



Resolución No. 2103

23 NOV 2010

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

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 el área objeto del plan parcial "El Santuario" se encuentra en tratamiento de desarrollo, en concordancia con lo establecido en el literal b) del Decreto 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*".
- II. 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 deban 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"*.
- III. 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.
- IV. 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.



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

- V. 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 y por el Código Contencioso Administrativo o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
- VI. Que el señor Hernando Londoño en calidad de propietario del predio denominado El Chircal con folio de matrícula 50N-805673 y plano topográfico No. S605/1-02, mediante oficio radicado el 18 de abril de 2008 con número 1-2008-16985 presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación la solicitud de delimitación para la formulación del plan parcial "El Santuario".
- VII. Que mediante oficio No. 2-2008-14839 de mayo 14 de 2008, la Secretaría Distrital de Planeación envió respuesta al señor Hernando Londoño, en el cual se le informa del proceso que adelanta el Plan Parcial para la elaboración de la Resolución de Determinantes, se informa que la fecha del Comité Técnico en el cual se presentó la propuesta de delimitación del Plan Parcial fue el 13 de marzo de 2008, igualmente se informa que las entidades que hicieron entrega de los conceptos técnicos a esa fecha fueron DPAE, CATASTRO, ETB y CODENSA, los demás conceptos estaban pendientes de su entrega.
- VIII. Que mediante la Resolución 011 del 02 de enero de 2009, se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "El Santuario" ubicado en la localidad de Suba.
- IX. Que el promotor mediante oficio No. 1-2009-25747 del 12 de junio de 2009, radicó en la Secretaría Distrital de Planeación, la formulación del plan parcial "El Santuario".
- X. Que mediante el oficio 2-2009-45859 del 26 de diciembre de 2009, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, le entrega las observaciones al proyecto del plan parcial.
- XI. Que a fin de dar cumplimiento a lo requerido en el oficio No. 2-2009-45859, el promotor radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación el oficio No.1-2010-08554 del 26 de febrero de 2010, con el cual anexa una serie de documentos y precisa información del proyecto y de propietarios.
- XII. Que el día 16 de abril de 2010, en el Comité Técnico de Planes Parciales se solicitó a las entidades que lo conforman, la actualización de algunos conceptos para el área delimitada del plan parcial "El Santuario".
- XIII. Que la ETB hizo entrega de la actualización del concepto No. 1-2010-21540 del 20 de mayo de 2010, en el cual manifiesta que la prestación del servicio de telecomunicaciones

02



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

se puede realizar desde la Central de Suba; CODENSA hizo entrega de la actualización del concepto No. 1-2010-20915 del 14 de mayo de 2010, en el cual expresa que existe disponibilidad del servicio de energía en la subestación de Suba; la DPAE radicó el concepto No. 1-2010-25677 del 16 de junio de 2010, concluye que una vez adoptado el plan parcial para la solicitud de licencia de urbanismo en aquellos sectores que presentan una condición de amenaza media y alta, es necesario que se cumpla por parte del solicitante, lo expuesto en el artículo 141 del Decreto Distrital 190 de 2004 y dar aplicación a los términos de referencia de la Resolución No. 227 de 2006, "*Por la cual se adoptan los términos de referencia para la ejecución de estudios detallados de amenaza y riesgo por fenómenos de remoción en masa para proyectos urbanísticos y de construcción de edificaciones en Bogotá D.C.*", para adelantar el respectivo estudio detallado de amenaza y riesgo por remoción en masa que contemple los diseños de las medidas de mitigación.

