PLANES PARCIALES DE DESARROLLO

EVOLUCIÓN Y PRÁCTICA
BOGOTÁ 2000 - 2015

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
BOGOTÁ HUMANA

ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN
Carrera. 30 No. 25-90 pisos 1,5, 8 y 13
Bogotá D.C.
www.planeacionbogota.gov.co

ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
Gustavo Francisco Petro Urrego

SECRETARIO DISTRTIAL DE PLANEACIÓN
Gerardo Ardila Calderón

SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL
Armando Lozano Reyes

SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN SOCIOECONÓMICA
Octavio Fajardo Martínez

JEFE OFICINA ASESORA DE PRENSA Y COMUNICACIONES
Angélica del Pilar Molina Reyes

COORDINADORES Y EDITORES
José Camilo Castellanos Molina y
María Cristina Rojas Eberhard

AUTORES
Cesar Consuerga
José Camilo Castellanos Molina
María Cristina Rojas Eberhard
Yency Contreras Ortiz
Alberto Vela Prieto
Fernando A. Roa M.

CARTOGRAFÍA
Laura Moreno

DISEÑO Y DIAGRAMACIÓN
Lilian Melissa Mora Triviño
Exprecards S.A.S

PORTADA
Jhon Jairo Obando Rodríguez

FOTOGRAFÍAS
Banco de Imágenes
Secretaría Distrital de Planeación

FOTÓGRAFO
Jonathan Daniel Naranjo

ISBN: 978-958-8310-97-8

PRESENTACIÓN 7

INTRODUCCIÓN 9

11

CAPÍTULO I
EVOLUCIÓN DEL INSTRUMENTO DE PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

1. Desarrollo normativo de planes parciales en el contexto nacional y local. *César Consuegra*
2. Desarrollo institucional para los planes parciales de desarrollo en Bogotá. *José Camilo Castellanos Molina, María Cristina Rojas Eberhard*
3. El plan parcial en la perspectiva del plan de ordenameinto zonal. La compleja articulación de dos escalas territoriales. *Fernando A. Roa M.*

57

CAPÍTULO II
CATÁLOGO DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO ADOPTADOS ENTRE 2002–2015

1. Localización General
2. Datos y Cifras
   - 2.1 Tabla 1. Cargas generales y locales
   - 2.2 Tabla 2. Análisis suelo útil
3. Fichas particulares de planes parciales de desarrollo adoptados. *Alberto Vela*
4. Comparación de escalas en los planes parciales de desarrollo adoptados (2002-2015)

TABLA DE CONTENIDO

123

CAPÍTULO III
BALANCE DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO ADOPTADOS ENTRE 2002–2015

1. Los planes parciales como instrumentos de planeación y gestión en Bogotá: una mirada a la ejecución en la práctica. *Yency Contreras Ortiz.*
2. Balance de gestión. *José Camilo Castellanos Molina y Alberto Vela Prieto*
3. Datos consolidados de ejecución. *Alberto Vela Prieto*

155

CAPÍTULO IV
REFLEXIONES FINALES

PRESENTACIÓN

Sea esta la oportunidad para la Secretaría Distrital de Planeación de presentar un balance de la gestión y ejecución de los Planes Parciales de Desarrollo que se han adoptado en la ciudad de Bogotá desde el año de 2002 hasta la fecha.

Con la expedición de la Ley 388 de 1997 de ordenamiento territorial y en desarrollo de sus principios fundamentales (La función social y ecológica de la propiedad, la prevalencia del interés general sobre el particular y la distribución equitativa de cargas y beneficios) se estableció como obligación de los municipios adoptar los Planes de Ordenamiento Territorial como el instrumento básico para orientar y administrar el desarrollo físico del territorio y la utilización del suelo. En este contexto, se crearon los Planes Parciales como el instrumento fundamental de planeamiento y gestión del suelo para el desarrollo áreas determinadas de suelo urbano que no se encuentran urbanizadas y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana.

En el Plan de Ordenamiento Territorial de la ciudad adoptado por el Decreto Distrital 619 de 2000 y su modificación con el Decreto Distrital 469 de 2003, Bogotá le dio importancia a la implementación de normas urbanísticas y a los procedimientos que establecieron las reglas para la adopción de Planes Parciales de Desarrollo, instrumento de planeamiento y gestión del suelo por medio del cual se ha regulado la urbanización de importantes áreas del suelo urbano y de expansión de la ciudad en la última década.

Como resultado de este trabajo, podemos decir hoy que la ciudad cuenta con condiciones normativas de procedimiento fundamentales para las áreas no urbanizadas, así como la definición de reglas claras que concretan el sistema de reparto de cargas y beneficios entre los propietarios del suelo y la ciudad, que han permitido la adopción de 43 Planes Parciales de Desarrollo.

En la gestión de los Planes Parciales de Desarrollo esta administración implementó estrategias para disminuir la segregación socioespacial, meta que es uno de los tres ejes articuladores del Plan de Desarrollo Distrital, *Bogotá Humana* 2012 – 2016. En este sentido, se dio especial importancia a la focalización de la política relacionada con la habilitación de suelo útil para la construcción de Vivienda de Interés Prioritario, y se generaron condiciones en los proyectos para estimular la mezcla de usos, y priorizar la localización de equipamientos comunales públicos e infraestructura para el sistema integrado de transporte público dependiendo de las necesidades de la población.

Con la presente publicación esperamos contribuir al proceso de seguimiento a los Planes Parciales de Desarrollo, y esperar que se constituya en fuente de información y análisis sobre los resultados de las decisiones y de las modelaciones de normas urbanas. Seguimiento que desde la escala intermedia de planeamiento, por un lado, debe servir para identificar y cambiar las normas urbanas tradicionales que crean, reproducen o refuerzan desequilibrios urbanos o inequidades sociespaciales, y por otro lado, debe contribuir a la construcción de políticas que fomenten la redistribución de ingresos, la producción de ciudades más vitales, incluyentes y diversas, el acceso equitativo a los bienes públicos y que hagan de la participación un proceso más transparente y abierto a las diversas visiones de los ciudadanos.

Gerardo Ardila Calderón
Secretario Distrital de Planeación

INTRODUCCIÓN

Con la expedición de la Ley 388 de 1997 fueron incorporados en el país los planes parciales como instrumentos de planeamiento y gestión del suelo que introdujeron importantes transformaciones en las prácticas de planificación y gestión del suelo, toda vez que ponen sobre la mesa la importancia de la relación entre decisiones de ordenamiento del territorio, el reparto equitativo de cargas y beneficios y los mecanismos de gestión del suelo. Así mismo, se incorpora en las decisiones de ordenamiento del territorio el principio de coordinación interinstitucional, el cual es fundamental en los procesos de formulación de estos instrumentos. Sin embargo, no obstante el papel fundamental que desempeñan en la transformación de las prácticas de ordenamiento del territorio que este instrumento introduce, su efectividad y utilidad vienen siendo cuestionadas, especialmente por la demora en la gestión para su formulación y adopción.

Aunque han pasado trece años desde la adopción del primer plan parcial, es un instrumento nuevo y complejo sobre el cual no todo está dicho. Cada experiencia en la gestión de un plan parcial, deja asuntos para tener en cuenta en el próximo, así como aspectos para reglamentar y mejorar.

No es la intención hacer un tratado teórico - práctico del desarrollo normativo sobre planes parciales de desarrollo. Simplemente es una mirada general de la evolución del instrumento. En el primer capítulo se expone el desarrollo normativo nacional y local, así como la experiencia y desarrollo institucional, desde la expedición del primer Plan de Ordenamiento territorial de la ciudad hasta la fecha, terminando con una reflexión en torno a la articulación de los Planes Parciales en el marco de los Planes de Ordenamiento Zonal; en el segundo capítulo, se incluye el catálogo de los planes parciales de desarrollo adoptados entre 2002 y 2015, que contiene su localización en la ciudad, datos generales relacionados con el proyecto urbanístico y las fichas individuales de los 43 planes parciales adoptados, cada uno de las cuales, contienen la información general, reseña fotográfica y avance en la ejecución; y el capítulo tres, donde se presenta el balance de la gestión institucional de los planes parciales de desarrollo, tanto en su proceso de adopción como en la ejecución e implementación de los mismos en el territorio.

CAPÍTULO I

EVOLUCIÓN DE INSTRUMENTO DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO

1. DESARROLLO NORMATIVO DE PLANES PARCIALES EN EL CONTEXTO NACIONAL Y LOCAL

César Consuegra[1]

1. Abogado de la Universidad Externado de Colombia, especializado en Derecho Urbano y con estudios en Gobierno y Políticas Públicas de la Universidad de los Andes, cuyo perfil profesional se ha enfocado al área del derecho administrativo y el derecho urbanístico laborando como asesor jurídico principal de la Curaduría Urbana No. 1 de Bogotá (2002 a 2006), entidad donde adquirió conocimientos y vocación por las cuestiones urbanísticas. Desde al año 2006 en la Secretaría Distrital de Planeación (2006), sus actividades se han centrado en realizar el apoyo jurídico en la resolución de problemáticas en el ámbito de la planeación urbanística y el ordenamiento territorial, especialmente en la Dirección de Planes Parciales (desde el año 2010). Así mismo, en el ámbito público ha prestado servicios de asesoría a la Secretaría Municipal de Planeación de Sincelejo, a la Alcaldía Municipal de Barrancabermeja, al Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional y a la Alcaldía de Cartagena en todos los asuntos propios de sus competencias, principalmente en lo relacionado con los Planes de Ordenamiento Territorial y demás instrumentos complementarios. cconsuegra@sdp.gov.co

EL PLAN PARCIAL EN EL MARCO DE LA LEY 388 DE 1997

PRINCIPIOS CONSTITUCIONALES

En el ordenamiento territorial en Colombia, se consagran en la Constitución de 1991 y en la Ley 388 de 1997 una serie de principios que deben orientar los instrumentos a través de los cuales se concretan las más trascendentales decisiones en esta materia, como es el caso de los planes parciales:

Uno de los más relevantes principios es el de la función social de la propiedad, el cual tiene su origen en la Constitución Política de 1886 y en la reforma efectuada en 1936. Posteriormente con la Constitución de 1991[2], se agregó el concepto de la función ecológica de la propiedad.

La función social de la propiedad dentro del estado social de derecho colombiano, implica la prevalencia del interés general sobre el particular. Aunque el derecho de propiedad históricamente ha sido considerado la prerrogativa más significativa de las libertades individuales inherentes al ser humano, entendida como el derecho real que se tiene por excelencia sobre una cosa corporal o incorporal, que faculta a su titular para usar, gozar, explotar y disponer de ella[3], fue en la Constitución de 1886 originalmente que se atenuó el carácter absoluto de este derecho, al concebir en el título III, "De los derechos civiles y garantías sociales", un serie de instituciones como la protección de los derechos adquiridos con justo título[4], la procedencia de la expropiación[5], la proscripción de la pena de confiscación[6], la protección de la propiedad literaria y artística[7], el carácter inmodificable de las donaciones intervivos o testamentarias[8] y la proscripción de bienes raíces que no sean de libre enajenación y de obligaciones irredimibles[9].

Así las cosas, en la Constitución de 1886 y como parte de los derechos adquiridos se consagraba el derecho a la propiedad privada como un reconocimiento expreso de los derechos adquiridos, pero a su vez con un límite referido a una prevalencia del interés público sobre el interés privado y a la posibilidad de una expropiación.

