológico en relación a la situación actual del predio denominado "El Carmen" que hace parte del proyecto urbanístico Nuevo Usme de la Alcaldía Mauro de Bogotá:

1. *La Autoridad única en materia del manejo del patrimonio arqueológico es el Instituto Colombiano de Antropología e Historia - ICANH, situación que ha sido establecida al menos desde 1997 y ratificada en la ley 1185 de 2008.*
2. *Los predios denominados "Hacienda El Carmen" contienen numerosos bienes culturales que son bienes pertenecientes al Patrimonio Arqueológico, hecho que se ha certificado mediante estudios científicos adelantados por la Universidad Nacional de Colombia mediante autorización del ICANH para la empresa de Metrovivienda.*
3. *Los predios denominados "Hacienda El Carmen" no son propiedad de la Nación, ni pueden clasificarse como "Bienes Arqueológicos" en si mismos. Al interior de estos predios se localizan bienes arqueológicos y son estos últimos los que se consideran bienes culturales de propiedad de la Nación.*
4. *Los predios denominados "Hacienda El Carmen", que contienen numerosos bienes arqueológicos, son y siguen siendo hasta donde tiene conocimiento esta entidad, de propiedad de la empresa Metrovivienda, adscrita al Sector Hábitat del Distrito Capital.*
5. *El carácter de yacimiento arqueológico que resuelta del hecho de un predio contenga alta densidad de bienes arqueológicos impone sobre el predio de la "Hacienda El Carmen" ciertos requisitos legales de manejo del patrimonio arqueológico que pueden incluso resultar en una declaratoria del terreno por parte del ICANH, de "área protegida" pero incluso en ese caso la declaratoria no puede afectar la propiedad del suelo (artículo 3, Ley 1185 de 2008).*
6. *Los trabajos arqueológicos, incluyendo las prospecciones que permitieron identificar numerosos vestigios arqueológicos en el predio "Hacienda El Carmen" fueron adelantados en aplicación de la ley vigente, dentro de un Programa de Arqueología Preventiva autorizado debidamente por el ICANH para la obra.*
7. *El Plan de Manejo Arqueológico existente para el predio fue formulado en aplicación de la normatividad vigente (artículo 11 de la Ley 1185 de 2008), cumpliendo los requisitos técnicos y científicos del ICANH, por lo que fue aprobado, lo que implica que siempre que se cumpla con dicho Plan de manejo se puede adelantar la obra.*
8. *Dado que la existencia de bienes arqueológicos no impiden la continuación de la obra, y dado que ya existe un Plan de Manejo para los bienes arqueológicos que allí se encuentran y teniendo en cuenta que la propiedad del predio sigue siendo de Metrovivienda, la implicación necesaria es que la interpretación de la oficina jurídica de la Secretaría de Planeación Distrital es errada y en efecto es perfectamente posible que el actual propietario del predio disponga de él, lo ceda o entregue el predio de su propiedad a otra entidad, de acuerdo a la legislación sobre manejo de predios y de acuerdo a las normatividades locales y nacionales sobre la materia.*
9. *La limitación que existe sobre el predio relacionada con lo arqueológico es muy específica, y se relaciona con la necesidad legal de que en el contexto de obras de construcción se debe atender la implementación de un Plan de Manejo Arqueológico aprobado por el ICANH.*



17 DIC 2010

Continuación de la Resolución No. 2224

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

En síntesis, el predio llamado "Hacienda El Carmen" cuenta con un Plan de Manejo Arqueológico aprobado por el ICANH de acuerdo a la normatividad vigente, plan que no afecta la propiedad del suelo por lo que debemos concluir que Metrovivienda, como legítimo propietario del predio en cuestión, puede si así lo encuentra conveniente, entregar este predio o parte del mismo a otra entidad para que allí se adelanten proyectos de construcción u otros proyectos (inclusive proyectos de generación de espacio público o equipamientos culturales) siempre que esos proyectos sean compatible con el mencionado Plan de Manejo y la normatividad existente para ese tipo de proyectos."