- XIV. Que la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, actualizó el concepto con el No. 3-2010-06779 del 26 de mayo de 2010, en el cual manifiesta que es preciso que se evalúe la funcionalidad de la malla vial teniendo en cuenta las siguientes observaciones técnicas: la ampliación de la carrera 86 a 16,00 metros de ancho y la franja de terreno requerida para la ampliación de esta sección vial, la deben asumir los predios que hacen parte del plan parcial; se debe ajustar el ancho de la calle 147 B a mínimo una vía tipo V-7, solo así se podrá generar un circuito entre la carrera 86, que entrega flujos a la carrera 87, la calle 147 B, la carrera 89 y la calle 147; la carrera 86B debe generar una vía peatonal de mínimo 9,00 metros de ancho y la carrera 86 A una vía peatonal de 8,00 metros de ancho mínimo; la vía peatonal que deslinda el área del plan parcial con el desarrollo legalizado Miraflores debe completar un ancho mínimo 10,00 metros; las vías vehiculares que se propongan deben tener una pendiente longitudinal máxima del 12%.
- XV. Que no obstante lo anterior en reunión interna con la Dirección de Vías, efectuada el día 09 de septiembre de 2010, se estableció el trazado de la carrera 86, el cual quedo definido en 15.50 mts, con una calzada de 7.50 mts y andenes de 4 mts a lado y lado independiente del corte del talud, dimensión que debe quedar inmersa en el desarrollo del plan parcial.
- XVI. Que la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos de la SDP, mediante memorando No. 3-2010-10406 del 20 de junio de 2010, hace entrega de las observaciones a la formulación del plan parcial.
- XVII. Que de acuerdo con las observaciones realizadas por la Subsecretaría Jurídica al Plan Parcial El Santuario, se solicitó al promotor la entrega de documentos que acreditaran la calidad de titulares de alguno de los solicitantes, teniendo en cuenta que una de las propietarias del predio identificado con matrícula inmobiliaria No 50N- 20023592, el cual hace parte de la Unidad de Actuación Urbanística Santuario A, la señora ELENA ANGEL



23 NOV 2010

Continuación de la Resolución No. 2103

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

DIAZ, falleció, motivo por el cual se debe aportar copia del certificado de defunción y copia de los registros civiles de nacimiento de sus herederos con el fin de convocarlos dentro del trámite, de conformidad con lo señalado en el artículo 8° del Decreto Nacional 2181 de 2006.

XVIII. Que el promotor hizo entrega de los documentos que acreditaron la calidad de herederos de la señora ELENA ANGEL DIAZ, por lo que acto seguido se le convocó dentro del trámite de conformidad con lo señalado en el artículo 8° del Decreto Nacional 2181 de 2006.

XIX. Que la Dirección de Planes Parciales, en el estudio de los documentos aportados con ocasión del cumplimiento de las observaciones realizadas al proyecto, pudo determinar que del predio identificado con matrícula inmobiliaria No 50N-455074 se hizo una venta parcial de 441,18 mts asignándosele al predio resultado de dicha venta, la matrícula inmobiliaria No 50N-746962 de propiedad del señor Mario García Jiménez, el cual corresponde al lote 5 A de la Cumbre.

XX. Que en éste mismo sentido, del estudio de los mencionados documentos se pudo determinar que la vía privada que sirve de acceso a todos los predios de La Cumbre corresponde al área sobrante de las ventas parciales que se efectuaron del folio de mayor extensión, en consecuencia y luego de un estudio técnico que llevo a cabo la Unidad Administrativa de Catastro Distrital la mencionada vía hace parte del folio matriz correspondiente a la matrícula No-50N-1039428

XXI. Que como consecuencia de los considerandos anteriores y teniendo en cuenta el estudio de los documentos radicados en la formulación, es necesario actualizar los predios que se encuentran incluidos dentro del plan parcial:

UNIDAD DE ACTUACION Y/O GESTION		CHIP	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA	ÁREA M2	PROPIETARIO
UA/G 1. EL CHIRCAL		AAA0131TKAF	CRA. 89 No. 147 - 14	50N-805673	6.665,85	HERNANDO LONDOÑO JARAMILLO
UA/G 2. SANTUARIO A		AAA0157HWRU	CRA. 86 No. 146 C -50	50N-20023592	41.918,22	ALFONSO ANGEL DÍAZ Y MARIA CONSUELO ANGEL DE VARGAS (PROPIETARIOS Y HEREDEROS)
UA/G 3. SANTUARIO B		AAA0157HWSK	CL. 146 No. 81 B - 60	50N-20023595	37.738,68	FLORES DE SUESCA S.A.
4. UA/G	SANTUARIO GH	AAA0144KYSY	CRA. 86 No. 146 - 28	50N-294824	3.250,00	ALFONSO ANGEL DIAZ CARLOS DÍAZ HOLGUIN GABRIEL DÍAZ HOLGUIN ERNESTO DÍAZ HOLGUIN