Así las cosas, originalmente en la Constitución de 1886, el derecho a la propiedad privada tenía las siguientes connotaciones[10]:

a. En primer lugar, la Constitución reconocía los derechos adquiridos, y entre ellos el derecho de propiedad, y les brindaba protección al punto que no podían *"ser desconocidos ni vulnerados por leyes posteriores"*.
b. En segundo lugar, la protección que el constituyente suministraba a los derechos adquiridos se encontraba condicionada,

2. Constitución Política de Colombia de 1991, art 58, inciso 2.

3. Corte Constitucional, Sentencia C-189/06

4. Constitución Política de Colombia de 1886, art 31.

5. Constitución Política de Colombia de 1886, arts. 31-33.

6. Constitución Política de Colombia de 1886, arts. 34.

7. Constitución Política de Colombia de 1886, arts. 35.

8. Constitución Política de Colombia de 1886, arts. 36.

9. Constitución Política de Colombia de 1886, arts. 37.

10. Corte Constitucional, Sentencia C-740/03

pues ella sólo procedía respecto de aquellos que lo habían sido *"con justo título con arreglo a las leyes civiles"*. Es decir, ya desde entonces, la protección que el constituyente brindaba a la propiedad como derecho adquirido estaba condicionada a la legitimidad de su título originario.

c. En tercer lugar, el derecho de propiedad no tenía el carácter de un derecho subjetivo absoluto sino de un derecho limitado pues el interés privado debía ceder al interés público *"Cuando de la aplicación de una ley expedida por motivos de utilidad pública, resultaran en conflicto los derechos de particulares con la necesidad reconocida por la misma ley"*.
d. Y en cuarto lugar, condicionaba la expropiación a una plena indemnización.

Posteriormente, con la reforma constitucional de 1936 se introdujeron más límites al derecho de propiedad privada, pues se sumó la función social y las razones de equidad que podían hacer viable una expropiación sin indemnización, con las siguientes características:

a. Reconocimiento expreso del derecho de propiedad privada.
b. Reconocimiento expreso de los derechos adquiridos.
c. Condicionamiento de la adquisición de aquél y éstos a un justo título.
d. Un mandato de no desconocimiento o vulneración.
e. Un mandato de prevalencia del interés público y del interés social sobre el interés privado.
f. Una concepción de la propiedad en cuanto a la función social.
g. Un mandato de indemnización en caso de expropiación.
h. La facultad legislativa de prescindir de tal indemnización por razones de equidad.

Tal y como lo señala la Corte Constitucional en sentencia C-740/03, aún después de esta reforma no existía una regla constitucional expresa referida a las consecuencias derivadas de la adquisición del derecho de dominio a través de títulos ilegítimos.

Ya en la Constitución de 1991, "aunque se mantiene la estructura de la Constitución de 1886 y su reforma de 1936 sobre limitación de la propiedad privada, se introduce la figura de la función ecológica inherente a la función social, la cual está determinada por el conjunto de normas vigentes en materia ecológica y ambiental que permiten que esta se maneje dentro de los principios de autonomía, beneficio comunitario, integralidad y respeto de la naturaleza de tal suerte que se mantengan el equilibrio eco-

lógico y se potencie el bienestar y calidad de vida de la población".[11]

Aunado a lo anterior, la Constitución de 1991, ordenó la protección y promoción de formas asociativas y solidarias de propiedad, consagró la figura de la declaración de extinción del dominio, como una institución directamente relacionada con el derecho de propiedad y, a través de ella, señaló el efecto producido en el caso de derechos adquiridos sin justo título o sin arreglo a las leyes civiles.

En materia de planificación del ordenamiento territorial y como un reflejo de lo consagrado en el artículo 58 de la Constitución Política, el ejercicio de la función de la administración pública debe desarrollarse en un marco dentro del cual se persiga de manera constante y prioritaria el beneficio colectivo, con la visión social, que se antepone a intereses individuales o de grupo.[12]

En desarrollo de lo anterior, la Ley 388 de 1997 integra los principios del ordenamiento del territorio, dentro de los cuales señala la función social y ecológica de la propiedad, así como la prevalencia del interés general sobre el particular. Así mismo en el artículo 3°, desarrolla el concepto de la función pública del urbanismo, preceptuando que el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública, para el cumplimiento de unos determinados fines, los cuales están directamente relacionados con el interés común.

En armonía con lo anterior y teniendo en cuenta que los planes parciales son concebidos como 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[13], se puede inferir que en el trámite y adopción de los mismos se debe observar rigurosamente en el cumplimientos de los fines de la función pública del urbanismo en los siguientes aspectos[14]:

1. Posibilitar a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común, y hacer efectivos los derechos constitucionales de la vivienda y los servicios públicos domiciliarios.
2. Atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común, procurando su utilización racional en armonía con la función social de la propiedad a la cual le es inherente una función ecológica, buscando el desarrollo sostenible.
3. Propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.
4. Mejorar la seguridad de los asentamientos humanos ante los riesgos naturales.

Adicionalmente y considerando que el trámite de los planes parciales se debe adelantar a través de una actuación administrativa de naturaleza esencialmente pública, se debe garantizar el cumplimiento del principio de participación democrática[15], en virtud del cual, las administraciones municipales, distritales y metropolitanas deberán fomentar la concertación entre los intereses sociales, económicos y urbanísticos, mediante la participación de los pobladores y sus organizaciones, con el fin de asegurar la eficacia de las políticas públicas respecto de las necesidades y aspiraciones de los diversos sectores de la vida económica y social relacionados con el ordenamiento del territorio municipal, teniendo en cuenta los principios como el de la función social y ecológica de la propiedad y la prevalencia del interés general sobre el particular.

11. Morcillo Pedro Pablo, Derecho Urbanístico Colombiano-Historia, Normativa y gestión. Temis S.A., Bogotá (2007)

12. Corte Constitucional, Sentencia T-551 de 1992.

13. Ley 388 de 1997, art. 19

14. Ley 388 de 1997, art. 3

15. Ley 388 de 1997, art. 4

Otro de los principios fundamentales en materia de ordenamiento territorial es el del reparto equitativo de cargas y beneficios, que parte del principio de igualdad de los ciudadanos frente a la ley, y consagrado en el artículo 13 de la Constitución Política, que traducido en materia de ordenamiento territorial, significa que frente al ejercicio de la regulación y planificación en materia urbanística por parte de la administración, las personas tienen derecho a un trato igualitario para evitar que con dicha intervención se lesione de manera injusta o inequitativa sus patrimonios.

Así las cosas, la distribución equitativa de las cargas y los beneficios es elevado a la categoría de principio en materia de ordenamiento territorial por parte del artículo 2 de la Ley 388 de 1997 y en el artículo 38 se establece que en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, los planes de ordenamiento territorial y las normas urbanísticas que los desarrollen deben establecer mecanismos que garanticen el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

En Sentencia No. T-530/92, la Corte Constitucional se refirió al tema de las cargas y los beneficios en materia de planificación urbana, señalando que la autoridad no debe limitarse a aplicar criterios técnicos en la construcción de obras, sin tener en cuenta la totalidad de beneficios y cargas que de ellas se derivan para las personas directamente afectadas por las soluciones urbanísticas. Así mismo, indica que el principio de proporcionalidad aplicado a la planeación urbana exige contrastar los intereses públicos que se pretenden alcanzar con los medios empleados para ello, atendiendo a su adecuación y necesidad.

En materia de planes parciales, el artículo 19 de la Ley 388 de 1997 señala dentro de los contenidos mínimos que debe tener este instrumento, la definición precisa de los objetivos y las directrices urbanísticas específicas que orientan la correspondiente actuación u operación urbana, en aspectos tales como los estímulos a los propietarios e inversionistas para facilitar procesos de concertación, integración inmobiliaria o reajuste de tierras u otros mecanismos para garantizar el reparto equitativo de las cargas y los beneficios vinculadas al mejor aprovechamiento de los inmuebles[16] y la adopción de los instrumentos de manejo de suelo, captación de plusvalías, reparto de cargas y beneficios, procedimientos de gestión, evaluación financiera de las obras de urbanización y su programa de ejecución, junto con el programa de financiamiento.[17]

De manera específica, el Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.4.1.4.1, se refiere a los contenidos mínimos que deben tener los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y las

16. Ley 388 de 1997, art. 19, numeral 2

17. Ley 388 de 1997, art. 19, numeral 6

áreas comprendidas en el suelo de expansión, dentro de los cuales se encuentra el proyecto de delimitación de las unidades de actuación urbanística, el cual se definirá de forma que permita el cumplimiento conjunto de las cargas de cesión y urbanización de la totalidad de su superficie, mediante el reparto equitativo de cargas y beneficios entre sus afectados[18].

De igual forma, el numeral 9 del precitado artículo señala como uno de los contenidos de los planes parciales en tratamiento de desarrollo, la asignación de cargas y beneficios.

La sección quinta del Decreto Nacional 1077 de 2015, desarrolla específicamente el tema de las cargas y beneficios en los planes parciales, ocupándose en primer lugar de las cargas locales de la urbanización que serán objeto de reparto entre los propietarios de inmuebles de las unidades de actuación urbanística del plan parcial, incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y de servicios públicos domiciliarios de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios[19]. Así mismo, se enuncian los elementos que no son considerados cargas urbanísticas como las zonas comunes, equipamientos comunitarios privados y otros componentes de las propiedades horizontales[20], o que no hacen parte del reparto de cargas como aquellos inmuebles localizados al interior del área de planificación del plan parcial que hubieren sido el resultado de cesiones, afectaciones u otras obligaciones[21].

En el ámbito Distrital, el Decreto 190 de 2004 en su artículo 29 desarrolla el principio del reparto equitativo de las cargas y beneficios derivados del ordenamiento urbano como uno de los sustentos primordiales de la política de gestión del suelo, definiendo las diferentes escalas en las cuales se aplicará:

1. **Nivel general:** contribución de valorización, tarifas de servicios públicos domiciliarios, la participación del Estado en las plusvalías derivadas de la acción urbanística y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción.
2. **Nivel zonal:** contribución de valorización y los distintos mecanismos de compensación y de transferencia de derechos de construcción y los sistemas de reparto de los planes parciales y otros instrumentos de planeamiento.
3. **Nivel local:** interior de los planes parciales para unidades de actuación urbanística y otras formas de gestión integrada o en otros instrumentos de planeación.

RÉGIMEN ACTUAL EN MATERIA DE PROCEDIMIENTO DE PLANES PARCIALES

En la actualidad las normas procedimentales en materia de planes parciales se encuentran contenidas en el Decreto Nacional 1077 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio". Esta norma compila con pequeños cambios, principalmente relacionados con referencias internas, la normativa nacional sobre planes parciales del Decreto Nacional 2181 de 2006, el Decreto Nacional 4300 de 2007, el Decreto Nacional 1478 de 2013.

Si bien desde la versión original del Decreto Nacional 2181 de 2006, se han venido realizando ajustes en el procedimiento de Planes Parciales, hoy en día y no obstante el trabajo compilatorio efectuado en el Decreto Nacional 1077 de 2015, existen aún en algunos aspectos dificultades en la aplicación práctica del procedimiento de planes parciales.

18. Decreto Nacional 1077 de 2015, art 2.2.4.1.4.1, numeral 2

19. Decreto Nacional 1077 de 2015, art 2.2.4.1.5.1

20. Decreto Nacional 1077 de 2015, art 2.2.4.1.5.1, parágrafo 1.

21. Decreto Nacional 1077 de 2015, art 2.2.4.1.5.1, parágrafo 2.

Uno de los primeros aspectos que pueden enunciarse que ofrecen dificultades en la aplicación práctica de los procesos de planes parciales es el atinente a la delimitación del área geográfica de aplicación del plan parcial, considerando que para la delimitación de un polígono se hace necesaria la aplicación de una serie de criterios presentes en normas del orden nacional y en el respectivo plan de ordenamiento territorial, que en algunos casos pueden resultar equívocos, discrecionales o indeterminables.