Así mismo mediante oficio No 1-2010-33535 del 10 de agosto de 2009. El ICANH emitió concepto señalando que el plan de manejo arqueológico para el predio Hacienda El Carmen tiene una zonificación de dos sectores a saber:

"... a. Un área de reserva para investigaciones arqueológicas con extensión de 80.000 Mts, sobre el área de mayor densidad de viviendas, en la cual se prevé adelantar A) investigación científica, B) adecuación y construcción de un centro cultural incluyendo museo (salas de exposiciones, laboratorios, biblioteca), parque arqueológico (investigación, senderos), espacios de docencia (aula, salas, biblioteca), área de administración, Jardines y plazas o auditorios abiertos. En ésta zona se tiene un área prevista de construcción de 5.000 Mts 2 y no se prevé ninguna construcción de vivienda.

b. área de 220.000 Mts 2, en la cual se adelantaría la construcción de viviendas y otras obras ingenieriles y arquitectónicas proyectadas por metrovivienda en su labor de planificación urbana, en la cual se prevé adelantar prospecciones, rescates y monitoreo arqueológico antes y durante las obras (las dos zonas están delimitadas en un foto mapa en el cual se aprecian los polígonos correspondientes a las zonas descritas en el texto"

4. el Plan de Manejo Arqueológico aprobado por el ICANH para El Carmen, en Usme, no tiene una restricción especial relativa a la posible ubicación de zonas de cesión obligatoria sobre la zona de reserva arqueológica. En efecto, y en la medida de que las actividades e intervenciones específicas que se planeen adelantar al interior de las zonas de cesión sean compatibles con la zonificación establecida, las zonas de cesión pueden yuxtaponerse a las áreas de reserva arqueológica delimitadas en el mencionado plan de manejo sin que esto afecte la adecuada implementación del plan de manejo arqueológico.

5. en cuanto a la construcción de una vía vehicular al interior de la zona de reserva, debemos indicar que el Plan de Manejo Arqueológico no la contempla explícitamente dentro del listado de tipos de intervención previstos. Sin embargo, el Plan si menciona la construcción de senderos que comunican espacios con servicios culturales, por lo que se podría argumentar que los servicios culturales requieren senderos con ciertas características, incluso para permitir acceso vehicular. De todas formas, dada la muy alta densidad de vestigios en la zona de reserva, se debe entender que toda intervención de las previstas en el plan de manejo para la zona de reserva debe incluir previamente la supervisión y el aval del ICANH

ARTÍCULO 5 Participación en Plusvalía.

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, se realizará el estudio técnico para determinar si la adopción



17 DIC 2010

Continuación de la Resolución No. 2224

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Carmen" ubicado en la localidad de Usme.

del Plan parcial "Hacienda El Carmen" genera efecto plusvalía. El resultado del mismo será incluido en el decreto que adopte el Plan parcial.

ARTÍCULO 6. Imposibilidad de presentar otras propuestas en el área del proyecto. De conformidad con lo establecido en el artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006, sobre los predios incluidos en el presente proyecto del Plan parcial "Hacienda El Carmen" no se podrán adelantar otros proyectos de Planes parciales.



ARTÍCULO 7. 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 Nacional 2181 de 2006.






17 DIC 2010

NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE


CLAUDIA MATILDE SANDOVAL CASTRO
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Aprobó:  Andra Patricia Samacá Rojas
Directora de Planes Parciales

Vo.Bo.: William Fernando Camargo Triana 
Director Vías, Transporte y Servicios Públicos.
Edilma Adriana Mariño Dueñas 
Directora de Planes Maestros y Complementarios

Preparó: Diana Covalada - Arquitecta Dirección de Planes Parciales 
Yohana Montaña - Abogada Dirección de Planes Parciales 
Revisó: Manuel Hernández - Arquitecto - Dirección Planes Parciales 
Germán Moreno - Arquitecto Dirección de Planes Parciales 
Diego Mateus - Arquitecto Dirección de Planes Maestros y Complementarios 
Edgar Gómez - Ingeniero de la Dirección de Vías, Infraestructura y Servicios Públicos 