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

						MARGARITA DÍAZ DE GOMEZ JOSEFINA DÍAZ DE ESTRADA MARIA CLARA DÍAZ DE GRILLO
	SANTUARIO B'	AAA0157HWTO	CRA. 86 No. 146 - 04	50N-20023598	1.665,48	ALFONSO ANGEL DÍAZ
5. UA/G	CUMBRE LOTE 1	AAA0142FYUZ	CRA. 86 No. 146 - 38 IN 3	50N-455073	2.770.60	FRANCISCO JOSE BRUCKNER SANDOVAL Y GRETA GERTA ALICIA BRUCKNER
	CUMBRE LOTE 2	AAA0181UTEF	CRA. 86 146 - 38 IN 3	50N-455074	1.753,53	FRANCISCO JOSE BRUCKNER SANDOVAL Y GRETA GERTA ALICIA BRUCKNER
	CUMBRE LOTE 3	AAA0142FYWF	KR 86 146 - 34	50N-455075	219,71	FRANCISCO JOSE BRUCKNER SANDOVAL Y GRETA GERTA ALICIA BRUCKNER
	CUMBRE LOTE 5	AAA0131THTD	CRA. 86 No. 141-18 IN 1	50N-455289	768	SOCIEDAD FIDUCIARIA COOPERATIVA DE COLOMBIA FIDUBANCOOP
	CUMBRE LOTE 5A	NO REGISTRA	NO REGISTRA	50N-746962	441.18	MARIO GARCÍA JIMENEZ
	LA CUMBRE	NO REGISTRA	NO REGISTRA	50N-1039428		FRANCISCO JOSE BRUCKNER SANDOVAL Y GRETA GERTA ALICIA BRUCKNER
UA/G 6. SANTUARIO C y D		AAA0131UNJH	KR 86 146 B 15	50N-20595981	7.128,35	INVERSIONES ELBRUS
7. UA/G	TOMA 9	AAA0144KUAW	KR 86 A 147 - 41	50N-00446089	534.30	RICARDO GACHARNA SANCHEZ.
	TOMA 10	AAA0163BKCN	CRA. 86 A No. 147 - 31	50N-00446072	465.60	RICARDO GACHARNA SANCHEZ
	TOMA 11	AAA0144KTWF	CRA. 86 A No.147 - 21	50N-00446075	298,7	MARCO TRIANA MUÑOZ
TOTAL					105.618,2 M2	

Nota: Los datos de matrícula inmobiliaria y el chip de algunos predios no se encuentran actualizados en la Oficina de Catastro Distrital, sin embargo dichos procesos se encuentran en trámite.

XXII. Que la fase de información pública, citación a vecinos colindantes, señalada en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006 se surtió en debida forma de la siguiente manera:

1. Que en cumplimiento de lo señalado en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006 se enviaron comunicaciones mediante correo certificado con las referencias 2-210-38841, 2-210-38880, 2-210-38845, 2-210-38853, 2-210-38848, 2-210-38861, 2-210-38839, 2-210-38860, 2-210-38856, 2-210-38870, 2-210-38868, 2-210-38876, 2-210-38873, y 2-210-38871, convocando a los propietarios, poseedores, tenedores o acreedores de derechos reales de los predios ubicados en el Plan Parcial El Santuario de la localidad de Suba, para que conocieran la propuesta de formulación y expresaran sus recomendaciones y observaciones.



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

- 2. Que en éste mismo sentido y de conformidad con los artículos 14 y 15 del Código Contencioso Administrativo, la Dirección de planes parciales, informó mediante anuncio de prensa en el diario La Republica el día martes 19 de octubre de 2010, la socialización de la formulación del Plan Parcial El Santuario, para los propietarios, poseedores, tenedores o acreedores de derechos reales de los predios ubicados en el Plan Parcial El Santuario de la localidad de Suba, la cual se llevaría a cabo el día 22 de octubre en las instalaciones de la Secretaría Distrital de Planeación.
- 3. Que en cumplimiento de lo señalado en el artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006 se enviaron comunicaciones mediante correo certificado con la referencia 2-210-38934 y en pagina Web de la Secretaría Distrital de Planeación se publicó la citación, convocando a los vecinos colindantes a los predios incluidos en el Plan Parcial El Santuario de la localidad de Suba, la cual se llevaría a cabo el día 29 de octubre para que conocieran la propuesta de formulación y expresaran sus recomendaciones y observaciones.