En suma, lo que se puede apreciar es que los criterios de delimitación de los planes parciales, especialmente en el caso de los planes parciales de desarrollo, son insuficientes para ofrecer certeza jurídica y de procedimiento tanto a las administraciones locales, como a los profesionales e interesados en adelantar la formulación de dichos instrumentos. Uno de los primeros factores que pueden contribuir a esta problemática, por ejemplo, en el caso de Bogotá D.C., es la dificultad para determinar el tratamiento de desarrollo en algunos sectores de la ciudad que han tenido un grado de consolidación fragmentado o incompleto. Las particularidades en la transición normativa del Acuerdo 6 de 1990, el Decreto Distrital 619 de 2000, el Decreto Distrital 469 de 2003, en casos como los sectores que se sometieron al tratamiento de incorporación y no ejecutaron en su totalidad las obras de urbanismo o no cumplieron con las obligaciones urbanísticas, han generado no pocas dificultades para determinar la aplicación del tratamiento de desarrollo y en consecuencia, también para la delimitación de planes parciales en estas zonas, si se tiene en cuenta además que la norma nacional, hoy compilada en el Decreto Nacional 1077 de 2015, establece que se excluirán de las actuaciones de urbanización las zonas clasificadas como suelo de protección según lo previsto en el artículo 35 de la Ley 388 de 1997; los predios que se hayan desarrollado por procesos de urbanización o construcción con fundamento en actos administrativos expedidos por las autoridades competentes: las zonas o barrios consolidados con edificaciones, y los asentamientos de hecho que deban ser objeto de procesos de legalización y regularización urbanística previstos en la ley.[22]

Otro aspecto que en la experiencia ha representado grandes dificultades en la delimitación de áreas de planes parciales, es que se mezclan criterios normativos, con características físicas o morfológicas de los terrenos. Por ejemplo, el Decreto Nacional 1077 de 2015 enuncia las condiciones para adelantar la actuación de urbanización[23] ya sea por plan parcial o a través de licencia de urbanización directamente, dentro de los cuales se indican criterios normativos como la clasificación del suelo (siempre que sea suelo de expansión urbano el proceso de urbanización requiere plan parcial) o criterios relacionados con la situación jurídica de los predios involucrados, como cuando señala que es obligatorio el plan parcial cuando se requiera de la gestión asociada de los propietarios de predios mediante unidades de actuación urbanística.

Sin embargo, el mismo Decreto Nacional 1077 de 2015 en su artículo 2.2.4.1.4.3 le agrega criterios para la delimitación del área de planificación del plan parcial relacionados con elementos del trazado de los sistemas generales o estructurantes de infraestructura vial, de espacio público, por elementos naturales del sistema de áreas protegidas.

En el caso de Bogotá D.C. el Decreto Distrital 436 de 2006, contiene criterios para la delimitación de planes parciales de desarrollo referidos a características físicas de los terrenos como la topografía de los terrenos, las áreas de drenaje correspondientes a las redes troncales y matrices de acueducto y alcantarillado, Las líneas divisorias de aguas, etc.

En fin, la cantidad y diversidad de criterios para la determinación del tratamiento de desarrollo y para la delimitación de las áreas sujetas a plan parcial, en el caso de Bogotá D.C. genera dificultades prácticas para la definición de

22. Decreto Nacional 1077 de 2015, parágrafo artículo 2.2.2.1.4.1.2.

23. Decreto Nacional 1077 de 2015, artículo 2.2.2.1.4.1.3.

polígonos y por ende para la expedición de determinantes para la formulación de planes parciales de desarrollo, lo cual se traduce en conflictos de interpretación entre la administración y los interesados en desarrollar estos instrumentos de planeamiento a la hora de definir las áreas de planificación.

Otro de los aspectos que es importante señalar dificultan el proceso de adopción de los planes parciales, es el relacionado con la coordinación interinstitucional, pues es tal la cantidad de entidades e instancias que deben hacer pronunciamiento o emitir concepto tanto para la definición de los ámbitos geográficos de aplicación como de las condiciones técnicas para su formulación, que pueden tornar la actuación administrativa como dispendiosa, demorada, burocrática y en determinados casos insuperable.

Se hace necesario entonces un mecanismo en la norma de procedimiento de los planes parciales que permita garantizar la coordinación interinstitucional con una mayor celeridad, así como la armonía y coherencia de criterio entre las entidades de distinta naturaleza que intervienen en la actuación, por ejemplo, un mecanismo que permita superar diferencias entre entidades del orden nacional, Distrital o Municipal, situaciones que en no pocos casos han generado la demora o la imposibilidad de desarrollar algunos planes parciales en el país.

Teniendo en cuenta que en la actualidad la norma de procedimiento plantea como optativa la solicitud de determinantes para la formulación de planes parciales y considerando que la delimitación de las áreas de planificación y la coordinación interinstitucional para definir las condiciones técnicas para la formulación llegan a ser actividades que revisten una gran complejidad, el reto para las administraciones Distritales o Municipales con el fin de cumplir los términos establecidos para la etapa de formulación en aquellos planes parciales en los cuales no se opte por solicitar las determinantes, es mantener actualizados los polígonos de las áreas que estarían sujetas a este instrumento de planeamiento, así como las condiciones técnicas para su formulación.

De lo contrario, en el evento de procesos de formulación de planes parciales en los cuales los interesados no hayan solicitado previamente las determinantes, resultaría muy difícil dentro del término establecido, so pena del silencio administrativo positivo, garantizar la coordinación interinstitucional para la definición de las condiciones técnicas para la formulación, es decir las reglas y directrices a la luz de las cuales se haría la revisión del proyecto formulado, así como la determinación del ámbito geográfico de aplicación del plan parcial.

Resulta recomendable entonces, como lo hace en la actualidad la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, la definición de un procedimiento interno y de oficio que permita adelantar un análisis y construir una ficha técnica de delimitación de los planes parciales de la ciudad, como sustento para la toma de decisiones de planeamiento, la emisión de conceptos y certificaciones y principalmente, como insumo para la definición de determinantes en los planes parciales de desarrollo, cobrando su mayor beneficio en aquellos casos en los cuales no se opte por la solicitud de determinantes de manera previa a la formulación, pues como se anotó anteriormente, con los términos establecidos en el Decreto Nacional 1077 para adelantar la etapa de formulación, resulta muy complicado para las administraciones Distrital o Municipales definir además el área de planificación y las determinantes a la luz de las cuales se realizará la revisión del proyecto formulado.

Además de las dificultades propias de la definición de los polígonos y de la coordinación interinstitucional uno de los aspectos que influye en los términos y en la complejidad que puede ocasionar un trámite de plan parcial se centra en la participación democrática de propietarios, vecinos y terceros en general interesados en los resultados de un trámite de plan parcial.

El tamaño del área de aplicación del instrumento, la cantidad de propietarios interesados, la diversidad de los intereses involucrados y las particularidades que puedan existir en ciertas áreas, llegan a ser aspectos determinantes en la complejidad, la eficacia y los tiempos necesarios en el proceso de participación democrática de los planes parciales.

Teniendo en cuenta lo anterior, un proceso de participación democrática eficaz debe contar con unos instrumentos, procedimientos y canales apropiados para identificar los diferentes actores involucrados, así como para lograr la suficiente divulgación y socialización de los proyectos que sean formulados. En la actualidad los medios tecnológicos, las redes sociales y los modernos medios de difusión permiten llegar a un espectro más amplio de ciudadanos informados sobre los procesos de planeamiento que se proyectan y tramitan en las diferentes ciudades, todo depende de la capacidad logística y de los recursos con que cuenten las administraciones locales, pero también de la creatividad y de la voluntad de hacer procesos de planeamiento más públicos, más transparentes y ricos en soluciones para todos los intereses en juego.

RELACIÓN ENTRE EL ENFOQUE NACIONAL Y EL ENFOQUE DISTRITAL

El artículo 7 de la Ley 388 de 1997 establece las competencias que en materia de ordenamiento territorial ostentan la nación, los departamentos, el nivel metropolitano, así como a los municipios y distritos:

NACIÓN:

- Política general de ordenamiento del territorio en los asuntos de interés nacional: áreas de parques nacionales y áreas protegidas.
- Localización de grandes proyectos de infraestructura.
- Localización de formas generales de uso de la tierra de acuerdo con su capacidad productiva en coordinación con lo que disponga el desarrollo de la Ley del Medio Ambiente.
- Determinación de áreas limitadas en uso por seguridad y defensa.
- Los lineamientos del proceso de urbanización y el sistema de ciudades.
- Los lineamientos y criterios para garantizar la equitativa distribución de los servicios públicos e infraestructura social de forma equilibrada en las regiones y la conservación y protección de áreas de importancia histórica y cultural.

DEPARTAMENTOS:

- Elaboración de las directrices y orientaciones para el ordenamiento de la totalidad o porciones específicas de su territorio, especialmente en áreas de conurbación con el fin de establecer escenarios de uso y ocupación del espacio de acuerdo con el potencial óptimo del ambiente y en función de los objetivos de desarrollo, potencialidades y limitantes biofísicos, económicos y culturales.
- Definir políticas de asentamientos, poblaciones y centros urbanos en armonía con las políticas nacionales.
- Orientar la localización de la infraestructura física-social.
- Nivel Metropolitano
- La elaboración de los planes integrales de desarrollo metropolitano y el señalamiento de las normas generales obligatorias que definan los objetivos y criterios a los que deben acogerse los municipios al adoptar los planes de ordenamiento territorial en relación con las materias referidas a los hechos metropolitanos.

MUNICIPIOS Y DISTRITOS

- Formular y adoptar los planes de ordenamiento del territorio contemplados en la

Ley Orgánica del Plan de Desarrollo y la Ley 388 de 1997.

- Reglamentar de manera específica los usos del suelo en las áreas urbanas, de expansión y rurales de acuerdo con las leyes.
- Optimizar los usos de las tierras disponibles y coordinar los planes sectoriales, en armonía con las políticas nacionales y los planes departamentales y metropolitanos.

No obstante, la Ley y la jurisprudencia aparentemente han establecido criterios claros para dirimir conflictos entre las funciones de la Nación y las entidades territoriales, han sido varios los conflictos que se han suscitado entre estas en torno a los límites y alcances de sus funciones legales, lo cual, en la mayoría de casos ha desembocado en la discusión y análisis de un tema de mayor relevancia y complejidad, como es el de la autonomía de las entidades territoriales.

Respecto a esta posible tensión que puede llegar a darse entre las atribuciones legales de la Nación y de las entidades territoriales, la Corte Constitucional en sentencia C-937/10 se refirió al tema de la autonomía de las entidades territoriales frente al concepto del estado unitario. En cuanto a este último, señaló que *"...comprende la forma de organización bajo un solo "centro de impulsión política". Es decir, donde "la soberanía se ejerce directa y continuamente sobre todo el conglomerado social asentado sobre un mis-*

mo territorio. De esta suerte, la totalidad de los atributos y funciones del poder político emanan de un titular único, que es la persona jurídica de derecho público suprema, el Estado. Todos los individuos convocados bajo la soberanía de éste obedecen a una misma autoridad nacional, viven bajo un mismo régimen constitucional y son regidos por unas mismas leyes…"[24]

Por otra parte y en cuanto al principio de autonomía de las entidades territoriales el máximo Tribunal Constitucional, se refirió al artículo 287 de la Constitución Política de Colombia, el cual contiene los componentes básicos de la autonomía como garantía institucional de las entidades territoriales, a saber:*"(i) capacidad de gobernarse por autoridades propias; (ii) potestad de ejercer las competencias que les correspondan; (iii) facultad de administrar los recursos y establecer los tributos necesarios para el cumplimiento de sus funciones; y (iv) derecho a participar en las rentas nacionales. El artículo 287 Superior también advierte que la autonomía de las entidades territoriales se ejerce "dentro de los límites de la Constitución y la ley", con lo cual apunta a preservar el interés nacional y el principio de Estado Unitario."*[25]

En cuanto a la posible tensión que pueda existir entre estos dos conceptos, la jurisprudencia constitucional ha dejado en claro que el Legislador no puede hacer uso indiscriminado de sus atribuciones para despojar por completo la autonomía que la propia Carta pregona para el manejo de los asuntos de interés local.

De esta forma y ante los posibles conflictos entre unidad y autonomía, ha sido reiterativo el concepto jurisprudencial en torno a la necesidad de armonizar estos principios a partir de la definición constitucional de cada uno y de comprender que ninguno de ellos tiene el carácter de absoluto.

