



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

22 SET. 2017

RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017

*“Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial
“La Palestina” ubicado en la Localidad de Bosa”*

EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Resolución No. 0088 del 01 de febrero de 2007, el Decreto Distrital 016 de 2013 y el Decreto Nacional 1077 de 2015 y

CONSIDERANDO

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”*.

Que el Parágrafo 4 del Artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el Decreto Ley 019 de 2012 dispone que *“El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario”*

Que el Decreto Nacional 1077 de 2015, *“Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio”*, reglamenta 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 formulación, adopción y/o modificación de un plan parcial.

Que el artículo 8 del Decreto Nacional 1478 de 2013, hoy artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, replica en su parágrafo los mismos términos del parágrafo 4º del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, respecto del procedimiento a seguir para el ajuste de planes parciales.

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 2 de 22

Continuación de la Resolución “Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial “La Palestina” ubicado en la Localidad de Bosa”

Que mediante el Decreto Distrital 575 del 30 de diciembre de 2010, se adoptó el Plan Parcial “La Palestina”, ubicado en la localidad de Bosa.

Que mediante radicado SDP 1-2016-16618 del 06 de abril de 2016, la señora Liliana Sánchez Prieto Representante Legal-Suplente de Constructora Las Galias S.A, apoderada de Alianza Fiduciaria S.A, vocera del patrimonio autónomo denominado “La Palestina Sector 5” y propietaria de los predios localizados en la Calle 71 A Sur 82 A 10 (Matrícula Inmobiliaria 50S-40604349) y Calle 71 A Sur 82 A 10 IN 1 (Matrícula inmobiliaria 50S-40609981), y apoderada del señor Alfonso Cruz Montaña, propietario del predio ubicado en la Carrera 82 A N° 69-25 Sur identificado con matrícula inmobiliaria 50S-40604352, radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación -SDP la formulación para la modificación del Plan Parcial “La Palestina” y los documentos que la soportan, de conformidad con lo establecido por el Decreto Nacional 1077 de 2015, norma vigente al momento de la radicación.

Que mediante radicado SDP 2-2016-14797 del 08 de abril de 2016, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, le informó a la representante legal de la empresa promotora, los documentos e información faltante para el lleno de requisitos, de acuerdo con lo señalado por el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015, respecto de la formulación para la modificación del Plan Parcial presentada bajo el radicado SDP 1-2016-16618.

Que conforme a lo anterior, mediante oficio SDP 1-2016-22975 del 10 de mayo de 2016, el promotor de la formulación para la modificación dio alcance a la documentación aportada con el oficio SDP 1-2016-16618 del 05 de abril de 2016, frente a la cual la Dirección de Planes Parciales de esta Secretaría, informó mediante oficio No. 2-2016-22305 del 17 de mayo de 2016, que continuaban pendientes documentos e información para el cumplimiento de los requisitos legales señalados por norma nacional para dar inicio al estudio de la formulación para la modificación del Plan Parcial.

Que mediante el radicado SDP 1-2016-49993 del 10 de octubre de 2016, el promotor de la formulación para la modificación del Plan Parcial “La Palestina” radicó documentación adicional a la aportada mediante los radicados 1-2016-16618 y 1-2016-22975, donde se evidencia el poder original otorgado por el representante legal de Alianza fiduciaria S.A, señor Francisco Schwitzer Sabogal, a la constructora Las Galias S.A representada legalmente por la señora Liliana Sánchez Prieto; quien designa poder a su vez a la señora María Cristina Naranjo, funcionaria de Constructora Las Galias S.A., para adelantar el trámite de la modificación del Plan Parcial “La Palestina”. No obstante, la Dirección de Planes Parciales de esta Secretaría, mediante el radicado SDP 2-2016-46973 del 14 de octubre de 2016, aclaró nuevamente al

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259283

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

promotor que la documentación recibida no completaba la totalidad de los requisitos exigidos en el Decreto Nacional 1077 de 2015; por lo tanto, el estudio de la formulación presentada sólo se iniciaría una vez se cumpliera con la totalidad del requerimiento.

Que mediante oficio SDP 1-2016-51556 del 19 de octubre de 2016, la señora María Cristina Naranjo, apoderada de Constructora Las Galias S.A., dio respuesta al requerimiento de la Dirección de Planes Parciales y radicó documentación e información adicional a la remitida mediante los radicados 1-2016-16618, 1-2016-22975 y 1-2016-49993.

Que una vez revisada la totalidad de la documentación presentada por el promotor, mediante los radicados SDP 1-2016-16618, 1-2016-22975, 1-2016-49993 y 1-2016-51556, la Dirección de Planes Parciales a través del radicado SDP 2-2016-49770 del 02 de noviembre de 2016, informó al promotor de la modificación del plan parcial, que se dio total cumplimiento al lleno de los requisitos señalados en el Decreto Nacional 1077 de 2015, y en consecuencia, a partir de ese momento se iniciaba la revisión de la formulación para la modificación del plan parcial, con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas, de acuerdo al Plan de Ordenamiento Territorial -Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios.

Que la formulación para la modificación del plan parcial "La Palestina" fue presentada en la sesión del 31 de octubre de 2016 en el Comité Técnico de Planes Parciales, en el cual participan las entidades del Distrito y las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación con injerencia en los asuntos propios de la modificación propuesta, con el fin de que se pronunciaran respecto de la formulación presentada.

Que la justificación para la modificación del plan parcial "La Palestina" propuesta por la Constructora Las Galias se basa principalmente en la imposibilidad de dar cumplimiento al artículo 42 del Decreto Distrital 575 de 2010 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa", relacionado con la compensación que debería generarse entre los propietarios de las unidades de actuación y/o gestión, de acuerdo a la estructura de cargas y beneficios establecida en el plan parcial adoptado. Adicional a ello, la propuesta de modificación al Decreto Distrital 575 de 2010 versa sobre aspectos tales como ajustes cartográficos, reconfiguración de las unidades de gestión o actuación urbanística, planteamiento como área de manejo diferenciado del sector denominado "Rincón Campestre", incremento de los aprovechamientos de edificabilidad y redistribución de las cargas y los beneficios.

RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 4 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

Que conforme a lo dispuesto por el párrafo 4º del Artículo 27 de la Ley 388 y el párrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó conceptos técnicos únicamente a las instancias y autoridades a cuyo cargo se encuentran los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del Plan Parcial, anexando el documento técnico de soporte, cartografía y documentos complementarios, bajo los siguientes radicados:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2016-49781	02/11/2016	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
2-2016-49783	02/11/2016	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
2-2016-49784	02/11/2016	Instituto de Desarrollo Urbano -IDU
2-2016-55961	14/12/2016	
2-2016-49785	02/11/2016	Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático -IDIGER
2-2016-49786	02/11/2016	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá E.S.P.
2-2016-55957	14/12/2016	
2-2017-04035	01/02/2017	
2-2017-16535	18/04/2017	
2-2016-49787	02/11/2016	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá -ETB
2-2016-49788	02/11/2016	Codensa S.A. ESP
2-2016-49789	02/11/2016	Secretaría Distrital de Ambiente
2-2016-55959	14/12/2016	
2-2016-49790	02/11/2016	Secretaría Distrital de Hábitat
2-2016-55958	14/12/2016	
2-2016-49791	02/11/2016	Secretaría Distrital de Movilidad
2-2016-55960	14/12/2016	
3-2016-20128	02/11/2016	Dirección de Legalización y Mejoramiento Integral de Barrios
3-2016-22045	14/12/2016	
3-2016-20128	02/11/2016	Dirección del Taller del Espacio Público
3-2016-22045	14/12/2016	
3-2016-20128	02/11/2016	Dirección de Planes Maestros y Complementarios
3-2016-22045	14/12/2016	
3-2017-01585	02/02/2017	Dirección de Ambiente y Ruralidad
3-2016-20128	02/11/2016	
3-2016-22045	14/12/2016	
3-2017-01448	01/02/2017	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos
3-2016-20128	02/11/2016	
3-2016-22045	14/12/2016	
3-2017-01630	03/02/2017	

RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 5 de 22

Continuación de la Resolución “*Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial “La Palestina” ubicado en la Localidad de Bosa*”