XXIII. Que el día 22 de octubre de 2010 se llevó acabo la socialización de la formulación del proyecto del Plan Parcial El Santuario según consta en la memoria de socialización , con la asistencia de 12 de los propietarios de los predios incluidos en la delimitación a quienes se les presentó la formulación, la cual se distribuyo así: I) fase de información, II) fase de diagnóstico, III) la propuesta urbanística, quedando pendiente la explicación acerca del reparto de las cargas y beneficios para lo cual se llevaron a cabo dos reuniones más en los días 28 de octubre y 08 de noviembre de 2010 y IV) Estructura general del sistema de reparto de cargas y beneficios.

XXIV. Que el día 29 de octubre de 2010 se llevó acabo la socialización de la formulación del proyecto del Plan Parcial El Santuario con la asistencia de 51 vecinos colindantes según consta en las Actas, de los predios incluidos en la delimitación del plan Parcial a quienes se les presentó la formulación, la cual se distribuyó así: fase de información, fase de diagnóstico y la propuesta urbanística..

XXV. Que como resultado de la socialización del proyecto de formulación del Plan Parcial el Santuario los propietarios y vecinos colindantes presentaron observaciones al proyecto, las cuales se resuelven a continuación:

PREGUNTA	RESPUESTA
1. ¿A qué se refieren con las densidades permitidas en el plan parcial?	Cuando se habla de densidades de vivienda en un Plan Parcial estas se refieren al número de viviendas permitidas por unidad de superficie. Ahora bien, el Decreto Distrital 327 de 2004 en su Art. 27, establece la edificabilidad y densidades restringidas para el desarrollo urbanístico. Específicamente para el plan parcial por su ubicación en los cerros de Suba, la densidad corresponde al Rango 4 A (parte oriental del plan parcial, es decir encima de la cota 2.650, cuya altura



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

	permitida es de dos pisos, con un mínimo de 5 viviendas y máximo hasta 10 viviendas por hectárea neta urbanizable y para el rango 4B, es decir debajo de la cota 2650, la altura permitida es de 5 pisos, con un mínimo de 20 viviendas y máximo de 30 viviendas por hectárea neta urbanizable.
2. ¿Cuándo se realiza la operación para determinar el número de viviendas, las fracciones como se distribuyen?	La operación para determinar el número de viviendas se realiza tomando como base el área neta urbanizable de todo el plan parcial, sobre el número máximo de viviendas permitidas en cada rango por hectárea. Para el caso del Plan Parcial El Santuario el total de viviendas permitidas es de 206. Ahora bien respecto a la distribución de las fracciones se tienen en cuenta criterios como el de ponderación del prorrato de cargas asumidas o criterios de diseño de las unidades actuación o gestión urbanística, aproximándose al entero superior.
3. ¿Con el plan parcial, existe la posibilidad del incremento del avalúo catastral?	Los avalúos catastrales cuentan con una metodología en la que se tienen en cuenta diferentes criterios para determinar la valorización de los inmuebles. En éste sentido es necesario precisar que el Plan Parcial es un instrumento de gestión del suelo en el que se incluye el ejercicio de una metodología para determinar las cargas y los beneficios y el sistema de reparto equitativo entre propietarios.
4. ¿Cuál es el área de las viviendas?	Para este plan parcial se evaluaron inicialmente viviendas de 202 m2 aprox. en el rango 4Ay de 160 m2 en el rango 4B.
5. ¿Cuánto tiempo está contemplado para todo el plan parcial?	El Decreto por medio del cual se adopta un Plan Parcial no cuenta con vigencia para la ejecución del mismo, así las cosas, el tiempo de ejecución depende directamente de la iniciativa que tengan los propietarios de los predios para desarrollar los mismos. O en su defecto, del cronograma que desarrolle el promotor del respectivo Plan Parcial si hay lugar al mismo.
6. Cómo es el manejo de la Vivienda de interés social en el plan parcial?	Los predios sujetos al tratamiento de desarrollo, deberán destinar para VIS o VIP, los porcentajes definidos en los artículos 350 y 41 de los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004 respectivamente. El porcentaje de destinación para VIS fue modificado por el Decreto Nacional 4259 de 2 de noviembre de 2007, pasando del 20% al 25%. Respecto a la forma de cumplir con estos porcentajes en el ámbito del Plan Parcial El Santuario, se determinó que los predios incluidos dentro del mismo cumplirán su porcentaje con el traslado en otro predio de conformidad con lo señalado en el literal b, del artículo 42 del Decreto Distrital 327 de 2004. sin embargo el predio de El Chirca, ubicará su porcentaje de VIS en el mismo predio.
7. La obligación del VIS o VIP es con el Plan Parcial o con el Estado?	La Ley 388 de 1997, en su Art. 91, define la Vivienda de Interés Social de la siguiente manera: <i>"Se entiende por viviendas de interés social aquellas que se desarrollen para garantizar el derecho a la vivienda de los hogares de menores ingresos. En cada Plan Nacional de Desarrollo el Gobierno Nacional establecerá el tipo y precio máximo de las soluciones destinadas a estos hogares teniendo en cuenta, entre otros aspectos, las características del déficit habitacional, las posibilidades de acceso al crédito de los hogares, las condiciones de la oferta, el monto de recursos de crédito disponibles por parte del sector financiero y la suma de fondos del Estado destinados a los programas de vivienda".</i> Por lo tanto la obligación de VIS o VIP se constituye como una obligación.
8. ¿La carga general se paga en dónde o el suelo requerido como se maneja?	En primer lugar es necesario precisarles que las cargas generales hacen referencia a la infraestructura vial arterial que incluye el suelo y su costo, las redes matrices de servicios públicos que incluye el suelo y su construcción entre otros.(at 13 del Decreto 436 de 2066). Ahora bien cuando en el respectivo plan