En criterio de la Corte Constitucional *"por un lado, el principio de autonomía debe desarrollarse dentro de los límites de la Constitución y la ley, con lo cual se reconoce la posición de superioridad del Estado unitario, y por el otro, el principio unitario debe respetar un espacio esencial de autonomía cuyo límite lo constituye el ámbito en que se desarrolla esta última".*[26]

En relación con los componentes básicos de la autonomía territorial, cuyo eje es el artículo 287 de la Carta, la jurisprudencia ha señalado que *"está[n] constituido[s] en primer término, por aquellos elementos indispensables a la propia configuración del concepto, y especialmente por los poderes de acción de que gozan las entidades territoriales para poder satisfacer sus propios intereses. En segundo lugar, encontramos la inviolabilidad por parte del legislador, de la facultad de las entidades territoriales de gobernarse por autoridades propias. Debe protegerse el derecho de cada entidad territorial a autodirigirse en sus particularidades a través del respeto de la facultad de dirección política que ostentan". Adicionalmente, esta Corporación ha sostenido que para que la autonomía territorial pueda llevarse a cabo, "se requiere que al menos una porción razonable de los recursos de las entidades territoriales, puedan ser administrados libremente", porque de lo contrario "sería imposible hablar de autonomía y estaríamos frente a la figura de vaciamiento de contenido de esta garantía institucional."*[27]

En materia de planes parciales en Bogotá D.C., las discusiones entre el Ministerio de Vivienda y Desarrollo Territorial en su momento y el Distrito, con ocasión de la revisión del proyecto que finalmente se constituyó en el Decreto Nacional 2181 de 2006, se centraron precisamente en la autonomía territorial.

Las observaciones al proyecto de Decreto, señalaban que, por vía de reglamentación, la Nación estaba interfiriendo en competencias propias de la autonomía municipal en un tema tan sensible como el de los usos del suelo y específicamente las intensidades de uso para los suelos urbanizables no urbanizados. Se ase-

24. Corte Constitucional en sentencia C-937/10

25. Constitución Política de Colombia de 1991, art 287

26. Corte Constitucional en sentencia C-937/10

27. tCorte Constitucional en sentencia C-937/10

veraba en su momento, que el otrora proyecto de Decreto al exceder el alcance de la facultad reglamentaria, entraba en campos reservados al legislador que fueron ejercidos por éste a través de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997, y que para su enmienda o modificación debían ser puestos a su consideración, garantizando de este modo un fundamento democrático mínimo. Esto debido a ciertas disposiciones que tenía el proyecto dirigidas a establecer una intensidad básica de uso (índice de construcción básico) que se debía aplicar a las áreas sin desarrollar, entre otros temas.

Lo cierto es que hoy en día, en teoría, tanto el Distrito Capital de Bogotá D.C. como las entidades territoriales deben ceñirse en su totalidad a los procedimientos establecidos en la norma nacional para la adopción de planes parciales y desde el punto de vista de la norma sustancial, los planes parciales deben adoptarse de conformidad con los planes de ordenamiento territorial respectivos.

BIBLIOGRAFÍA

Colombia, Asamblea Nacional Constituyente. (1886). Constitución Política de la República de Colombia de 1886 de 05 agosto de 1886, en *Diario Oficial,* Bogotá.

Colombia, Asamblea Nacional Constituyente. (1991). Constitución Política de la República de Colombia de 1991, en *Diario Oficial,* Bogotá.

Colombia, Congreso de la República. (1936). Reforma Constitucional Política de 1936, en *Diario Oficial,* Bogotá.

Colombia, Congreso de la República. (1989). Ley 9 de 1989 del 11 de enero de 1989, "por la cual se dictan normas sobre planes de desarrollo municipal, compraventa y expropiación de bienes y se dictan otras disposiciones.", en *Diario Oficial* No. 38.650, Bogotá.

Colombia, Colombia, Congreso de la República. (1997). Ley 388 de 1997 del 18 de julio de 1997, "Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones", en *Diario Oficial* No. 43.091, Bogotá.

Colombia, Presidencia de la República. (2006). Decreto Nacional 2181 de 2006 del 29 de junio de 2006, "por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística", en *Diario Oficial* No. 46320, Bogotá.

Colombia, Presidencia de la República. (2007). Decreto Nacional 4300 de 2007 del 07 de noviembre de 2007, "por el cual se reglamentan las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 de la Ley 388 de 1997 y el artículo 80 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1°, 5°, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones", en *Diario Oficial* No. 46.805, Bogotá.

Colombia, Presidencia de la República. (2013). Decreto Nacional 1478 de 2013 del 12 de julio de 2013, "Por el cual se modifica parcialmente el Decreto 2181 de 2006", en *Diario Oficial*, Bogotá.

Colombia, Presidencia de la República. (2015). Decreto Nacional 1077 de 2015 del 26 de mayo de 2015, "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector Vivienda, Ciudad y Territorio.", en *Diario Oficial,* Bogotá.

Colombia, Corte Constitucional. (1992). Sentencia T-530 del 23 de septiembre 1992, Bogotá.

Colombia, Corte Constitucional. (1992). Sentencia T-551 del 07 de octubre 1992, Bogotá.

Colombia, Corte Constitucional. (2003). Sentencia C-740 del 28 de agosto 2003, Bogotá.

Colombia, Corte Constitucional. (2006). Sentencia C-189 del 15 de marzo 2006, Bogotá.

Colombia, Corte Constitucional. (2010). Sentencia C-937 del 23 de noviembre 2010, Bogotá.

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (1990). Acuerdo Distrital 6 de 1990 del 08 de mayo de 1990, *"por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones.",* en *Diario Oficial,* Bogotá

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (2000). Decreto Distrital 619 de 2000 del 28 de julio de 2000, *"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital.",* en *Diario Oficial* No. 2197, Bogotá.

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (2003). Decreto Distrital 469 del 23 de diciembre de 2003, *"Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C"*, en *Diario Oficial* N° 3013, Bogotá.

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (2004). Decreto Distrital 190 del 22 de junio de 2004, *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2000"* , en *Diario Oficial,* Bogotá.

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (2006). Decreto Distrital 436 de 2006 del 19 de octubre 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",* en *Diario Oficial,* Bogotá.

2. DESARROLLO INSTITUCIONAL PARA LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO EN BOGOTÁ

José Camilo Castellanos Molina [28]

María Cristina Rojas Eberhard[29]

28 Arquitecto de la Universidad Católica de Colombia, Especialista en Planificación del Desarrollo Regional, con amplia experiencia en el sector público, particularmente en elaboración y aplicación de reglamentaciones urbanísticas y en procesos de coordinación interinstitucional para la reglamentación de planes parciales de desarrollo y otros instrumentos de planeamiento. Además ha trabajado en temas relacionados con espacio público generado en los procesos de urbanización y expedición de licencias urbanísticas. Director de Planes Parciales de desarrollo SDP 2012-2015. jcastellanos@sdp.gov.co

29 Arquitecta, con estudio en posgrado en Economía Desarrollo y Planeación Urbana. Asesora para temas urbanísticos en Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá y Metrovivienda, fue Directora de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá, Asesora para la Alcaldía de Neiva para la implementación de la participación en Plusvalías, contratista del PNUD, CAF y funcionaria del Ministerio de Ambiente y Vivienda de Colombia, encargada de los temas de participación en plusvalías y planes parciales, contratista CIDER para apoyar el desarrollo de los instrumentos de gestión del proyectos del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte. Contacto: maria_cristina_rojas@yahoo.com

INTRODUCCIÓN

Desde la expedición de la Ley 388 de 1997 de ordenamiento territorial hasta la actualidad, se ha evidenciado una evolución del desarrollo normativo de los planes parciales en diferentes etapas. Una primera etapa, que consistió en la instalación de capacidades institucionales para responder al nuevo reto de configurar una oficina que se hiciera a cargo de los planes parciales, que implicaba una mirada distinta de la aplicación de la norma. Se caracteriza por una preocupación por conformar una base institucional básica, para dar respuesta en corto tiempo al reto propuesto por el Plan de Ordenamiento Territorial, no frenar la dinámica de la ciudad, coordinar institucionalmente las respuestas de las entidades y estructurar jurídicamente los contenidos del plan, con base en procedimientos claros.

Una segunda etapa, de consolidación de equipos técnicos que estaban encargados de garantizar la calidad técnica urbanística de las propuestas, donde se realizan estudios técnicos de todo tipo, con el fin de crear las bases para el fortalecimiento institucional y la construcción e implementación efectiva de mecanismo de gestión de suelo y las normas específicas del tratamiento de desarrollo hasta la promulgación de las reglas de reparto de cargas y beneficios.

Y una tercera etapa, caracterizada fundamentalmente por la implementación y perfeccionamiento del sistema de reparto de cargas y beneficios, el mejoramiento del proceso de coordinación interinstitucional, para resolver problemáticas del proyecto urbano, temas ambientales y de riesgo y alcances de los contenidos de los conceptos técnicos, y mejora de los contenidos del decreto de adopción de los planes parciales.

PRIMERA ETAPA: LA CONSTRUCCIÓN DE UNA BASE INSTITUCIONAL PARA RESPONDER AL RETO DE GESTIONAR PLANES PARCIALES, 1999-2002

Luego de la expedición de la Ley 388 de 1997[30] de ordenamiento territorial, el gobierno nacional expidió el Decreto Nacional 1507 de 1998, con el fin de reglamentar los planes parciales a nivel nacional. No obstante, en el año 2000 el decreto fue derogado debido a que se consideró que cada municipio y distrito debía establecer sus propias directrices para la formulación y adopción de planes parciales. Además, porque era necesario suprimir los trámites adicionales a los previstos en la Ley 388 de 1997.

Vale la pena mencionar que este decreto establecía varios tipos de planes parciales: de conservación, renovación, mejoramiento integral, desarrollo, expansión, para revisión de norma urbanística general y mejoramiento del espacio público. Con base en dicho decreto, algunos municipios se embarcaron en el reto de formular y adoptar los diferentes tipos de planes parciales acá propuestos, teniendo dificultades en su aplicación y demoras innecesarias en su im-

30. Ley 388 de 1997, "por medio del cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones".

plementación, mientras Bogotá concentró sus esfuerzos inicialmente en los planes parciales de desarrollo en suelo urbano y de expansión, y posteriormente, a partir del año 2010, en los planes parciales de renovación urbana.

Ya desde 1997, Bogotá pensaba en la restructuración institucional que requería para la implementación de La Ley 388 y mediante el Decreto Distrital 1087 del 14 de noviembre de 1997, se modificó la estructura administrativa y las funciones del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y se le otorgó, entre otras, a través de la Subdirección de Planeamiento y Ordenamiento Urbano, la función de *"(adoptar directrices y parámetros para la formulación de planes parciales, aplicables en las áreas sujetas a urbanización u operaciones urbanas por medio de dichos planes"*[31]. Posteriormente, se ajustó de nuevo la estructura organizacional del Departamento Administrativo de Planeación Distrital y se creó la Subdirección de Gestión Urbana o Urbanística, la cual asumió las siguientes funciones relacionadas con los planes parciales, marco en el cual se creó la Gerencia de Planes Parciales:

1. "Proyectar la reglamentación con sus documentos técnicos de soporte y apoyar la gestión para la formulación y adopción de los planes parciales de desarrollo.
2. Planear el desarrollo y la estructuración de las zonas en los cuales se realizarán planes parciales de desarrollo.
3. Promover el desarrollo de planes parciales de desarrollo en zonas estratégicas de la ciudad o aquellas de iniciativa pública.
4. Ejercer la secretaria técnica del Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo."[32]

Con la adopción del Decreto Distrital 619 de 2000 –POT-, se establecieron área mínimas para desarrollar los Planes Parciales (en suelo de expansión: 20 Hectáreas netas urbanizables y en suelo urbano: 10 hectáreas netas urbanizables).