Que las entidades y dependencias requeridas en el marco del ajuste del Plan Parcial, emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan a continuación:

RADICADO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
1-2016-56113	16/11/16	Empresa de Teléfonos de Bogotá -ETB
1-2016-37154	29/07/16	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá E.S.P.
1-2016-56810	21/11/16	
1-2017-22728	02/05/17	
1-2017-24762	11/05/17	
1-2016-57092	22/11/16	Codensa S.A. ESP
1-2016-57460	23/11/16	Gas Natural Fenosa E.S.P.
1-2016-57493	23/11/16	Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático -IDIGER
1-2016-58366	29/11/16	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
1-2016-58689	30/11/16	
1-2016-59530	06/12/16	
1-2016-62228	26/12/16	
1-2017-00946	10/01/17	Secretaría Distrital de Hábitat
1-2017-24480	10/10/17	
1-2017-04077	26/01/16	Secretaría Distrital de Ambiente
1-2017-16590	29/03/17	Instituto de Desarrollo Urbano
1-2017-03551	24/01/17	Secretaría Distrital de Movilidad
3-2016-22037	14/12/16	Dirección del taller del Espacio Público
3-2016-22348	20/12/16	Dirección de Ambiente y Ruralidad
3-2017-02700	21/02/16	
3-2016-22380	20/12/16	Dirección de Planes Maestros y Complementarios
3-2017-00624	18/01/17	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos
3-2017-02579	17/02/17	
3-2017-00671	19/01/17	
3-2017-03100	27/02/17	Dirección de Planes Maestros y Complementarios

Que una vez allegada la totalidad de los conceptos requeridos en el marco del ajuste del Plan Parcial y adelantada la evaluación urbanística de la formulación para la modificación presentada, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, conforme a lo dispuesto por el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto Nacional 1077 de 2015, emitió el requerimiento que compila las observaciones a la formulación del Plan Parcial “*La Palestina*” mediante el radicado SDP 2-2017-20612 del 11 de mayo de 2017 entregado a la empresa promotora el día 12 del mismo mes, según constancia de entrega de correspondencia de la empresa Inter-Rapidísimo S.A., advirtiendo al solicitante el término de un (1) mes,



RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 6 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

prorrogable por un mes más, para dar respuesta so pena de entender desistido el trámite en virtud de lo dispuesto por el Artículo 17 del CPACA.

Que mediante radicado SDP 1-2017-29440 del 02 de junio de 2017, la señora Liliana Sánchez Prieto representante Legal Suplente de Constructora Las Galias S.A, solicitó prórroga del término para dar respuesta al requerimiento SDP 2-2017-20612, la cual fue aceptada por la Dirección de Planes Parciales de la SDP mediante radicado 2-2017-26422 del 06 de junio de 2017, advirtiendo que el plazo máximo para dar respuesta al requerimiento de observaciones, se ampliaba hasta el día 13 de julio de 2017 inclusive, so pena de entenderse desistido el trámite.

Que a través del radicado SDP 1-2017-37851 del 12 de julio de 2017, la señora María Cristina Naranjo, apoderada de Constructora Las Galias S.A, promotora de la modificación del Plan Parcial, dio respuesta al requerimiento de observaciones SDP 2-2017-20612 y radicó la formulación ajustada de la modificación del Plan Parcial "La Palestina".

Que la Dirección de Planes Parciales remitió la propuesta de formulación ajustada para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" a las entidades y dependencias con injerencia en los asuntos objeto de la modificación, con el objeto de que verificará el cumplimiento de las observaciones emitidas anteriormente, a través de los siguientes radicados:

OFICIO SDP	FECHA	RESPONSABLE
2-2017-37007	26/07/2017	Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital - UAECD
2-2017-37011	26/07/2017	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
2-2017-37002	26/07/2017	Instituto de Desarrollo Urbano -IDU
2-2017-37010	26/07/2017	Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático -IDIGER
2-2017-37005	26/07/2017	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá E.S.P.
2-2017-37004	26/07/2017	Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá -ETB
2-2017-37003	26/07/2017	Codensa S.A. ESP
2-2017-37008	26/07/2017	Secretaría Distrital de Ambiente
2-2017-37009	26/07/2017	Secretaría Distrital de Hábitat
2-2017-37006	26/07/2017	Secretaría Distrital de Movilidad
3-2017-11893	26/07/2017	Dirección del Taller del Espacio Público
3-2017-11893	26/07/2017	Dirección de Planes Maestros y Complementarios
3-2017-11893	26/07/2017	Dirección de Ambiente y Ruralidad
3-2017-11893	26/07/2017	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos



RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 7 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

Que las entidades y dependencias requeridas en el marco del ajuste del Plan Parcial, emitieron concepto técnico por escrito respecto de la viabilidad de la propuesta de formulación ajustada, mediante los siguientes oficios:

RADICADO	FECHA	ENTIDAD QUE CONCEPTÚA
Correo electrónico	09/08/17	Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá E.S.P.
1-2017-49360	01/09/17	
1-2017-43909	09/08/17	Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático -IDIGER
1-2017-48204	29/08/17	Gas Natural Fenosa S.A. E.S.P.
1-2017-49050	31/08/17	Codensa S.A. ESP
1-2017-48814	31/08/17	Secretaría Distrital de Movilidad
3-2017-14195	30/08/17	Dirección del Taller del Espacio Público

Que de conformidad con lo establecido en los artículos 4 y 27 parágrafo 4° de la Ley 388 de 1997 y el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto 1077 de 2015, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación adelantó la fase de "Información pública, citación a propietarios y vecinos", durante la etapa de formulación y revisión del proyecto presentado para la modificación del Plan Parcial "La Palestina", con el fin de dar a conocer a los propietarios y vecinos colindantes la propuesta de modificación del Plan Parcial y que pudieran expresar sus recomendaciones y observaciones al proyecto, el proceso se realizó a través de los siguientes canales de comunicación:

- **Atención a Público:** Desde la radicación de la formulación inicial para la modificación del Plan Parcial "La Palestina", algunos de los propietarios del ámbito, diferentes a los promotores, se acercaron a la Secretaría Distrital de Planeación y acompañaron el proceso de revisión de la propuesta, con su asistencia a diversas reuniones y mesas de trabajo, como consta en las actas de reunión, o bien mediante derechos de petición a los cuales se les brindo respuesta en los términos de ley.
- **Publicación:** Una vez radicado el ajuste a la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina", se realizó publicación en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el 03 de agosto de 2017, informando a los interesados y ciudadanía en general, que todas las recomendaciones, observaciones, opiniones y/o sugerencias se recibían hasta el día 30 de agosto de 2017, directamente en la Secretaría Distrital de Planeación -Ventanilla de Radicación SUPERCADE en la Carrera 30 N° 25-90 o al correo electrónico lcampom@sdp.gov.co

RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 8 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

- **Diario de Amplia Circulación:** Mediante anuncio en el diario "El Espectador" página 43, con fecha 20 de agosto de 2017, a través del cual se informó acerca de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina", y se indicó el link en el cual se podía consultar el proyecto, presentar observaciones y/o recomendaciones al mismo y se informó acerca de la jornada informativa a realizarse el día 25 de agosto de 2017, en las instalaciones de la Casa de la Participación de Bosa localizada en la Carrera 80K N° 61-28 Sur.
- **Convocatoria:** Mediante comunicaciones con radicado SDP 2-2017-41379 del 15 de agosto de 2017 dirigidas a propietarios y vecinos colindantes del ámbito del Plan Parcial "La Palestina", enviadas por correo especializado a través de la empresa A&V Express S.A., informando acerca del trámite de revisión de la modificación presentada, indicando el link en el cual se podía consultar el proyecto e invitando a la jornada de socialización informativa programada para el 25 de agosto de 2017.
- **Jornada de Socialización:** Se llevó a cabo el día viernes 25 de agosto de 2017 en las instalaciones de la Casa de la Participación de Bosa localizada en la Carrera 80K N° 61-28 Sur desde las 9:00 a.m. Consistió en dar a conocer a los propietarios, comunidades colindantes e interesados el proyecto formulado y recibir observaciones y recomendaciones al mismo. En el marco de la jornada se abrieron diferentes canales para que los asistentes presentaran sus inquietudes, observaciones y/o recomendaciones sobre el proyecto presentado, a las cuales se da respuesta en el presente acto administrativo.