Continuación de la Resolución No. 2103 23 NOV 2010

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

	parcial no existan suelos requeridos para cargas generales, situación que se da en el ámbito del plan parcial el santuario, el aporte en suelo podrá cumplirse en suelos pertenecientes a cargas generales identificados en el artículo 14 del Decreto Distrital 436 de 2006 o mediante su pago compensatorio en dinero, de conformidad con las reglas establecidas para tal efecto en el mencionado decreto.
9. En qué beneficia el Plan Parcial a la ciudad?	El plan parcial busca obtener el desarrollo de áreas de la ciudad con los soportes urbanos adecuados y con la definición de las condiciones de financiación y las etapas para su ejecución antes de que se proceda a su edificación. El Plan Parcial es un instrumento de gestión que busca una buena planificación a una escala que no se puede lograr con el POT, de tal forma que se obtenga un espacio urbano construido y habitado.
10. Qué pasará con la carrera 86B ?	La carrera 86B, se ubica en el costado oriental de la Unidad de Actuación El Chircal. De acuerdo con los planos topográficos esta es una vía de carácter peatonal y en la propuesta urbanística se plantea con una dimensión de 8 mts construida hasta la mitad de su dimensión, rematando en la zona verde de esta unidad de actuación.
11.El barrio Casablanca lo suben de estrato? Garantizar que no se sube el estrato.	El estrato socioeconómico es una herramienta que utiliza el Estado (Ley 142 de 1994, Artículo 102) para clasificar los inmuebles residenciales de acuerdo con los lineamientos del DANE. La clasificación por estratos que obtenga una persona determina los impuestos que debe pagar, las tarifas de los servicios públicos domiciliarios, el acceso a los servicios de salud entre otros aspectos. El Plan Parcial es un instrumento de gestión que garantiza el desarrollo urbanístico de áreas de la ciudad sin desarrollar.
12. Cual es el aislamiento de la Calle 146C?	La calle 146 C, se ubica al costado norte del barrio Miraflores, esta vía según los planos topográficos es de carácter peatonal y en la propuesta tendrá una dimensión de 10 mts.
13. En el plan parcial se construyen casas o apartamentos?	El plan parcial El Santuario, se estudió con viviendas unifamiliares de la cota 2650 hacia arriba en los lotes Santuario A y B y viviendas multifamiliares de la cota 2650 hacia abajo. Sin embargo, la reglamentación se dará en términos de índices y no de tipo de unidades.
14.En que tiempo se desarrollara el plan parcial?	No hay un cronograma estipulado de entrega de obras, el tiempo depende de cada propietario, el interés por obtener las licencias de urbanismo y construcción para desarrollar sus proyectos y las condiciones propias del mercado inmobiliario.
15. Se puede entutelar el plan parcial?	La Tutela es un derecho de todos los ciudadanos y hay libertad en ese sentido.
16. La zona de Miraflores no permite licencias por construir?	Miraflores, es un barrio legalizado, esto quiere decir que las normas de usos y construcción se establecieron en la Resolución de legalización correspondiente. Adicionalmente este barrio no hace parte del Plan parcial.
17.Cual es la altura aprobada según las proyecciones?	De acuerdo a las densidades permitidas por la norma, para las áreas que se encuentran por encima de la cota 2650 es decir el rango 4A, la altura máxima permitida es de 2 pisos y para las áreas ubicadas por debajo de la cota en mención la altura máxima permitida es de 5 pisos.
18. En que estrato quedan las viviendas del Plan parcial?	La Estratificación Socioeconómica comprende la clasificación de los inmuebles residenciales en grupos socioeconómicos homogéneos en sí y heterogéneos entre sí, a través de sus características físicas, del entorno inmediato y del contexto urbano o rural en el que se encuentran. Esta clasificación no la realiza el plan parcial sino las entidades competentes para tal efecto.
19. El Plan Parcial según	Respecto al santuario A el rango aplicable es el 4 A , en el cual su índice de