31. Decreto Distrital 1087 de 1997, art 2, inciso 3.6, numeral 8

32. Decreto Distrital 365 de 2001, art 2, inciso 2.3.

También se identificaron las excepciones de la obligación del procedimiento de planes parciales, para las áreas netas urbanizables inferiores a dos (2) hectáreas, localizados en suelo urbano, completamente rodeados por áreas colindantes ya desarrolladas. Lo anterior, generó una interpretación relacionada con el área mínima requerida para la implementación de planes parciales en suelo urbano, que sería de 2 has netas urbanizables, lo cual fue aplicado hasta la revisión del POT en el año 2003. De igual manera, la obligación de destinar entre el 15% y 20% del área útil para VIS y VIP (según localización en la ciudad y tipo de vivienda a desarrollar), también fue definida en el marco del mencionado decreto.

Para el tratamiento de desarrollo en general, se definieron reglas sobre las cesiones mínimas para parques y equipamientos del 25% del área neta urbanizable, las características de estas áreas de cesión y la edificabilidad mínima, sin transferencias, y máxima, con transferencias aplicables a estos suelos.

El Departamento Administrativo de Planeación Distrital –DAPD-, ya había comenzado un proceso de reglamentación para la aplicación de este instrumento, el cual se formalizó mediante el Decreto Distrital 1141 de 2000, por medio del cual se reglamentó el procedimiento y el tiempo necesario para la adopción de planes parciales, documentación y estudios mínimos requeridos, condiciones para la localización de vivienda social o prioritaria y se creó el Comité Técnico de Planes Parciales.

El Comité Técnico de Planes Parciales de desarrollo, tenía como fin ser un espacio de interlocución y decisión entre las diferentes entidades distritales que participaban y/o estaban involucradas en el proceso de los planes parciales de desarrollo, con el fin de emitir un concepto congruente y coordinado entre todas las entidades distritales sobre los planes parciales. Este comité estaba conformado por el DAPD, la Alcaldía Mayor, las empresas de servicios públicos, el Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente, la Corporación Autónoma Regional de Cundinamarca –CAR-, el Instituto Distrital para la Recreación y el Deportes –IDRD- y el Instituto de Desarrollo Urbano –IDU-[33]. La Gerencia de Planes Parciales estaba conformada por un pequeño grupo de funcionarios y de contratistas, estos últimos contratados para apoyar temas específicos de los planes parciales.

Según Claudia Sandoval[34], si bien, se planeó que las personas que hacían parte de este comité debían contar con un nivel de decisión medio-alto y que fueran personas fijas designadas por cada entidad, esto sólo se logró con el Departamento Administrativo de Medio Ambiente –DAMA- y la Dirección de Prevención y Atención de Emergencias - DPAE, puesto que existía mucha rotación de las personas que eran designadas por cada una de las entidades para asistir al comité, situación que dificultó la continuidad y la toma de decisiones del comité. Teniendo en cuenta que no se contaba con experiencia y con la información necesaria para adelantar el procedimiento, sobre todo la relacionada con la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá –EAAB-, entidad en la cual se concentraban procesos de decisión muy importantes, requeridos para el proceso de adopción del plan, como la implementación de infraestructuras de acueducto y alcantarillado. La mayoría de los panes parciales de esta etapa se localizaban en bordes de ciudad y no era claro que proyectos de redes se tendría que hacer para darle viabilidad al plan y como se tendrían que asegurar los recursos para este fin.

Para Sandoval, a pesar de lo anterior, este espacio fue sin duda uno de los logros más representativos de esta etapa de desarrollo técnico y procedimental de los planes parciales, puesto que fue el espacio en el cual se discutió, estudió y evaluó la información que aportó los elementos técnicos suficientes que permitieron al DAPD expedir concepto favorable o desfavorable a la propuesta de formulación o de viabilidad, para

33. Decreto Distrital 1141 de 2000 "Por medio del cual se reglamenta el artículo 451 del Decreto Distrital 619 del 28 de Julio de 2000 y se crea el Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo."

34. Gerente de Planes Parciales DAPD entre 2001 y 2002.

luego redactar los contenidos de los decretos de adopción de los primeros planes parciales.

El primer plan parcial de desarrollo que se tramitó y adoptó en Bogotá fue el Plan Parcial "Sabanagrande- Lote Etapa 2", localizado en la localidad de Fontibón, el cual tenía un área de 9,05 ha, con un solo propietario y formulado por la Constructora Bolívar.

Hasta antes de la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial del 2000, los constructores podían obtener licencia urbanística en suelos de desarrollo de cualquier área, localizados en suelo urbano. Una vez se adopta el POT, se exigió que las áreas mayores a 2 has., contarán con un plan parcial previo al proceso de licencia. Por esta razón, los constructores propietarios de suelo que no obtuvieron licencias antes de la expedición del POT, debieron adelantar un procedimiento adicional al que estaban acostumbrados, lo cual generó preocupación en el sector, por el incremento en los tiempos de trámite.

Por tanto, el proceso de aceptación del instrumento fue muy difícil, según Sandoval, a pesar de ello, esta primera experiencia dejó muchos resultados y aprendizajes positivos. Si bien, el tiempo de tramitación de una licencia urbanística (entre 4-6 meses) era mucho menor que el tiempo para adoptar o dar viabilidad a un plan parcial (8 meses en el caso del plan parcial Sabangrande-Lote Etapa 2), a diferencia de la licencia de urbanismo, los planes parciales ya tenían la aprobación y el concepto técnico de las empresas de servicios públicos.

En la práctica, la experiencia del plan parcial "Sabanagrande- Lote Etapa 2" dejó muchos aprendizajes, puesto que ayudó a estructurar los procesos de coordinación y organización de las entidades distritales que participaban en los procesos de formulación e implementación de los planes parciales. Contrario a lo que sucedía anteriormente a través de las licencias de urbanización, dónde sólo existía una relación entre el desarrollador del proyecto, la curaduría urbana y las empresas de servicios públicos, las cuales sólo se encargaban de emitir su concepto, sin conocer a fondo el proyecto y la manera en que este debía responder a un plan general, el plan parcial exigía una coordinación y retroalimentación permanente entre las entidades del distrito.

Luego de esta primera experiencia, se adoptó el Plan Parcial "Tolima-San Pedro-Cundinamarca", el cual implicó un reto mucho mayor, puesto que se tenían que poner de acuerdo, ya no sólo a un propietario, sino a tres propietarios, sin contar con reglas de juego claras sobre el reparto equitativo de cargas y beneficios.

El promotor de este plan parcial fue la Constructora "Urbanza", quien también era uno de los propietarios. En opinión de Sandoval, en este caso fue fundamental la condición de gestor y propietario de Urbanza, para llegar a un consenso con los demás propietarios del plan. No obstante, había aún muchas dificultades para definir la manera en la cual realizar el reparto de cargas y beneficios del plan, pues no había una reglamentación definida al respecto. De manera que se establecían unas reglas simples para definir las obligaciones de cada propietario de suelo con relación a las cargas urbanísticas. Además, para ese entonces, había un crecimiento y desarrollo de las viviendas de interés social de tipo unifamiliar y bifamiliar, por tanto, las reglas estaban orientadas a la construcción de este tipo de viviendas, más que a viviendas de tipo multifamiliar.

Sin duda alguna, una de las mayores dificultades para esta etapa fue el cumplimento de los términos definidos por Ley para la adopción de planes parciales. A pesar que se estableció que las empresas de servicios públicos tenían 15 días hábiles[35] para atender los requerimientos del DAPD, nunca se logró que dichas empresas dieran respuesta en los tiempos establecidos para ello. No obstante, la idea que desde el DAPD se coordinaran todos los trámites frente a las empresas de servicios públicos, fue un pun-

35. Decreto Distrital 1141 de 2000 "Por medio del cual se reglamenta el artículo 451 del Decreto Distrital 619 del 28 de Julio de 2000 y se crea el Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo."

to a favor del instrumento, puesto que fue muy atractivo para los promotores y constructores de los proyectos, pues ya no tenían que ir directamente a cada empresa a solicitar el concepto necesario para la implementación del proyecto.

Esta etapa no contó con un desarrollo sobre sistemas o mecanismos de reparto de cargas y beneficios, ni tampoco se solicitaban datos sobre precios de venta, costos de construcción o urbanismo. Todo quedaba supeditado, a la obtención de la licencia de urbanización, y a que se desarrollaran las obras necesarias en el ámbito del plan parcial.

Sin embargo es necesario hacer referencia a lo establecido en el artículo 352, numeral 1, literal a, del Decreto 619 de 2000, mediante el cual se establecía la cesión obligatoria y gratuita de hasta el 7% del área bruta de los predios afectados por trazados de malla vial arterial. En este contexto, planes como "Sabangrande-Lote Etapa 2", al no tener dentro de su ámbito suelo de vías de la malla vial arterial, no tuvo que hacer aportes de este tipo. Caso contrario a lo ocurrido con los planes parciales "Lombardía" y "Tolima – San Pedro", los cuales debieron aportar el 7% del área bruta del predio afectado por trazados de la malla vial arterial"[36].

El procedimiento en ese momento para la adopción de los planes parciales incluía su discusión por parte del Concejo Consultivo de Ordenamiento Territorial[37], el cual estaba conformado por *"a. El Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (DAPD) o su delegado quien lo presidirá; b. El Director del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU) o su delegado; c. El Gerente de la Empresa de Acueducto y Alcantarillado o su delegado; d. Un representante del Alcalde Mayor (...); e. Los Curadores Urbanos del Distrito Capital; f. Un representante de las organizaciones gremiales, vinculadas con el desarrollo urbano, elegido por el Alcalde Mayor de una terna presentada por ellos mismos; g. Un representante de la Sociedad Colombiana de Arquitectos elegido por el Alcalde Mayor de una terna presentada por la misma; h. Un representante de las organizaciones ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano, elegido por el Alcalde Mayor de una terna presentada por ellos mismos"*[38], los cuales hicieron aportes muy importantes para la aprobación de los planes parciales.

Este escenario fue el espacio para que existiera un proceso técnico de retroalimentación my oportuno para la estructuración del instrumento. De cierta manera, era un espacio de interlocución, donde los curadores podían hacer observaciones para resolver algunos problemas antes que el plan parcial llegara a la curaduría. Por ejemplo, en el caso del plan parcial "Sabanagrande-Lote Etapa 2", el trámite para obtener la licencia de urbanización fue muy rápido, puesto que el curador ya conocía el plan, lo cual permitió compensar el tiempo adicional que se invirtió en la adopción del plan parcial.

Sin duda, uno de los cambios conceptuales preponderantes que se realizó con la introducción del instrumento de plan parcial en la Ley y su desarrollo en el Plan de Ordenamiento Territorial, fue el cambio en la concepción del desarrollo predio a predio por un desarrollo integral sobre un área específica de la ciudad.

Sandoval observó que, otro de los puntos claves que ayudaron a estructurar la herramienta del plan parcial en la ciudad, fue que desde la dirección general se le puso mucha atención a este tema. Entonces, las decisiones en relación con la herramienta se tomaban no sólo desde la gerencia de planes parciales, sino también desde la cabeza del DADP, es decir que las decisiones se tomaban en conjunto por parte de todo el equipo técnico de la entidad.

Debido a que era un tema nuevo para la ciudad en proceso de estructuración, no existía mucha

36. Ruiz E. Nancy (2009). Seguimiento de planes parciales adoptados 2002-2007. Secretaría Distrital de Planeación. Documento de informe de contrato, Bogotá.

37. Decreto Distrital 1027 de 2000 "Por el cual se organiza el Consejo Consultivo de Ordenamiento de Bogotá D.C."

38. Decreto Distrital 1027 de 2000 "Por el cual se organiza el Consejo Consultivo de Ordenamiento de Bogotá D.C." Art 4.

participación de la ciudadanía, ni de las entidades de control en este tema, era una discusión que involucraba solamente al propietario y al promotor del plan parcial. Sin embargo, en el caso del Plan Parcial "Ciudadela El Porvenir", debido a los conflictos que se generaron entre los propietarios y Metrovivienda, se evidenció una participación importante por parte de las entidades de control. No obstante, en general, no existió durante esta etapa una participación significativa por parte de estas entidades en la estructuración de los planes parciales.