Que en el curso de la fase de "información pública, citación a propietarios y vecinos", se advirtió en los diferentes medios que la oportunidad para presentar observaciones y recomendaciones al proyecto de modificación del Plan Parcial se extendía hasta el día 30 de agosto de 2017 inclusive, a las cuales se da respuesta escrita en el presente acto administrativo, conforme a lo señalado en el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, en los siguientes términos:

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE "INFORMACION PÚBLICA"			
Nº	Pregunta / Observación	Respuestas	Decisión
Jornada de Socialización 25 de agosto de 2017			
1	Queremos que por favor nos muestren los planos con direcciones para podemos ubicar mejor.	Dirección de Planes Parciales -SDP: El plan parcial "La Palestina" se encuentra ubicado en la localidad de Bosa y limita por el norte con el Río Tunjuelo y con el desarrollo "La Esmeralda", por el oriente con el Río Tunjuelo, por el sur con la	Es pregunta, se da respuesta en el mismo espacio. No se acoge en el

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER256292



CO-SC-CER256292



GP-CER256293

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**



RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 9 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE "INFORMACION PÚBLICA"			
Nº	Pregunta / Observación	Respuestas	Decisión
		Carrera 82 A y el Desarrollo legalizado "La Palestina I" y por el occidente con las Calles 71A Sur y 73 Sur y los desarrollos legalizados "Santa Lucía" e "Islandia". (Se proyecta imagen)	presente acto administrativo
2	Se menciona históricamente a los dos grandes propietarios, Edificiar y Galias, pero ¿tuvieron en cuenta a los predios pequeños?	DPP-SDP: Los "predios pequeños" se encuentran en la Unidad de Gestión/Actuación N° 2 y la modificación plantea para ellos unos usos permitidos y la posibilidad de acceder a una mayor edificabilidad que el Decreto adoptado. En reunión realizada el 23/agosto/17 se hizo una presentación específica de esa UAU 2, en coordinación con la SDHT, con el fin de poner en contacto a los propietarios y explicarles la forma en que pueden gestionar. Los demás "predios pequeños" se localizan en el sector denominado "Rincón Campestre", el cual será tratado como un área de manejo diferenciado, conforme a lo que se explica en la respuesta a la pregunta N° 9 de esta matriz.	Es pregunta, no observación. Se da respuesta en el mismo espacio. No se acoge en el presente acto administrativo
3	¿Cuándo empiezan con el proyecto de la construcción?	DPP-SDP: Hay varias instancias para el desarrollo del proyecto, el plan parcial es la norma general. Una vez se adopte mediante decreto, vienen otras instancias previas a la etapa de construcción como licencia de urbanización y posteriormente licencia de construcción, las cuales se tramitan ante Curaduría Urbana y que todos los ciudadanos deben adelantar para construir una edificación. No obstante, sobre el tiempo de ejecución estimado, el promotor lo contestará en el transcurso de la jornada.	Es pregunta, no observación. Se da respuesta en el mismo espacio. No se acoge en el presente acto administrativo.
4	¿El predio que se supone será un colegio, ya se tiene una propuesta clara por parte de la Secretaría de Educación de cuándo y cómo se dará inicio a éste?	DPP-SDP: La Secretaría de Educación ha manifestado a los promotores el interés de la cesión anticipada del lote para el colegio; es uno de los proyectos priorizados en el Plan Distrital de Desarrollo 2016 - 2020 "Bogotá Mejor Para Todos"	Es pregunta. Se da respuesta en el mismo espacio. No se acoge en el acto administrativo.
5	¿Por qué no hay más infraestructura para bienestar social y no sólo recreativa, como hospitales, jardines, CAI, etc? ¿En cuanto a la seguridad, se va a construir un CAI? En el Rincón Campestre y Esmeralda no hay estación de policía y aumenta 5.000 o 6.000 viviendas más, por lo cual necesitamos la presencia de la policía en el sector.	DPP-SDP: El plan parcial contempla tres lotes para equipamientos: Uno, que es el lote grande de 1 hectárea que, el Distrito y la Secretaría Distrital de Educación determinaron, de acuerdo a los estudios sobre déficit de la localidad, que es un lugar idóneo para la ubicación de un colegio para toda la comunidad. Los otros dos terrenos para equipamientos, en este momento no tienen destinación y podrán tener un uso diferente al educativo, y que podrían ser de bienestar social (jardines, hospitales, etc). Para ello, el Distrito tendrá que analizar los déficits del sector, ya que lo ideal es ocupar esos dos globos con los equipamientos deficitarios, por supuesto que serán bienvenidos todos los aportes de la comunidad.	Son preguntas. Se da respuesta en el mismo espacio. Sin embargo, se acoge la propuesta de dejar usos abiertos para los equipamientos en el decreto de adopción.
6	Los vecinos del proyecto del plan parcial, tendremos un nuevo estrato ¿pero no se construyen los servicios comunales	DPP-SDP: Los vecinos del área del plan parcial no cambiarán de estrato; tampoco deberán hacer modificaciones a sus construcciones.	Es pregunta. Se da respuesta en el mismo espacio. No





RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 10 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE "INFORMACION PÚBLICA"			
Nº	Pregunta / Observación	Respuestas	Decisión
	primero?, y los habitantes que están pegados a la construcción del proyecto, ¿tendrán un nuevo modelo de fachada y de altura de nivel o pisos?.		se acoge en el presente acto administrativo.
7	¿Cómo lograr independizar o individualizar un predio de la U.G.2 para desarrollar un proyecto de vivienda, Si un integrante de esta unidad no acepta la tramitación de licencia general?	DPP-SDP: El plan parcial como instrumento de planeamiento por norma nacional, no celebra el desarrollo predio a predio, el plan parcial busca construir una pieza de ciudad y todos somos responsable de eso. Por ello, no es posible excluir ningún predio en tratamiento de desarrollo, que tenga las condiciones para estar dentro de su ámbito, para la gestión es necesario que se hablen entre los propietarios, para el licenciamiento. En caso de que algún propietario de una UAU se niegue al desarrollo, la Ley contempla instrumentos que le permiten al Estado intervenir en cumplimiento de la función social de la propiedad.	Es pregunta y no corresponde a observación. Se da respuesta en el mismo espacio. No se acoge en el presente acto administrativo.
8	¿Tenemos que hacer nuevamente todos los pasos que se hicieron con Metrovivienda? ¿Entonces para que nos involucraron en este plan? ¿Si la Dra. Gfenda conocía desde un principio que no era viable? ¿Se perdió todo el tiempo desde el 2003?, si fuimos promotores del Plan como es conocido por la Secretaría del Hábitat, Planeación y Metrovivienda.	DLB-SDP: El plan parcial vigente, fue promovido por la Administración Distrital a través de Metrovivienda, y el sector de Rincón Campestre está como una Unidad de Actuación urbanística, que tenía obligaciones en el reparto de cargas y beneficios, es decir debía aportar para la ejecución del plan parcial. Ahora, al revisarse por parte de la SDHT que es viable su legalización y aplicarle el área de manejo diferenciado, se busca que Rincón Campestre pueda iniciar su proceso de legalización una vez se adopte el plan parcial, y no deberá hacer aportes al reparto de cargas y beneficios, y resolver su situación urbanística.	Es pregunta y no corresponde a observación. Se da respuesta en el mismo espacio. No se acoge en el presente acto administrativo.
9	Edil Luis Hernando Parra Nope: 1) Pregunta sobre la legalización del sector Rincón Campestre – Predios localizados en la Zona de Manejo y Preservación Ambiental del Río Tunjuelo. 2) Solicita acercamiento del promotor y de la Administración con los propietarios de la Unidad de Gestión N° 2 y con Rincón Campestre. 3) ¿Rincón Campestre está legalizado?	DPP- SDP: 1) Respecto a Rincón Campestre se informa que el plan parcial como norma urbanística, no tiene la capacidad de adelantar el trámite de legalización, son dos herramientas y procedimientos distintos. El PP plantea el área de manejo diferenciado, con miras a iniciar el trámite de legalización, de acuerdo al informe preliminar emitido por la SDHT. 2) Con relación al acercamiento con los propietarios, se informa que durante todo el trámite para la modificación del plan parcial, la DPP ha estado de puertas abiertas para todos los que han querido tener información. Nos hemos reunido con propietarios de la UG/UA N° 3, con representantes de Rincón Campestre y recientemente con los propietarios y/o poseedores de la UG/UA N° 2. 3) La DPP reitera que el sector Rincón Campestre actualmente no está legalizado, se están dando las condiciones para iniciar el proceso de legalización, para lo cual se deberá adelantar un trámite, que inicia en la SDHT y concluye en la SDP.	Son preguntas no corresponden a observaciones. Se da respuesta en el mismo espacio. No se acogen en el presente acto administrativo.



RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 11 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE "INFORMACIÓN PÚBLICA"			
Nº	Pregunta / Observación	Respuestas	Decisión
		Finalmente, la formulación para la modificación del plan parcial contempla para el sector "Rincón Campestre" la posibilidad de acceder a las condiciones urbanísticas que se generarán con su desarrollo, tales como espacio público, accesibilidad y conexión a las redes de servicios públicos.	
10	<p>Edil Luis Hernando Parra Nope: ¿Es posible la legalización?</p> <p>¿Qué pasa con la manzana H de Rincón Campestre, en un principio se dijo que era para reubicar, quien paga los impuestos, intereses, valoración, avalúos?</p> <p>¿Quisiera que nos explicaran con la manzana H del Rincón Campestre, los que iban a ser reubicados si ellos pueden construir, y que altura o pisos pueden construir los habitantes del Rincón Campestre? ¿Qué sucederá con las reubicaciones, las va a pagar EAB? ¿Existe inventario de los predios ubicados en el área del manejo diferenciado?</p>	<p>DMB - SDHT: Se reitera que es viable adelantar el proceso para la legalización de Rincón Campestre, la SDHT está adelantando los estudios de viabilidad y el 16 de junio/17 se hizo la visita de reconocimiento. Respecto al proceso de legalización informa que la SDHT adelanta la primera etapa y la SDP concluye el proceso. La SDHT conforma el expediente urbano (1. levantamiento Topográfico, 2. Componente Social, 3. Componente técnico-social y 4. Componente institucional). Respecto a la manzana H de Rincón Campestre, se reitera que hasta que no se tenga el acto administrativo de legalización expedido por la SDP, no puede pensarse en reubicación. Durante el trámite de legalización, en el componente institucional, la SDHT solicita conceptos técnicos, entre otras entidades a la Secretaría Distrital de Ambiente y al IDIGER, para que precisen las condiciones de riesgo. En caso de que se determine la viabilidad para la reubicación o el reasentamiento, será la Caja de Vivienda Popular, entidad adscrita a la SDHT, quien adelante dicha gestión. La Empresa de Acueducto de Bogotá no tendría que pagar por esos predios.</p>	<p>Son preguntas y no corresponden a observaciones. Se da respuesta en el mismo espacio. No se acogen en el presente acto administrativo.</p>
11	<p>Para que legalicen el barrio, ¿Las personas que tienen lomas de la ronda del río que están en alto riesgo, deben entregarlas? ¿Quién le va a responder a los dueños de esos predios si ellos tienen escrituras?</p> <p>¿En cuánto tiempo estará aprobado el barrio Rincón Campestre? ¿Dentro del plan parcial está programada la pavimentación de las calles de Rincón Campestre?</p> <p>¿En los beneficios que nos mencionan, nos van a pavimentar las calles de Rincón Campestre?</p>	<p>DMB- SDHT: No, la legalización que se hace es urbanística, en la ronda lógicamente no puede haber viviendas porque es una zona protegida. En la resolución de legalización se establecerá la obligación para adelantar reconocimiento de las viviendas y deberá revisarse la aplicación del programa de mejoramiento para los predios que están en la ronda; sin embargo, deberá expedirse un solo acto administrativo para toda el área. El tema de la legalización urbanística es diferente al reconocimiento de las construcciones o de los procesos de titulación, la legalización urbanística en muchas ocasiones la confunden con el programa de titulación.</p> <p>En cuanto a la pavimentación de las vías, como se ha informado, el sector de Rincón Campestre no va a urbanizarse de la misma manera como se van a desarrollar los predios que están en tratamiento de desarrollo. Después del proceso de legalización, las vías internas de Rincón Campestre podrán entrar al programa de mejoramiento integral de barrios que tiene el Distrito.</p>	<p>Son preguntas y no corresponden a observaciones. Se da respuesta en el mismo espacio. No se acogen en el presente acto administrativo.</p>



RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 12 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE "INFORMACION PÚBLICA"			
Nº	Pregunta / Observación	Respuestas	Decisión
		Respecto al tiempo que tomará la legalización del sector Rincón Campestre, se informa que tal como se mencionó anteriormente, el proceso de legalización no hace parte del instrumento de plan parcial; por consiguiente, el cronograma para adelantar la legalización deberá definirse en el marco de dicha actuación, la cual se adelantará una vez expedido el decreto de modificación del plan parcial, ante la Dirección de Barrios de la SDHT y la Dirección de Legalización y mejoramiento Integral de Barrios de la SDP.	
12	<p>¿Dicen que las Galias va a asumir algunas cargas, que nos va a pavimentar y que nos ayudar para los servicios o ¿cómo es?</p> <p>¿Qué pasa con lo de los servicios públicos para el Rincón Campestre el cual ya tiene la luz y gas y necesitamos el alcantarillado y servicios de agua?</p> <p>¿El descargue de aguas negras lo tuvieron en cuenta para futuras inundaciones?</p> <p>¿La Constructora Las Galias se compromete a realizar el alcantarillado y pavimentación del barrio Rincón Campestre?</p> <p>¿Hay que tener en cuenta las cajas de inspección de aguas lluvias y aguas negras en la construcción de los predios?</p>	<p>DPP- SDP: Normalmente los planes parciales no tienen en su interior asentamientos preexistentes, pero el PP La Palestina fue adoptado en el 2010 incluyendo el área de Rincón Campestre siendo un loteo, la cual participaba en el reparto de cargas y beneficios de todo el PP, es decir que los propietarios de Rincón Campestre debían aportar dinero para el desarrollo urbanístico del mismo. Lo que la modificación del plan parcial plantea es que, al ser un área de manejo diferenciado, se reconoce su situación actual y no deben aportar para la construcción de las vías, parques, etc. del plan parcial; sin embargo, como vecinos van a beneficiarse de toda la infraestructura que el desarrollo del PP les brinda. Los demás propietarios de predios localizados en el ámbito del plan parcial, a los que sí les aplica el tratamiento de desarrollo, deberán asumir las cargas urbanísticas correspondientes al proceso de urbanización, de acuerdo a los aprovechamientos de los que van a hacer uso.</p> <p>Respecto a los servicios públicos para el sector Rincón Campestre, su habilitación sólo se podrá realizar a través de la legalización, en ese proceso se tendrá la disponibilidad de servicios públicos.</p>	<p>Son preguntas y no corresponden a observaciones. Se da respuesta en el mismo espacio.</p> <p>No se acogen en el presente acto administrativo.</p>
13	<p>Para la legalización: ¿es sólo a través de la gestión que se haga por parte de Rincón Campestre o Galias tiene que intervenir en ello?</p>	<p>DMB- SDHT y DLB- SDP: El proceso de legalización se adelantará una vez se expida el plan parcial y Constructora Las Galias se ha comprometido a realizar el levantamiento topográfico, que es la base para el proceso de legalización, ya que en él se identifica el perímetro de lo construido y se define qué es lo público y que es lo privado. Este va a ser el insumo fuerte dentro de este proceso de legalización, para poder conformar el expediente y que se pueda adelantar más rápidamente.</p>	<p>Es pregunta y no corresponde a observación. Se da respuesta en el mismo espacio.</p> <p>No se acoge en el presente acto administrativo.</p>
14	<p>¿Las construcciones en el área de manejo diferenciado quedan legalizadas con la resolución de urbanismo o la legalización del barrio? En la legalización del Rincón Campestre algunos propietarios tienen 3 placas en un predio, ¿Qué pasa ahí? O</p>	<p>DMB -SDHT y DLB- SDP: La legalización de la que se está hablando hace las veces de licencia de urbanización, y se podrá adelantar una vez se expida el plan parcial que de las bases de dicho proceso. En la legalización se definirán los espacios públicos y privados del barrio (las vías, la zona verde, etc), y se da la norma para el desarrollo de los predios privados. La</p>	<p>Son preguntas y no corresponden a observaciones. Se da respuesta en el mismo espacio.</p> <p>No se acogen en el</p>



RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 13 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE "INFORMACION PÚBLICA"			
Nº	Pregunta / Observación	Respuestas	Decisión
	¿Cómo se legaliza la casa? ¿Se pueden adelantar construcciones en el área de manejo diferenciado?	legalización de la casa es posterior a la legalización urbanística, los propietarios tendrán que solicitar licencia de construcción o de reconocimiento una vez se expida el acto administrativo de legalización.	presente acto administrativo.
15	¿Qué cierto es que va a tumbar las casas que están por la carrera 82A, que colindan con el barrio legalizado? ¿Por la construcción se ven afectadas las casas?	DPP- SDP: Informa que no es cierto que se vayan a demoler casas sobre la Carrera 82 A. El plan parcial inicia en el lindero de la Carrera 82 A, no se sobrepone al desarrollo legalizado "La Palestina I".	Es pregunta, se da respuesta en el mismo espacio. No se acoge en el presente acto administrativo.
16	Quiero que me aclaren si al desarrollarse el Plan Parcial La Palestina ¿El Rincón Campestre entraría como propiedad horizontal? ¿Qué altura sería permitida para la construcción de la vivienda del Rincón Campestre?	DPP-SDP: Dentro de la formulación para la modificación del Plan Parcial, el sector Rincón Campestre se señalará como un área de manejo diferenciado. La propiedad horizontal no un tema del alcance del plan parcial. La altura permitida será parte de la reglamentación que se hará con la resolución de la legalización.	Son preguntas, se da respuesta en el mismo espacio. No se acogen en el presente acto administrativo.
17	¿Las zonas verdes que quedarán frente a la carrera 82A quedan protegidas para evitar vándalos y fumadores de vicio hagan de las suyas? Quisiera saber en Bosa Palestina en la carrera 82A ¿Qué van a construir y en qué plazos se realizará?	DPP - SDP: El plan parcial, es un marco normativo, no tiene el alcance de poner medidas policivas o medidas de control; sin embargo, en el plan parcial se plantean sobre la Carrera 82 zonas públicas abiertas acondicionadas para el disfrute de la familia, de los niños y de toda la comunidad, que podrán contribuir desde el urbanismo al bienestar del sector. Adicionalmente, "La Palestina I" es un desarrollo legalizado, que como la Dra. Glenda explicó, hace las veces de licencia de urbanización, por lo tanto no tendrán que adelantar ninguna modificación.	Es pregunta. Se da respuesta en el mismo espacio. No se acoge en el presente acto administrativo.
18	¿Cuándo es la fecha de inicio de entrega de la troncal del Transmilenio sobre la Avenida Ciudad de Cali? ¿La Troncal mencionada de Transmilenio se tiene la fecha de inicio de entrega y transporte del Transmilenio por la Cali?	Dirección técnica de proyectos - IDU: Actualmente el proceso de diseño para incluir el Sistema de Transporte Masivo – Transmilenio- está suspendido porque se están haciendo ajustes al pliego; una vez se surta esa etapa y se levante la suspensión, se adjudicará el contrato en octubre de este año y esperamos tener diseños definitivos de la Troncal de la Avenida Ciudad de Cali en diciembre del 2018. En este momento, lo que podemos decir es que se está culminando la etapa de construcción de la Avenida Ciudad de Cali como una vía V-2, y en enero del 2018 se haría entrega de esta obra.	Es pregunta y no corresponde a observación. Se da respuesta en el mismo espacio. No se acoge en el presente acto administrativo.
19	¿Cuándo nos van a arreglar la entrada a la Carbonera o la van a dejar como esta? Porque esa es la entrada al barrio Rincón Campestre.	Dirección técnica de proyectos - IDU: La intervención de la Avenida Ciudad de Cali va desde la Avenida Bosa hasta la Avenida San Bernardino, únicamente ese es el proyecto que se tiene contemplado hasta el momento, son 2.5 kilómetros de vía, con el perfil que está estipulado hoy en día.	Es pregunta y no corresponde a observación. Se da respuesta en el mismo espacio. No se acoge en el presente acto administrativo.

RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 14 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE "INFORMACION PÚBLICA"			
Nº	Pregunta / Observación	Respuestas	Decisión
20	<p>¿Cuándo inician las obras y en qué tiempo serán realizadas?</p> <p>¿Cuánto hay que tener para la cuota inicial y cuánto tiene que cancelar mensual?</p> <p>¿Cuántas viviendas se van a construir? y ¿Qué requisitos se necesitan para ser partícipes de la vivienda? - Documentos.</p> <p>¿Cuál es la prioridad para la adquisición de vivienda para los residentes de la localidad de Bosa?</p> <p>¿Qué altura quedó aprobada para las torres?</p> <p>¿Cuándo empiezan las ventas de los apartamentos? Y ¿Dónde se puede obtener información más precisa sobre precios y medidas?</p>	<p>Promotor - Constructora Las Galias: La fecha de disponibilidad de las viviendas es incierta, inicialmente este año se tendrá la norma urbanística para desarrollar el suelo con el decreto del plan parcial. Después de esto se solicitará la licencia de urbanización de acuerdo a cada unidad de gestión/actuación y posteriormente licencia de construcción. El plan parcial plantea la construcción de aproximadamente 5.900 VIS y 150 VIP. No se tienen los diseños definitivos aún. La VIP tiene por norma nacional el valor máximo de 70 S.M.M.L.V. a la fecha de ventas, y la VIS de 135 S.M.M.L.V. También van a haber varios constructores en las demás Unidades de Gestión, por lo que habrá diferentes tipos de productos inmobiliarios, para lo cual podrán acceder a los beneficios que otorgan las cajas de compensación y los subsidios de vivienda que ofrece la SDHT, para ello tendrán que postularse en el momento indicado. Respecto a la altura de las construcciones actualmente no se puede confirmar, porque dependerá de las ofertas de los diferentes constructores y obedecerá al proyecto que cada uno ofrezca, se generarán diferentes alturas y diferentes áreas en el plan parcial.</p>	<p>Son preguntas y no corresponden a observaciones. Se da respuesta en el mismo espacio. No se acogen en el presente acto administrativo.</p>
21	<p>¿Cuándo ustedes empiecen las obras, la entrada para Rincón Campestre la Esmeralda, ustedes la arreglan primero o sigue así como está?</p>	<p>Promotor - Constructora Las Galias: En el proyecto urbanístico de modificación, la vía de acceso a Rincón Campestre y La Esmeralda, va a ser ejecutada por la que ahora va a corresponder a la Unidad de Gestión/actuación N°1, es decir por Constructora Las Galias. Para ello se tendrá que tramitar la licencia de urbanización y se deberá dar cumplimiento de todos los requisitos que se necesitan para su aprobación, entre ellos los diseños de acueducto y alcantarillado por parte de la EAB.</p>	<p>Son preguntas y no corresponden a observaciones. Se da respuesta en el mismo espacio. No se acogen en el presente acto administrativo.</p>
<p>• Reunión propietarios y poseedores Unidad de Gestión/Actuación Urbanística N°2 el 28 de agosto de 2017 en la SDP:</p>			
Nº	Observación	Respuestas	Decisión
22	<p>Los propietarios de la Unidad de Gestión y/o actuación urbanística N° 2 acuerdan y solicitan al promotor de la formulación para la modificación del plan parcial - Constructora Las Galias- aumentar el índice de construcción planteado para la Unidad de 1.60 a 1.75</p>	<p>Constructora Las Galias ajustó la propuesta de formulación para la modificación del plan parcial La Palestina, de acuerdo al requerimiento realizado por los propietarios de la Unidad de Gestión/Actuación N° 2, y estableció el índice de construcción para las áreas útiles de dicha unidad de 1,75, se actualiza la documentación correspondiente a la formulación en el DTS.</p>	<p>Se acogió la observación por parte del promotor</p>
<p>• Correo electrónico 29 de agosto de 2017: Observación Edificar Asociados - Propietario predia UG-3:</p>			
Nº	Observación	Respuestas	Decisión
23	<p>"DESARROLLO AUTÓNOMO DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN: No obstante el proyecto de reforma contempló la</p>	<p>En el marco del artículo 19 de la Ley 388 de 1997 y del artículo 31 del plan de Ordenamiento Territorial -Decreto Distrital 190 de 2004-, los planes parciales son los instrumentos mediante los</p>	<p>Se acoge la observación para claridad del</p>



RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 15 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE "INFORMACION PÚBLICA"			
Nº	Pregunta / Observación	Respuestas	Decisión
	<p>delimitación de las Unidades de Gestión haciéndolas corresponder en lo posible con la propiedad predial de los inmuebles que la conforman a efecto de garantizar el desarrollo autónomo de las mismas y a pesar de que el Plan Parcial en su totalidad cumple con los requerimientos de entregas de áreas de cesión como parques, vías y equipamientos públicos; por ubicación geográfica algunas de estas áreas sólo pueden ser entregadas por la Unidad de Gestión en que se ubican, como es el caso de la UG 1 que entrega el parque zonal, la ciudad de Cali y el equipamiento más grande del Plan Parcial, ajustándose como se hizo vía reparto de cargas y beneficios lo que le correspondería colocar a cada unidad conforme su participación; esto sin embargo debe quedar expresamente señalado tanto en el DIS como en el decreto de adopción de la modificación, indicando que cada Unidad de Gestión puede ser desarrollada de manera autónoma sin la entrega total de las áreas señaladas las cuales se entiende cumplida por efecto del reparto de cargas y beneficios donde ya fueron contempladas las obligaciones que al respecto cada unidad debía cumplir".</p>	<p>cuales se articulan de manera específica los objetivos de ordenamiento territorial y la gestión del suelo, en este sentido se busca generar un proyecto urbanístico para la totalidad del área de planificación, que supera la urbanización predio a predio, en el cual el cumplimiento de las cesiones urbanísticas de parques y equipamientos se debe realizar para la totalidad del proyecto urbanístico, en el que su localización responderá a determinantes urbanísticas, que no necesariamente deberán corresponder a la delimitación de las Unidades de Gestión y/o actuación urbanística; en este sentido, en los planes parciales se pueden presentar UG/UA que por sí solas no den cumplimiento al porcentaje de cesiones de espacio público, lo fundamental es que en conjunto, el plan parcial cumpla con los porcentajes exigidos en la norma para las cesiones de espacio público para parques y equipamientos, dado que si existiese un desbalance será el reparto de cargas el que equilibra la desproporción espacial.</p> <p>En este sentido, la exigencia que deberá realizar la curaduría urbana para el licenciamiento de cada una de las Unidades de Gestión y/o actuación urbanística deberá corresponder únicamente a las cesiones de espacio público definidas para cada una de las unidades, lo cual está en correspondencia con el esquema de reparto de cargas y beneficios establecido en el plan parcial.</p> <p>No obstante, se debe tener en cuenta que el principio de gestión del instrumento de plan parcial corresponde al reparto de cargas y beneficios; por lo tanto, en caso de producirse desequilibrios entre unidades, los mismos deberán ser balanceados a través de las compensaciones entre unidades a que haya lugar, las cuales quedarán establecidas en el decreto de adopción.</p>	<p>curador urbano y será incluida en el proyecto de decreto.</p>
24	<p>"(...)tante los valores de venta como los índices de APROVECHAMIENTO establecidos en el cálculo de cargas y beneficios para el USO COMERCIAL (Mz 9a-C1), están equivocados: Los primeros, porque frente a la reforma inicial se incrementó el costo de venta cerca del 50% al pasar de 4 Millones por Mtr2 a 6 Millones por Mtr2 y que aun cuando se incrementó igualmente el costo de construcción este se dejó en los mismos niveles del costo de construcción de vivienda lo que a todas luces es imposible</p>	<p>Como soporte al precio de venta planteado para el uso comercial en la modificación del Plan Parcial La Palestina, el promotor presentó un estudio de mercado que incluye el valor de venta de 18 proyectos referentes, 9 proyectos de comercio nuevo y 9 proyectos de comercio usado. Dada la dispersión de los valores de venta por m2 reportados en los proyectos nuevos, se tomó como referencia el valor de venta de los proyectos usados, cuyo valor promedio es de \$6.147.211 por m2. Por tal razón, la formulación del Plan Parcial La Palestina plantea un precio de \$6.000.000 por m2 para el uso comercial.</p> <p>Por otro lado, se aclara que el área total construida que resulta de la aplicación del índice de construcción es la parte edificada que</p>	<p>Es una observación, se da respuesta a través del presente acto administrativo. No se acoge para el proyecto de decreto.</p>





RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 16 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE "INFORMACION PÚBLICA"			
Nº	Pregunta / Observación	Respuestas	Decisión
	<p><i>dados los mayores requerimientos de acabados y servicios complementarias en este tipo de producta; los segundos, porque establecen un APROVECHAMIENTO del 90%, cuando los estándares para este tipo de construcciones con dificultad alcanzan el 50 o 60 por ciento y como lo demuestra nuestra proyección específica dada la geometría del predio, en donde alcanzamos un aprovechamiento de tan solo el 49,62% (ver esquema de implantación.</i></p> <p><i>Conforme a lo anterior comedidamente solicitamos la revisión de los índices de aprovechamiento y/a de los precios de venta propuestos para el comercio prevista en la UG3 (Mz 9n-CL), realizando los ajustes y reformulación que corresponda".</i></p>	<p>corresponde a la suma de la superficie de todos los pisos. Excluye azoteas, hall de cubierta, áreas duras sin cubrir o techar, áreas de las instalaciones mecánicas, depósitos que se encuentren en pisos de la edificación que no contengan usos habitables, y que a su vez no colinden con unidades privadas habitables, puntos fijos, el área del equipamiento comunal privado, el área circulación vehicular y el área de los estacionamientos. Por tal razón, el aprovechamiento que plantea el promotor es del 94% para el uso de vivienda y el 90% para el uso de comercio.</p> <p>Por último, vale la pena aclarar que los datos anteriores se toman como insumo para un ejercicio de presupuesto al momento de la formulación del Plan Parcial. De tal forma, que estos valores pueden variar según las condiciones del mercado al momento de la ejecución del proyecto.</p>	
<p>• Radicado SDP 1-2017-48663 del 30 de agosto de 2017: Diva Marcela Pardo, apoderada de los propietarios predios con CHIP AAA0149XLXR Y AAA0149XLUZ localizados en la UG/UA N° 2:</p>			
25	<p><i>1 (...) "Solicita ampliar el término para presentar observaciones, opiniones y/o sugerencias y dentro del mismo generar espacios de socialización, exclusivamente entre los propietarios de todas las unidades de gestión, para esclarecer temas puntuales que deberán tener en cuenta una vez se apruebe la modificación (...)"</i></p>	<p>El procedimiento para el ajuste de planes parciales se encuentra reglamentado mediante el Decreto Ley 019 de 2012 y el Decreto Nacional 1077 de 2015. El plan parcial La Palestina adoptado mediante Decreto Distrital 575 de 2010, es objeto de modificación de temas específicos (Reconfiguración de las UG, imprecisiones cartográficas, ajuste al reparto de cargas, entre otros), los cuales se consultaron a las instancias competentes, en el marco del parágrafo del artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015.</p> <p>La fase de información pública, citación a propietarios y vecinos, de que trata el artículo 2.2.4.1.1.8 del Decreto Nacional 1077 de 2015, se realizó a través de diversos medios, como se menciona en la parte considerativa del presente acto. Conforme a lo anterior, la Secretaría Distrital de Planeación considera que el proceso de información pública correspondiente al trámite de formulación para la modificación del plan parcial Palestina se ha cumplido a</p>	<p>Es una observación, se da respuesta a través del presente acto administrativo. No se acoge para el proyecto de decreto.</p>



Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE "INFORMACIÓN PÚBLICA"			
Nº	Pregunta / Observación	Respuestas	Decisión
		cabalidad; por lo tanto, no se considera procedente la solicitud de ampliar el plazo para el recibo de observaciones a la formulación.	
26	"II. Se requiere información cuantificada respecto de conocer al detalle el concepto por el cual se debe pagar a la unidad de gestión 1, así como cuál será su valor exacto según m2 por unidad, de no tener claro la cuantía cuales son los mecanismos que se incorporaran al plan parcial a efectos de no dejar desprotegidos los intereses de las unidades 2 y 3, la cuales como está contemplada la modificación sólo se les genera el cargo de pago, sin más detalle.	La Ley 388 de 1997 en desarrollo del principio de igualdad, establece el reparto de cargas y beneficios como instrumento que busca garantizar la equidad de los beneficios derivados del desarrollo urbano entre los respectivos afectados, así como la financiación de las cargas. Bajo este marco, la metodología del reparto de cargas y beneficios para los planes parciales en tratamiento de desarrollo está regulada por el Decreto Distrital 436 de 2006, el cual establece la cesión de suelo para elementos de cargas generales a cambio de la edificabilidad y usos propuestos en el Plan Parcial, así como las cargas locales. Del mismo modo, el reparto al interior de los planes parciales se da a través de las unidades de actuación y/o de gestión, y su resultado son compensaciones monetarias entre las unidades que subsanan las inequidades del plan parcial. En el DTS del Plan Parcial La Palestina se presenta el detalle metodológico y cuantitativo del reparto, el cual soporta el resultado del mismo.	Es una observación, se da respuesta a través del presente acto administrativo. No se acoge para el proyecto de decreto.
27	Con relación a las matriculas inmobiliarias 50S-40445885 y 50S-40604351, III. (...) Se solicita realizar conjuntamente apoyados por las entidades del distrito estudio de titulación a fin de no caer en errores que a la larga perjudiquen el desarrollo de la UG-2 (...)"	Al respecto, se informa el saneamiento de la propiedad de los predios no es propio del alcance del plan parcial. No obstante, con el fin de tener claridad sobre la situación de los predios localizados en el ámbito del plan parcial La Palestina, el promotor Constructora Las Galias adelantó, en el marco de la formulación para la modificación del plan parcial, la identificación de las situaciones prediales, entre ellas la de los predios localizados en la Unidad de Gestión y/o actuación N° 2, con el fin de definir claramente el ámbito de aplicación del instrumento y los predios que lo componen.	Es una observación, se da respuesta a través del presente acto administrativo. No se acoge para el proyecto de decreto.
28	Solicitudes respecto al numeral 1.6.4 y conexos del DTS: "I.No se acceda a la incorporación del predio con matrícula inmobiliaria 50S-917046 solicitado en la modificación, pues bien si se verifica el decreto 575 de 2010 dicho predio no hace parte del PP, y su inclusión por parte del solicitante UG1 que no lo incorporó a su unidad, generaría dilaciones y cargas a la UG2, por ello se considera más factible, que el	Inicialmente, vale la pena reiterar que, sin perjuicio que la matrícula inmobiliaria 50S-917046 no se encuentra relacionada en el listado de predios de que trata el artículo 3 del Decreto Distrital 575 de 2010, el área correspondiente a dicho predio, si se encuentra geográficamente incluida en el ámbito del plan parcial adoptado, más exactamente al interior de la delimitación de la Unidad de gestión/actuación N° 2, tal como se puede verificar en el plano V/1 "Proyecto urbanístico" que hace parte integral de dicho decreto. Adicionalmente a lo anterior, en el marco del artículo 32 del	Es una observación, se da respuesta a través del presente acto administrativo. No se acoge para el proyecto de decreto.



RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 18 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE "INFORMACION PÚBLICA"			
Nº	Pregunta / Observación	Respuestas	Decisión
	<i>solicitante adelante para ello la modificación del plano RED VIAL y PERFILES VIALES, estructurándolo de tal forma que no se requiera su incorporación. Se desea ser reiterativo a que ese predio no hace parte del plan parcial vigente.</i>	Decreto Distrital 190 de 2004 el instrumento de plan parcial aplica para todas las áreas que tengan tratamiento de desarrollo y que en conjunto con los predios colindantes tengan un área igual o superior a 10 hectáreas de área netas urbanizables; por lo tanto, el predio en mención, al estar en tratamiento de desarrollo (por ser un predio urbanizable no urbanizado) debe estar incluido en la delimitación del plan parcial La Palestina. En el requerimiento de observaciones con radicado de la SDP mediante oficio 2-2017-20612 del 11 de mayo de 2017, se requirió que el promotor acompañara la formulación con un "estudia de títulos para el área ubicada en la esquina nor-occidental del predio de la CL 71A SUR 82A 10 (predio identificada en la propuesta de modificación con el N° 155), con el fin de establecer de manera detallada y precisa los antecedentes jurídicos y justificar suficientemente el manejo que se propone para dicha área en el marco de la presente modificación (...)", documentación que fue aportada por el promotor del plan parcial con la formulación ajustada mediante al radicado 2-2017-37851 del 12 de julio de 2017 y complementada por conforme a los ajustes solicitados.	
29	<i>"Solicitudes respecta al numeral 1.6.4 y conexos del DTS: 2. La UGI incorpore el predio con matrícula inmobiliaria 50S-917046 a su unidad, dado que como se indicó colinda con la UGI, hace parte del trazada vial propuesto que posteriormente requerirá aprobación para su realización y desarrollo ante las curadurías urbanas. 3. Na se incorpore el predio con folio de matrícula inmobiliaria 50S-917046 a la UG2, dado que na existe técnicamente, ni jurídicamente un argumento para que haga parte de la UG2, coma si lo hay para que haga parte de la UG1 o a la siguiente más próxima UG3".</i>	Al respecto, cabe señalar que en la formulación propuesta no se modifica la ubicación del predio en mención con relación al Decreto Distrital 575 de 2017; es decir que el mismo continúa haciendo parte de la Unidad de gestión/actuación urbanística N° 2. En razón a ello, en la Unidad de Gestión/Actuación Urbanística N° 2 se identificó la posibilidad de acudir a instrumentos de gestión como la delimitación de Unidad de Actuación Urbanística definida en el Decreto Nacional 1077 de 2015.	Es una observación, se da respuesta a través del presente acto administrativo. No se acoge para el proyecto de decreto.
30	<i>"(...) requerimos de información de sobre las diferentes posibilidades de actuación administrativa, judiciales, etc. Toda vez</i>	La Ley 388 de 1997, define en el Artículo 39° la Unidad de Actuación Urbanística. Por su parte, el procedimiento para la delimitación de las unidades de actuación urbanística se establece	Es una observación, se da respuesta a través





Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

OBSERVACIONES RECIBIDAS EN LA FASE DE "INFORMACION PÚBLICA"			
Nº	Pregunta / Observación	Respuestas	Decisión
	<p>que no es claro, que la UG2 será una unidad de actuación urbana, siendo útil conocer la normatividad y procesos aplicables en caso de que alguno de los propietarios de los inmuebles que hacen parte de la UG2, no adelanten las gestiones de manera conjunta entorpeciendo o diluyendo el avance de la misma".</p>	<p>en artículo 42º de la Ley 388 de 1997 y en el Decreto Nacional 1077 de 2015.</p> <p>Al respecto, es importante tener en cuenta que el desarrollo de unidades de actuación implica la gestión asociada de los propietarios de los predios que conforman su superficie, por lo cual el Artículo 44º de la Ley 388 de 1997, menciona los mecanismos para el logro de ello, mediante sistemas de reajuste de tierras o integración inmobiliaria o cooperación, según lo determine el correspondiente plan parcial. La ley prevé que la administración sólo podrá acudir al instrumento de la expropiación o la enajenación forzosa, de que trata la Ley 388 de 1997, cuando se cumplan las condiciones previstas en la norma específica.</p> <p>El Artículo 40º de la mencionada Ley contempla la posibilidad de incluir el desarrollo o la construcción prioritaria de inmuebles que conformen Unidades de Actuación Urbanística, de acuerdo con las prioridades previstas en los planes de Ordenamiento Territorial.</p> <p>El Decreto Nacional 1077 de 2015 reglamentó de manera precisa las disposiciones relativas al procedimiento de delimitación de las Unidades de Actuación Urbanística en sus artículos 2.2.4.1.6.1.1 al 2.2.4.1.6.2.4.</p> <p>En todo caso, se debe advertir que los recursos económicos para llevar a cabo la enajenación forzosa o la expropiación deberán provenir de la entidad gestora, la cual debe ser constituida por sus propietarios de la Unidad.</p> <p>Finalmente, esta Secretaría en el marco de la etapa de adopción del decreto de modificación del plan parcial, definirá la conveniencia o no de establecer los lineamientos para la eventual delimitación de Unidad de Actuación urbanística para el Plan Parcial "La Palestina".</p>	<p>del presente acto administrativo. En el proyecto de decreto se definirá la pertinencia de establecer o no lineamiento para la unidad de actuación urbanística.</p>

Que la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina", presentada por la señora María Cristina Naranjo, en calidad apoderada de Constructora Las Galias S.A, empresa promotora de la modificación del Decreto 575 de 2010, por el cual se adoptó el Plan Parcial "La Palestina", fue revisada integralmente y responde a los lineamientos urbanísticos de acuerdo a las





Continuación de la Resolución “Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial “La Palestina” ubicado en la Localidad de Bosa”

recomendaciones emitidas por las instancias y autoridades consultadas en el marco del ajuste propuesto y cumple con la normativa urbanística contenida en el Decreto Distrital 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios en relación con:

1. Sistema de Movilidad, Subsistema Vial y Condiciones de Accesibilidad.
2. Estructura Ecológica Principal - Aspectos Ambientales
3. Sistema de Espacio Público
4. Sistema de Equipamientos
5. Sistema de Servicios Públicos
6. Usos del Suelo, Edificabilidad, Propuesta de Gestión y Financiación.
7. Reparto de Cargas y Beneficios
8. Cumplimiento de Obligación de VIP

Que concluida la revisión del documento de formulación ajustado, y con base en los pronunciamientos emitidos por las dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y las entidades con incidencia y responsabilidad en el desarrollo del plan parcial, la propuesta para la modificación del plan parcial “La Palestina” fue puesta a consideración del Comité Técnico de Planes Parciales en sesión realizada el día 31 de agosto de 2017, de conformidad con lo señalado por el Decreto Distrital 380 de 2010. En atención a todas las recomendaciones, condiciones técnicas y pronunciamientos de las entidades consultadas en el trámite de la formulación para la modificación del Plan Parcial, todos los miembros del Comité votaron unánimemente de manera positiva la viabilidad de la formulación como quedó consignado en el acta de la sesión.

Que de conformidad con lo dispuesto en el Decreto Nacional 1077 de 2015, el ajuste al plan parcial “La Palestina” debe ser objeto de concertación ambiental, ya que se encuentra dentro de la situación prevista en los numerales 2 y 3 del artículo 2.2.4.1.2.1 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 reservas costeras.

3. Los que incluyan o colinden con áreas de amenaza y riesgo, identificadas por el plan de ordenamiento territorial, reglamentaciones o estudios técnicos posteriores relacionadas con las mismas. (...)”



RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 21 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

Que para tal efecto la Secretaría Distrital de Planeación remitirá a la Secretaría Distrital de Ambiente, la información cartográfica y documental de la formulación ajustada presentada para el Plan Parcial "La Palestina", de conformidad con lo señalado por el artículo 2.2.4.1.2.2 y siguientes del Decreto Nacional 1077 de 2015, con el fin de que la misma sea evaluada en el marco de la concertación ambiental.

Que de conformidad con lo anterior, se considera que la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina", presentada por la señora María Cristina Naranjo en calidad apoderada de Constructora Las Galias S.A, empresa promotora, fue revisada integralmente y ha cumplido con la totalidad de requerimientos urbanísticos, técnicos y procedimentales necesarios para dar viabilidad a la presente propuesta de modificación del Plan Parcial.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. VIABILIDAD. Emitir concepto FAVORABLE de viabilidad a la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa, adoptado mediante Decreto Distrital 575 de 2010, presentada por la señora María Cristina Naranjo en calidad de apoderada de Constructora Las Galias S.A, con base en el Documento Técnico de Soporte y en los documentos que acompañan la formulación para la modificación contenidos en el oficio con radicado SDP 1-2017-37851 del 12 de julio de 2017.

ARTÍCULO 2. LOCALIZACIÓN Y ÁMBITO DE APLICACIÓN. El Plan Parcial "La Palestina" se encuentra ubicado en la localidad de Bosa y su localización y ámbito de aplicación es la señalada en el artículo 3° del Decreto Distrital 575 de 2010 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "La Palestina", ubicado en la localidad de Bosa.", con las precisiones cartográficos realizados a su ámbito a través de la formulación de la modificación sustentada en el Documento Técnico de Soporte presentada por el promotor mediante el radicado SDP 1-2017-37851 del 12 de julio de 2017.

ARTÍCULO 3. AJUSTES AL PLAN PARCIAL. La formulación que ajusta el plan parcial "La Palestina", se justifica en las razones expuestas en la parte considerativa y el Documento Técnico de Soporte, involucra varias modificaciones al planteamiento urbanístico, al reparto de cargas y



RESOLUCIÓN No. 1620 DE 2017 Pág. 22 de 22

Continuación de la Resolución "Por la cual se decide sobre la viabilidad de la formulación para la modificación del Plan Parcial "La Palestina" ubicado en la Localidad de Bosa"

beneficios y precisa cartográficamente el ámbito del plan parcial adoptado mediante Decreto Distrital 575 de 2010.

ARTÍCULO 4. PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. De conformidad con lo señalado en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y en los artículos 432 a 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, se realizará el estudio técnico para determinar si la adopción de la modificación del Plan Parcial "La Palestina" constituye hecho generador de participación en plusvalía. El mismo será incluido en el decreto que adopte la modificación del Plan Parcial.

ARTÍCULO 5. AJUSTES, PRECISIONES O ACLARACIONES. El Decreto de adopción de la modificación del Plan Parcial "La Palestina", podrá realizar los ajustes, precisiones o aclaraciones en áreas, valores o acuerdos que sean necesarios para su adecuada ejecución.

ARTÍCULO 6. RECURSOS EN VÍA GUBERNATIVA. Teniendo en cuenta que la presente resolución constituye un concepto favorable de viabilidad, contra la misma no proceden los recursos en vía gubernativa de conformidad con lo establecido en el artículo 2.2.4.1.1.9 del Decreto 1077 de 2015.

ARTÍCULO 7. La presente Resolución rige a partir del día siguiente de su fecha de expedición y será publicada en la página electrónica de la entidad.

Dada en Bogotá, D.C., a los 22 SET. 2017

PUBLÍQUESE, COMUNÍQUESE Y CÚMPLASE

**MAURICIO ENRIQUE ACOSTA PINILLA
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL**

Aprobó:	Úrsula Ablanque Mejía	Directora de Planes Parciales	<i>[Firma]</i>
Revisó:	Marcela Bernal Pérez	Abogada Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial	<i>[Firma]</i>
	Astrid Olarte Barrera	Abogada Contratista Dirección de Planes Parciales	<i>[Firma]</i>
Proyectó:	Edwin E. Garzón Garzón	Abogado Contratista Dirección de Planes Parciales	<i>[Firma]</i>
	Liliana Campo Moncayo	Arquitecta Dirección de Planes Parciales	<i>[Firma]</i>

Carrera 30 N. 25 - 90
Código Postal 111311
Pisos 1,5,8 y 13
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259283

**BOGOTÁ
MEJOR
PARA TODOS**