23 NOV 2010

Continuación de la Resolución No. 2103**Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "El Santuario" ubicado en la localidad de Suba.**

rango para el lote Santuario A restringe el área construable por vivienda?	ocupación es de 0.1 y la altura máxima permitida es de 2 pisos.
20. El valor absoluto de la suma de cargas totales no se puede equilibrar para buscar un beneficio colectivo?	Las cargas que se generen con ocasión de un Plan Parcial se aplican en proporción a los aportes en suelo e infraestructura, así como los beneficios se obtienen de acuerdo a los aprovechamientos cuantificados en el valor del suelo útil urbanizado; bajo el anterior entendido la naturaleza de un Plan Parcial se encamina a la gestión asociada de todos los propietarios del plan parcial, lo que implica que los beneficios y los aportes sean de carácter colectivo.
21. Debe reglamentarse como cargas generales el acceso del volteadero hasta la entrada existente del lote la Cumbre y la entrada del lote cumbre 5?	En el Plan Parcial el Santuario no se determinan cargas generales, sin embargo, se prevén cargas locales dentro de las que se encuentra el acceso y volteadero de la unidad de actuación Urbanística La Cumbre la cual, por ser de naturaleza pública, se encuentra incluida dentro del reparto equitativo de cargas y beneficios de todos los predios del plan Parcial.

XXVI. Que la formulación del plan parcial "El Santuario" se presentó ante el comité técnico de planes parciales el día 04 de noviembre de 2010, sin que las entidades y dependencias integrantes del mencionado comité presentaran observaciones al respecto.

XXVII. Que durante la fase de revisión de la formulación del Plan parcial el promotor realizó los ajustes al plan parcial en los siguientes aspectos: 1) Ajustó los anchos de las vías de la malla vial local según lo estipulado por la Dirección de Vías, 2) anexó los planos de pendientes que garantizan la viabilidad de la ubicación de las cesiones 3) anexó el plano de asignación de cargas urbanísticas el cual permite establecer gráficamente la obligación de cada unidad de actuación 4) anexó los detalles de los parques correspondientes a las Unidades de Actuación o Gestión del Chircal y el Santuario C y D, según recomendación del Taller del Espacio Público.

XXVIII. 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. Subdivisión predial como resultado del proceso de urbanización
5. Espacio Público.

XXIX. Que la obligación de generar suelo para vivienda de interés social en 25% del área útil del Plan parcial se cumple, generando una extensión de 17.098,27 m², de la cual las Unidades



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

de Actuación o Gestión El Chircal y Santuario B, se ubicaran en el plan parcial y el resto será objeto de traslado.

XXX. Que la propuesta de aprovechamiento urbanístico por el promotor del plan parcial "El Santuario" es resultante del reparto de cargas y beneficios y cumple con la metodología señalada para el efecto por el Decreto 436 de 2006 y serán incluidas en el Decreto de adopción.