En relación con los procedimientos para la adopción, se contemplaron tres etapas generales, consulta preliminar, formulación y adopción, a su vez, la etapa de formulación se dividió en las fases de esquema básico y proyecto de plan parcial, y la etapa de adopción en cuatro pasos a saber: concertación con autoridades ambientales, consulta al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, convocatoria a propietarios y vecinos, y expedición del decreto de adopción. Sin embargo, no era posible definir con precisión los alcances de los diferentes aspectos que debían resolverse y la convocatoria a propietarios y vecinos se garantizaba mediante una publicación en un diario de amplia circulación.

Durante este periodo se adoptaron los siguientes planes parciales: Sabanagrande-Lote Etapa 2, Tolima - San Pedro - Cundinamarca, Lombardía y Ciudadela El Porvenir, los cuales representan 176,62 hectáreas de suelo bruto, que corresponden al 13,01% del total de suelo bruto de la ciudad reglamentado mediante este instrumento de planeamiento.

SEGUNDA ETAPA: FORTALECIMIENTO INSTITUCIONAL, CONSTRUCCIÓN DE CONOCIMIENTO Y DEFINICIÓN DE NORMAS ESPECÍFICAS. 2003-2006

En el marco del Plan de Desarrollo del segundo período del Alcalde Antanas Mockus[39], se incluyó como proyecto prioritario la operativización del POT, se comenzaron a realizar los estudios para el seguimiento del POT y se identificó la necesidad de revisar el Decreto Distrital 619 de 2000 (Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá), en especial, en lo referente a "la estrategia integral de aplicación de los instrumentos de gestión del suelo previstos en las leyes 9a de 1989 y 388 de 1997"[40].

En este contexto de revisión del POT, luego de las experiencias obtenidas a través de los planes parciales adoptados durante la primera etapa, surgió la necesidad de implementar los instrumentos de planificación y gestión del suelo contenidos en el Plan de Ordenamiento Territorial (Decreto Distrital 619 del 2000). De esta manera, en la Subsecretaría de Gestión Urbanística (hoy, Subsecretaría de Planeación Territorial) y la Gerencia del Planes Parciales (hoy Dirección de Planes Parciales), se iniciaron un número importante de estudios de temas que no se habían abordados hasta ese momento por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, DAPD (hoy Secretaría Distrital de Planeación). Los principales temas desarrollados fueron los siguientes:

39. Decreto Distrital 440 del 01 de junio de 2001, "Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2001 - 2004 BOGOTÁ para VIVIR todos del mismo lado".

40. Decreto Distrital 469 de 2003 "Por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C."

Gráfica 1.
Temas desarrollados en la segunda etapa del desarrollo institucional de los planes parciales de desarrollo.

Fuente: Secretaria Distrital de Planeación.

Para la financiación de los anteriores estudios, se contó con la participación del Banco Mundial, el Banco Interamericano Desarrollo, la Organización de Estados Iberoamericanos, el Instituto Lincoln y las Universidades Nacional de Colombia y Andes, así como profesionales muy reconocidos en el ámbito del debate urbano.

Con base en esta información se inició tanto la revisión del POT, como la definición de las reglas para el tratamiento de desarrollo, los planes parciales y el sistema de reparto de cargas y beneficios. Producto de este trabajo, se expidieron los Decretos Distritales 469 de 2003 *"por el cual se revisa el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C.", posteriormente compilado en el Decreto Distrital 190 de 2004 "por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"*, el Decreto Distrital 327 de 2004 *"por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"* y finalmente 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"*. A nivel Nacional, se adoptó el Decreto 2181 de 2006 que reglamentó el procedimiento y los contenidos de la formulación de planes parciales.

Con relación a estos decretos y al reparto de cargas y beneficios en el tratamiento de desarrollo, también se construyó el soporte jurídico para precisar las condiciones requeridas para la urbanización de terrenos o conjunto de terre-

nos urbanizables no urbanizados, así como el sistema de reparto de cargas y beneficios aplicable a los predios de desarrollo dentro y fuera de las delimitaciones de planes parciales. Los actos administrativos que recogieron estas decisiones, desarrollaron y precisaron los aspectos normativos contenidos en el POT, infraestructura vial y espacio público, e introdujeron nuevos elementos referentes al sistema de reparto de cargas y beneficios.

La Subsecretaría de Gestión Urbanística, lideró la construcción del soporte jurídico y la formulación de las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá[41] y puso en marcha el proceso interinstitucional del cálculo de efecto plusvalía, liquidación y publicación requeridas por la ley y por los diferentes actos administrativos adoptados posteriormente, convirtiéndose en el primer municipio en instrumentalizar el cobro de participación de plusvalía en Colombia.

Adicionalmente, con base en los resultados presentados en la evaluación realizada por Sanjinés, Díaz y Molina sobre los requerimientos para operativizar los procesos relacionados con los planes parciales de desarrollo en el año 2003, en relación a las dificultades institucionales, se identificó que la falta de personal capacitado y de recursos tecnológicos para el cálculo del reparto de cargas y beneficios, fue uno de los aspectos que dificultó el proceso de implementación de este instrumento. Por tanto, se planteó la necesidad de coordinar las subdirecciones de Gestión Urbanística y de Productividad, para este tema en particular. Lo primero que vale la pena mencionar es la evaluación que mostró la *"(...) necesidades desde el punto de vista de capital humano y tecnológico: no se contaba con un especialista para implementar el reparto de cargas y beneficios y se planteó la necesidad de coordinar al interior del DAPD la Subdirección de Gestión Urbanística con la de Productividad). Así mismo, se planteó la necesidad de contar con personal capacitado en el manejo de presupuesto y conocimiento de costos de producción y precios del mercado"*[42]. Dicha evaluación fue clave para iniciar procesos más coordinados entre las dos Subsecretarías, la implementación de varios cursos de capacitación y desarrollo profesional de: reparto de cargas y beneficios, plusvalías y gestión de planes parciales[43] y la contratación de economistas, abogados expertos en derecho urbano, y arquitectos con conocimiento en implementación de proyectos urbanos y presupuestos.

Hilda Henao[44] identifica como otro de los retos que se persiguió durante esta etapa, el de lograr que el Comité Técnico de Planes Parciales se posicionara como una instancia clave para la toma de decisiones de los planes parciales. Sin embargo, ella considera que este reto no se logró consolidar, puesto que implicaba asistencia y participación constante y permanente de las personas que representaban a cada una de las entidades distritales en el Comité Técnico. Así mismo, que las personas que representaban a las entidades distritales, estuvieran preparadas para el comité, es decir, que tuvieran las tareas claras para que ésas pudieran ser realizadas a tiempo. Esto no se entendió en ese momento, y por eso no se pudo complementar adecuadamente esta tarea, una situación similar se describe en la primera etapa de este proceso.

Henao, también manifiesta que se trabajó por una construcción de confianza con el particular, puesto que al fin y al cabo era con él, con quien se construían los procesos. Por tanto, se invitaba al promotor del proyecto a los Comités Técnicos de planes Parciales. De esta manera, se pretendía evitar el "teléfono roto" en términos de coordinación interinstitucional. De este modo, los promotores escuchaban las observaciones al

41. Acuerdo 118 de 2003 "Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital"

42. Sanjinés, M., Díaz, F., Molina, I. (2002), "Asesoría técnica para la definición de criterios urbanísticos y de gestión que de manera general deban aplicarse para el análisis de planes parciales de desarrollo", Contrato No. 36 del 2002, Bogotá.

43. Dirigidos por personas como Paulo Sandroni, Carlos Morales Schechinger, Samuel Jaramillo y Juan Carlos García Bocanegra.

44. Gerente de Planes Parciales SDP entre 2002 y 2006

proyecto y se podían debatir los cuestionamientos y entender las observaciones de las entidades. El objetivo de la mesa de trabajo del comité técnico era analizar integralmente el plan parcial, no sólo desde la perspectiva fría de la norma, sino también desde criterios conceptuales del urbanismo. Era una lectura integral para entender cómo debería construirse este fragmento de ciudad, conforme a las necesidades urbanas y no solamente de la lectura neta de la norma: una apuesta por la calidad urbanística. No obstante, en la actualidad esto ya no se hace.

Dado que no existía un procedimiento con el cual se pudiera responder de manera eficiente, ordenada y sistemática a las solicitudes de planes parciales, se dio la necesidad de construir un protocolo, para saber qué, cómo y con qué calidad se contestaba cada una de las solicitudes que llegaban a la subdirección de la entidad. La idea de este protocolo se materializó en unos "formatos", en los cuales se describía que debían contener las respuestas de las solicitudes de los planes parciales. Así, se ajustaron los procedimientos, formatos y trámites establecidos oficialmente en el marco del Sistema Integrado de Gestión (SIG) de la entidad.

Los estudios económicos y financieros estuvieron enfocados en el diseño de metodologías que permitieran "(…)la recolección de información sobre las condiciones del mercado y demás variables asociadas, su análisis, seguimiento y actualización, de manera que se pueda evaluar el valor de cargas aplicables a cada proceso dentro de las condiciones teóricas establecidas conjuntamente con la Subdirección" Cerquera, 2004. De esta manera, se evaluaron y diseñaron los diferentes modelos de reparto de cargas y beneficios[45] que condujeron a la metodología del reparto en el tratamiento de desarrollo. Tanto los promotores de los planes parciales, entidades distritales, como el Instituto de Desarrollo Urbano, IDU, y el Instituto de Recreación y Deporte, IDRD, aportaron información sobre el mercado inmobiliario y de la industria de la construcción, con la cual se construyeron los diferentes modelos.

Teniendo en cuenta que simultáneamente, se estaban presentando formulaciones de planes parciales, también se contó con apoyo profesional, para orientar, evaluar cada plan parcial e ir construyendo conjuntamente con los privados el contenido del reparto de cargas y beneficios.

Por otro lado, se hicieron propuestas para la reglamentación de Transferencias de Derechos de Construcción y Desarrollo, que no fueron adoptadas en su momento, pero cuyos análisis condujeron a la posterior adopción de los Decretos Distritales 327 de 2004 y 436 de 2006.

Los temas urbanísticos fueron apoyados por un grupo de diferentes profesiones[46], en el marco de un convenio con la Universidad Nacional, el cual estuvo encargado de estudiar las decisiones que debían contener las determinantes de los planes parciales y los estudios técnicos, urbanos y ambientales de las formulaciones, con el objetivo de mejorar las calidades urbanísticas de los proyectos. También fueron contratados estudios específicos para desarrollar el componente urbanístico de Cerros de Suba Norte, Plan de Ordenamiento Zonal –POZ- de Usme, de plan parcial Polígono 1 y Plan de Ordenamiento Zonal del Norte.

Adicionalmente, se contó con la asesoría especializada para el cálculo de las cargas de urbanismo, en cuanto a áreas y costos de terreno y construcción, los aprovechamientos en términos de área útil resultante y del potencial de áreas vendibles, calculadas mediante la modelación urbanística financiera alimentada con datos reales de normativa, tipologías edificatorias usuales, costos de construcción, costos indirectos y expectativas del mercado del sector de cada plan parcial. También se elaboraron com-

45. Se revisaron los aplicados en Medellín por Juan Carlos García Bocanegra y los propuestos por Samuel Jaramillo, Cesar Cerquera y Javier Rodríguez para edificabilidades adicionales a la básica para predios que no sujetos a plan parcial, Contrato de consultoría DAPD No. 026 de 2003, No. C-1055-03 Convenio No. 040701 DAPD-OEI y consultoría No 49 de 2004

46. El primer grupo fue dirigido por el arquitecto Fernando Cortés Larreasmendy

parativos de aprovechamientos entre la norma anterior y la del POT que sirvieron de base para el cálculo de plusvalías.