XXXI. Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el plan parcial "El Santuario" es objeto de concertación ambiental, ya que se inscribe dentro de la situación que señala el numeral 2 del artículo 10 del citado decreto:

(...) 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. (...).

Lo anterior teniendo en cuenta que la Unidad de Actuación Urbanística o Gestión No 1, El Chircal que hace parte del plan parcial El Santuario, cuenta con una zona de amenaza media y alta, según el plano No. 5, el Plan de Ordenamiento Territorial. Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006, el plan parcial "El Santuario" es objeto de concertación ambiental.

XXXII. Que de acuerdo con los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006, el ámbito geográfico denominado "El Santuario", se ubica en suelo urbano con tratamiento de desarrollo y cuenta con un área de 10.5 hectáreas netas urbanizables, razón por la cual debe adoptarse el plan parcial como requisito previo al trámite de licencia de urbanismo.

XXXIII. Que el procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a tratamiento de desarrollo se regirá por lo dispuesto en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007.

XXXIV. 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 merito de lo expuesto,



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

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Viabilidad. Dar viabilidad a la formulación del plan parcial "El Santuario", ubicado en la localidad Suba, 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 "El Santuario" según lo contenido en el siguiente cuadro:

CUADRO GENERAL DE ÁREAS		
	Ítem	Area en m2
1.	ÁREA BRUTA	105.618,20
	Reservas y/o afectaciones	0,00
2.	SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	105.618,20
	Suelo para cargas generales	0,00
3.	ÁREA NETA URBANIZABLE	105.618,20
	ÁREA NETA URBANIZABLE EN RANGO 4-A	55.587,05
	ÁREA NETA URBANIZABLE EN RANGO 4-B	50.031,15
4.	CESIONES PARQUES Y EQUIPAMIENTOS	28.764,77
	Zonas verdes de cesión mínima	17.955,09
	Zonas verdes adicional taludes	2.360,22
	Cesión equipamiento público	8.449,76
5.	CESIÓN VÍAS LOCALES	8.460,41
5.	TOTAL ÁREAS DE CESIÓN PÚBLICA	37.225,18
6.	AREA ÚTIL	68.393,02

Parágrafo. Las áreas descritas en el cuadro anterior se calcularon con fundamento en los planos topográficos incorporados a la cartografía oficial, los ajustes de los datos de áreas en los Planes Urbanísticos Generales y en las licencias de urbanismo de las etapas, corresponderá a precisiones mínimas y en cualquier caso, para el otorgamiento de las correspondientes licencias de urbanismo, el curador urbano respectivo verificará el cumplimiento de los porcentajes, pendientes, distribución espacial, acceso y localización de las cesiones públicas.

ARTÍCULO 3. Reparto equitativo de cargas y beneficios. En desarrollo del Decreto Distrital 436 de 2006, el plan parcial "El Santuario" cumple la metodología para el cálculo del reparto de cargas y beneficios urbanísticos en la escala general y en la escala local. Las cargas a asumir están consignadas en el documento técnico de soporte que hace parte de la formulación presentada.

ARTÍCULO 6. 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



Continuación de la Resolución No. 2103 23 NOV 2010

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

estudio técnico para determinar si la adopción del plan parcial "El Santuario" genera efecto plusvalía. El resultado del mismo será incluido en el decreto que adopte el plan parcial.


ARTÍCULO 7. 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 "El Santuario" no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales.


ARTÍCULO 8. 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.


23 NOV 2010


NOTIFÍQUESE, PUBLIQUESE Y CÚMPLASE


CLAUDIA MATILDE SANDOVAL CASTRO
SUBSECRETARIA DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Aprobó: 
Sandra Patricia Samacá Rojas
Directora de Planes Parciales

Vo.Bo.: Liliana Ricardo Betancourt 
Directora Taller del Espacio Público

Vo.Bo.: William Fernando Camargo Triana 
Director Vías, Transporte y Servicios Públicos.

Revisó: Yohana Montaña 
Abogada Dirección de Planes Parciales -
Germán Moreno
Arquitecto Dirección de Planes Parciales

Preparó: Jimena Barrera 
Arquitecta Dirección de Planes Parciales