En el marco de las discusiones urbanísticas, se identificó la dificultad para la localización efectiva de la obligación de Vivienda de Interés Social o Prioritaria, en especial en área con restricciones en las densidades resultantes, las restricciones para acceder a mayor edificabilidad únicamente mediante transferencia de derechos de construcción y desarrollo, las restricciones de edificabilidad dada por el POT y la pertinencia de establecer como áreas mínimas para el desarrollo de Planes Parciales en áreas de expansión ámbitos de 20 hectáreas netas urbanizables, y en áreas urbanas de 10 hectáreas netas urbanizables, considerando que tanto los particulares como la ciudad puedan beneficiarse *"(...) de las economías de escala y de las ventajas que trae el desarrollo conjunto, la unión y la mezcla de usos hacen la fuerza en la estructura urbana y en la economía de la ciudad" (Sanjinés, Díaz, Molina, 2003).*

Henao argumentó que, en este aspecto la norma es tan radical, que tampoco interpreta que las delimitaciones debían tener una reflexión sobre lo que debe ser desarrollado mediante plan parcial, teniendo en cuenta que a la ciudad le conviene más una decisión de planificación que una decisión jurídica.

Vale la pena mencionar que en esta etapa, se expidieron normas sobre la estructura, organización y funcionamiento de las entidades del distrito capital, donde se establecía la transformación del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en la Secretaría Distrital de Planeación[47]. Esta estructura estableció la Dirección de Planes Parciales, como dependencia de

47. Decreto Distrital 550 del 29 de diciembre 2006"Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá DC. y se dictan otras disposiciones".

la Subsecretaría de Planeación territorial, la cual debía cumplir con las siguientes funciones:

a. "Analizar, modelar y definir los suelos con tratamiento de desarrollo para la definición de políticas de ocupación, uso eficiente y gestión del suelo.
b. Adelantar el procedimiento administrativo previsto en las disposiciones legales vigentes para la aprobación de los planes parciales, en suelos de desarrollo y renovación urbana.
c. Realizar seguimiento y evaluación de los procesos de planes parciales.
d. Elaborar conceptos técnicos relacionados con la determinación de los hechos generadores de plusvalía en suelos con tratamiento de desarrollo y planes parciales".[48]

De otra parte, con la expedición del Decreto Nacional 2181 de 2006, se estableció como función de las oficinas de planeación, realizar la convocatoria a los propietarios y vecinos colindantes para que conocieran las propuestas y expresaran sus recomendaciones y observaciones, las cuales debían ser resueltas en el acto administrativo que decide la viabilidad del plan parcial.

Se adoptaron en este periodo los siguientes planes parciales: La Magdalena, El Ensueño II, Iberia Cuadrado-Proyecto Prados Colina, Hacienda Techo Lote 8 – Proyecto Quintas de Castilla III, Centro Educativo San José, Cemex, Riviera de Niza, Finca El Recreo Lote 3 – Villas de Vizcaya, El Porvenir, La Calleja, La Laguna, Villa Mejía Tagaste, Bellomonte, Niza XII, San Pedro de Usme Lote N° 2, etapas II, III y IV, Valmaría y Portal de San Bernardino.

Estos planes parciales representan 233,43 hectáreas de suelo bruto, que corresponden al 17,19% del total de suelo bruto de la ciudad reglamentado mediante este instrumento de planeamiento. Vale la pena mencionar que durante este período los decretos de adopción de los planes parciales Hacienda Techo, Riviera de Niza, La Laguna, Villa Mejía Tagaste, Villas de Vizcaya, San Pedro de Usme y Portal de San Bernardino establecieron la obligatoriedad de ceder el 7% de los predios afectados por los trazados viales para la construcción de vías arteriales.

Al igual que en la primera etapa, una de las dificultades identificadas durante esta segunda etapa, fue el cumplimiento de los tiempos establecidos, que tenía que ver en algunos casos con las contradicciones en las decisiones sobre el territorio de las diferentes entidades, falta de toma de decisiones por vacíos jurídicos o normativas nacionales contradictorias a las distritales en términos de ordenamiento territorial.

Esta etapa concluye con la adopción del Decreto Nacional 2181 de 2006 sobre procedimientos, tiempos y contenidos de los planes parciales, y a nivel distrital, con la expedición del Decreto 436 de 2006, que incluyó la cartografía de la pre-delimitaciones, para definir de manera más clara los suelos que debían ser desarrollados a través de plan parcial.

Finalmente, en esta etapa se avanzó en el análisis y definición de los criterios de gestión apropiados, para concretar los distintos niveles de reparto de cargas y beneficios y en la consolidación de un mapa integrado de instrumentos de planeamiento asociados a mecanismos de reparto de cargas y beneficios en las distintas escalas de planeamiento.

TERCERA ETAPA: IMPLEMENTACIÓN DE REGLAS DE REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS Y DE OTROS INSTRUMENTOS DE GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

Con base en la expedición del marco nacional para la formulación e implementación de planes parciales a través del Decreto 2181 de 2006 y su modificación por medio del Decreto 4300 de 2007, la cual se dividió en tres etapas: i) formulación y revisión, compuesta por las fases de

48. Ibíd. art 15.

determinantes y formulación; ii) concertación y consulta y iii) adopción y la adopción del sistema de reparto de cargas y beneficios a nivel distrital, mediante el Decreto 436 de 2006, la Dirección de Planes Parciales enfocó todos sus esfuerzos en organizar sus procedimientos internos y coordinar las actuaciones entre entidades, en el marco del proceso de adopción de los planes parciales.

En este esfuerzo, por segunda vez se fortaleció el equipo de planes parciales, en una primera instancia, a través de un convenio con la Universidad Nacional[49], con el fin de realizar los estudios técnicos, urbanísticos y jurídicos para el desarrollo de planes parciales. Este grupo estaba conformado por abogados, urbanistas, arquitectos y un economista. En él se articuló a funcionarios y contratistas en la revisión de los planes parciales, en la aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios, y en el diseño de los contenidos de los actos administrativos del proceso.

Durante esta etapa, los mayores esfuerzos han estado enfocados en la articulación de los diferentes conceptos técnicos y jurídicos sobre los temas involucrados en la adopción de la normativa y las condiciones de gestión de los planes parciales. Por un lado, la necesidad de articulación entre los conceptos que se emiten por parte de las entidades distritales, como: la Secretaría Distrital de Movilidad, en relación a los temas viales y de movilidad, junto con los conceptos ambientales de la Secretaría Distrital de Ambiente y el Instituto Distrital de Cambio Climático y Gestión de Riesgo. Además de las direcciones de Vías Transporte y Servicios Públicos, el Taller del Espacio Público, y de los Planes Maestros y Complementarios y Ambiente y Ruralidad de la SDP. De otra parte, la necesidad de fortalecer el liderazgo de la Dirección de Planes Parciales en la coordinación entre las entidades, convocando y liderando las mesas técnicas donde se dan discusiones relacionadas con los conceptos técnicos, resolviendo situaciones que en ocasiones pueden resultar contradictorias por los fines que buscan como por ejemplo, los temas ambientales frente a los temas viales.

La multiplicidad de actores y de conceptos para la adopción de planes parciales, ha requerido de varios esfuerzos de coordinación, que a pesar de ello, sigue siendo un tema a mejorar, el cual repercutirá en la reducción del tiempo necesario para la adopción e implementación de los planes parciales.

Otro tema discutido durante esta etapa, ha sido el rol de la Dirección de Planes Parciales en un medio donde participan diversos actores. Sin duda alguna, la dirección ha asumido poco a poco el papel de líder mediador y de tomador de decisiones, hasta tal punto que, en varias ocasiones se ha propuesto que dicha dirección asuma un nivel más alto dentro de la estructura organizativa de la SDP, que le permita tomar directamente las decisiones necesarias que aporten al desarrollo de estos proyectos.

Vale la pena destacar que durante los años 2013 y 2014, se gestionaron dos planes parciales que fueron la excepción a la regla, en relación al tiempo de gestión, proceso que demostró que es posible realizar planes parciales en un tiempo acotado (7-9 meses), y que existe un alto nivel de desarrollo de los contenidos técnicos en los decretos de adopción, los cuales agilizan los tiempos del licenciamiento urbanístico. Se trata de los planes parciales "San José de Maryland" y "San Juan Bosco", planes parciales de gestión asociada entre los propietarios y la Secretaría Distrital del Hábitat, que apoyaron el cumplimiento de metas del plan de desarrollo del alcalde Gustavo Petro dirigidas a la producción de Vivienda de Interés Prioritario.

De otra parte, en relación a la destinación de suelo para vivienda de interés prioritario, durante los últimos tres años de gestión de planes parciales, en el marco de las disposiciones del plan de desarrollo distrital y del escenario normativo nacional generado por el Decreto Nacional 075 de 2013, se han caracterizado por la

49. Dirigido por María Clara Vejarano y Juan Francisco Rodríguez Vitta

clara posibilidad de generar suelo útil para este tipo de vivienda en los planes parciales de iniciativa privada, toda vez que con anterioridad, existía un marco normativo optativo de destinación de suelo útil para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario, donde la primera fue la que se propuso en los planes parciales de desarrollo.

Con relación al reparto de cargas y beneficios, se desarrolló una guía y se realizaron capacitaciones para la implementación del sistema, con el fin que, tanto los particulares como los funcionarios, hicieran parte del proceso de aprendizaje. Sin embargo, lo que permitió fortalecer el tema del reparto en la institucionalidad de la Dirección, fue la decisión de contar de manera permanente con un profesional en economía, lo cual permitió al grupo de trabajo de la dirección, articularse al proceso y participar del conocimiento adquirido por la dirección en su conjunto. En este mismo sentido, la Subsecretaría de Planeación Socioeconómica, se ha venido articulando de manera más directa en los procesos de reparto de cargas y beneficios de los planes parciales, y de plusvalías. Además, se abre la posibilidad de realizar obras de infraestructura general para la malla vial arterial, a cambio de los derechos de uso y edificabilidad, una vez que el Decreto Distrital 436 de 2006, está enfocado únicamente a la obtención de suelo para malla vial arterial y para el sistema de áreas protegidas.

En cuanto al desarrollo del contenido de los decretos de adopción, se han desarrollado ampliamente los alcances del plan parcial definidos tanto en la Ley de Ordenamiento, como en el plan de Ordenamiento Territorial, relacionados con el sistema de servicios públicos, sistema de espacio público y equipamiento, sistema de movilidad, lineamientos ambientales y de riesgo, normas específicas de usos edificabilidad, volumetría, ejecución y reparto de cargas y beneficios. Además, se ha avanzado en la articulación de las condiciones para la regularización o implantación de usos de escala urbana y metropolitana al interior del plan parcial, como parte de una sola decisión administrativa.

Se ha dado importancia a las calidades del proyecto urbano, aspecto en el que ha sido relevante el proceso de coordinación institucional al interior de la Secretaría Distrital de Planeación, principalmente entre las direcciones de Vías Transporte y Servicios Públicos, Taller del Espacio Público y Planes Maestros y Complementarios. Los resultados son notorios en cuanto a la solución de aspectos relacionados con continuidad y capacidad de las vías e implementación de sistemas alternativos de movilidad como ciclorrutas, localización y calidades espaciales de las zonas destinadas a parques y equipamiento comunal público, implementación de alamedas y circuitos de circulación peatonal.

Se han hecho propuestas sobre *"la ampliación del espectro de posibilidades de lo que se pueda considerar como cargas y beneficios de los proyectos urbanísticos que involucren los planes parciales en suelos con Tratamiento de Desarrollo, para alcanzar niveles de reparto más equitativos y más acordes con los requerimientos de las generaciones futuras"*[50]. Es decir, ampliar las posibilidades de intercambio de suelo por edificabilidad, incluyendo por ejemplo, el recibo de dinero u obras. Así, se ha venido avanzando en el marco de los planes con propuestas dirigidas en este sentido. Así mismo, se ha planteado la necesidad de desarrollar las condiciones para la implementación del reajuste de tierras de *"segunda generación" (Rave y Rojas, 2014)* y las unidades de actuación urbanística, entre otros; teniendo en cuenta que uno de los mayores potenciales de los planes parciales de desarrollo, consiste precisamente en la posibilidad de superar la concepción de la urbanización predio a predio. De esta manera, se deben implementar sistemas de reparto, en los cuales la gestión asociada entre los propietarios y el reajuste de terrenos permita una mejor integración entre espacios públicos y privados, y entre los distintos usos del suelo, superando las limitaciones prediales existentes, y asegurando la equidad en el reparto de los aprovechamientos urbanísticos.

50. Ruiz E. Nancy (2009). Seguimiento de planes parciales adoptados 2002-2007. Secretaría Distrital de Planeación. Documento de informe de contrato, Bogotá.

Instrumentos como la declaratoria de desarrollo prioritario, fueron implementados en este periodo como consecuencia de lo definido en el parágrafo 1 del artículo 80 de la Ley 1151 de 200751, Plan Nacional de Desarrollo 2006-2010 y luego en el artículo 40 del Acuerdo52 308 del 9 de junio de 2008, por el cual el Concejo Distrital adoptó el Plan de Desarrollo Económico, Social, Ambiental y de Obras Públicas para Bogotá, D.C., 2008 – 2012 *"Bogotá Positiva: para Vivir Mejor"*. En el seguimiento a los planes parciales, también se ha hecho parte la Secretaría Distrital del Hábitat, lo cual ha permitido una articulación directa con las políticas de vivienda del Distrito Capital.

Teniendo en cuenta la cantidad de planes parciales y el tiempo transcurrido desde la primera adopción, se inician procesos de seguimiento al desarrollo de los planes. En este sentido, se han generado propuestas y críticas y se han venido identificado problemáticas en la implementación del instrumento, como planes parciales adoptados que no han sido ejecutados, o que han sido ejecutados parcialmente.

En términos procedimentales, es importante mencionar que con la expedición del Decreto Nacional 4300 de 2007, se eliminó de la fase de concertación y consulta, la consulta al Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial.

Se adoptaron en este periodo los siguientes planes parciales: Edén El Descanso, El Tomillar, El Cerrito, La Sirena, San Ignacio, Villa Diana, La Felicidad, San Hilario San Cristóbal, La Pampa, Altamira, Tres Quebradas, Los Cerezos, El Ensueño, Ciudadela Bolonia, La Pradera, Hacienda El Carmen, La Palestina, El Santuario, Campo Verde, San José de Maryland, Hacienda Casablanca y Ciudadela San Juan Bosco.

Estos planes parciales representan 947,85 hectáreas de suelo bruto, que corresponden al 69,80% del total de suelo bruto reglamentado mediante este instrumento de planeamiento en la ciudad. En esta etapa también se ha adelantado la modificación de los planes parciales Lombardía, Ciudadela El Porvenir y La Felicidad, actividad que en lo procedimental implica el mismo esfuerzo que se requiere para la adopción de un nuevo plan parcial, toda vez que el marco normativo nacional, no establece diferencias entre el trámite para la adopción de uno nuevo o una modificación. En cuanto a las normas urbanísticas para la modificación, aplican las que dieron origen al plan parcial; sin embargo, en el caso de algunos planes parciales que se adoptaron con anterioridad a la expedición del Decreto Distrital 436 de 2006, ha sido posible acogerse integralmente a dicha norma, a fin de aumentar sus potenciales edificatorios cumpliendo integralmente con el reparto de cargas y beneficios definido en la citada norma.

Es importante mencionar que en el año 2013 a través del Decreto Nacional 1478, las determinantes de planes parciales quedaron como optativas, lo que ha permitido, en primer lugar, la presentación a consideración de la administración de las propuestas de formulación sin determinantes; en segundo lugar, fortalecer el apoyo que brinda la Dirección de Planes Parciales a los propietarios y gestores inmobiliarios, para que, como un paso previo a la radicación oficial de la formulación, la estructuren cumpliendo con los lineamientos técnicos que determinen los diferentes actores institucionales que participan en el proceso, lo cual está generando un cambio en el modelo de gestión, que parte de la interiorización en los equipos técnicos de la necesidad de convertir la Dirección de Planes

51. El parágrafo 1 del artículo 80 de la Ley 1151 de 2001 establece que los Alcaldes Municipales y Distritales podrán declarar el desarrollo prioritario de los predios o zonas destinadas a la construcción de Vivienda de Interés Social en los porcentajes establecidos por el artículo 88 de la ley, en el decreto del Plan Parcial respectivo o en la reglamentación específica que se expida sobre esta materia.

52. El artículo 40 del Acuerdo 308 de 2008. En cumplimiento de la función social de la propiedad de qué trata el artículo 58 de la Constitución Política y teniendo en cuenta la necesidad de generar suelo urbanizado disponible para vivienda de interés social o vivienda de interés prioritario dentro del territorio distrital, se declara el desarrollo prioritario de los terrenos destinados a este tipo de vivienda, localizados al interior del perímetro urbano del distrito capital que les aplique el tratamiento de desarrollo sin el trámite de plan parcial, los localizados en los planes parciales adoptados con anterioridad a la fecha de adopción del presente plan y en las zonas con tratamiento de renovación urbana.

Parciales en una oficina de puertas abiertas, donde se asesora y se facilita la gestión que deben adelantar los promotores ante otras instancias; y en tercer lugar, reducir los tiempos de gestión. Como ejemplo de este nuevo enfoque, está en la gestión adelantada para la adopción de los planes parciales San José de Maryland y San Juan Bosco.

CONCLUSIONES

GESTIÓN Y TIEMPO

Un aspecto que origina prevención y rechazo a este instrumento está fuertemente motivado por la demora en su trámite ante la administración para su adopción y no en sus contenidos normativos. En este aspecto, debemos reconocer que efectivamente tenemos problemas, no particularizados solamente a decisiones de orden distrital, sino también a decisiones del orden nacional, así como también en algunos casos, debido al poco conocimiento, experticia y capacidad operativa por parte de los gestores y promotores urbanos.

En el caso del Distrito Capital, se evidencian demoras principalmente en la expedición de las factibilidades para la prestación de los servicios públicos de agua y alcantarillado, determinantes ambientales, definición de las condiciones de amenaza por inundación. Así mismo, dificultades en la articulación de decisiones que se deben incorporar en los decretos de adopción para ser tenidas en cuenta en el proceso de urbanización, la construcción de redes de servicios públicos, y el manejo de temas ambientales y de riesgo. En la competencia nacional, también se deben mencionar aquí, demoras originadas fundamentalmente en temas ambientales cuya resolución ha tomado tiempos importantes como fue el caso del realineamiento de la Cuenca alta del Río Bogotá, la emisión de conceptos técnicos por parte de la Corporación Autónoma Regional, CAR, para aquellos planes parciales localizados en suelo de expansión urbana, la definición de restricciones por parte de la Aeronáutica Civil y Ecopetrol, por mencionar solo algunos.

Hay que reconocer que, en el inicio de la actual administración, no se dio la importancia y el apoyo suficiente a la gestión de los planes parciales de desarrollo, en la medida que muchos de los que cursaban trámite ante la Secretaría Distrital de Planeación se localizaban en la periferia o bordes de la ciudad, aspecto que no encajaba en las políticas del plan de desarrollo de la ciudad. Paso más de una año para que, desde el sector hábitat se dieran cuenta que la habilitación de suelo para la producción de vivienda de interés prioritario, tenía menos dificultades en el tratamiento de desarrollo que en renovación urbana. Esta situación definitivamente impulsó el desarrollo de algunos planes parciales de gestión asociada, donde la Secretaría Distrital de Hábitat apoyó el proceso de formulación y gestión y la ciudad obtuvo a cambio suelo útil urbanizado para la construcción de este tipo de vivienda, lo cual apuntó directamente a cumplimento de metas del plan de desarrollo.

Ejemplo de lo anterior, fueron los planes parciales de desarrollo, San José de Maryland y San Juan Bosco, en los cuales, el proceso de formulación y adopción ante la administración fue de siete y nueve meses, respectivamente. En estos proyectos asociativos, es importante señalar que la labor de la administración no terminó con la expedición de los respectivos decretos de adopción, sino que se continuó apoyando a los promotores en el proceso de licenciamiento urbanístico y en la adjudicación de subsidios y vinculación de familias de bajos ingresos para la entrega efectiva de las viviendas de interés prioritario.

Ante las dificultades generalizadas en el proceso de formulación y adopción de los planes parciales desde sus inicios, surge la pregunta: ¿cómo se logró formular y adoptar estos planes en tiempos cortos? Para este punto, fue rele-

vante la decisión política de construir vivienda para las familias de más bajos ingresos, que se tradujo en el reconocimiento de la institucionalidad en su conjunto, particularmente de entidades, empresas de servicios públicos y direcciones de la Secretaria Distrital de Planeación que hacen parte del Comité Técnico de Planes Parciales, así mismo, que dichos proyectos eran importantes para la construcción de ciudad y apoyaban el cumplimiento de las metas del Plan de Desarrollo "Bogotá Humana"; además del compromiso de los propietarios y promotores inmobiliarios, fue fundamental el apoyo en todo el proceso de la Secretaría Distrital del Hábitat y de la Secretaría General de la Alcaldía Mayor, entidades que coordinadamente con la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación, lideraron el denominado "Plan de choque" con el fin de resolver, con la debida oportunidad, las diferentes problemáticas que se presentaron en los procesos de formulación y adopción de los planes parciales.

En el caso del Plan Parcial San José de Maryland, el éxito va más allá del tiempo para su adopción, ya que un mes después de ésta, se obtuvo la licencia de urbanización y actualmente se encuentra en proceso de urbanización y construcción.

En cuanto a los alcances de las decisiones de estos planes parciales, es notorio el avance: de una parte, en el Plan Parcial San José de Maryland, desde el punto de vista de lo que ganó un sector de la ciudad, en cuanto al proyecto urbano y su articulación con el entorno, así como la definición de un área aproximada de 7 hectáreas como suelo protección por riesgo colindante con el Río Tunjuelito, que serán entregadas gratuitamente a la ciudad sin ninguna contraprestación por ello; de otra parte, en el Plan Parcial San Juan Bosco, donde el proyecto urbano se articula con el entorno, respondiendo a las determinantes de superior jerarquía definidas para el Bien de Interés Cultural existente al interior de su ámbito, resolviendo los sistemas alternativos de movilidad, como ciclorutas y circuitos peatonales e incorporando las medidas de mitigación para los impactos que genera el uso dotacional de escala metropolitana propuesto.

Estos dos planes parciales no deberían ser ejemplos aislados de buenas prácticas, puesto que en ambos casos, se pone de manifiesto que cuando existe interés y coordinación interinstitucional, se puede alcanzar los objetivos inicialmente propuestos. En este caso en particular, el éxito se debe principalmente a la importancia que se le dio a las mesas técnicas, para resolver temas específicos. Este escenario fue fundamental para contar con la participación de todos los actores involucrados en las decisiones del alcance del Comité Técnico.

REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS

La realidad de nuestra ciudad, sin mencionar aquí lo que sucede con el suelo de expansión urbana, nos muestra un suelo urbano donde aún no están construidas todas las infraestructuras de soporte, donde existen restricciones presupuestales para financiar la construcción de estas infraestructuras (vías principales y redes de acueducto y alcantarillado principalmente), todos ellos, aspectos que se requieren para asegurar la ejecución de los planes parciales.

Aunque tenemos un marco normativo que define las obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios de terrenos sujetos a la formulación de planes parciales, la problemática asociada al retraso en su construcción, especialmente de la infraestructura de la malla vial arterial en los sectores regidos por el Decreto Distrital 436 de 2006, está lejos de resolverse. Sin embargo, a pesar de lo limitada que puede resultar tal reglamentación, toda vez que se concibió para la obtención del suelo para la construcción de infraestructura a cambio de los derechos de edificabilidad, también es cierto que ésta ha permitido dar respuesta a las iniciativas particulares de formulación de tales instrumentos, dotando a la institucionalidad y a los propietarios y promotores interesados, de un marco de acción y referencia que ha contribuido al desarrollo del

instrumento. Al respecto, se puede afirmar que las reglas del reparto, no han tenido objeciones estructurales, por el contrario, fueron ampliamente aceptadas.

La definición del marco normativo que estable las condiciones y pautas para asignar la edificabilidad en planes parciales contenida en el Decreto Distrital 436 de 2006, ha contribuido al desarrollo de uno de los principios fundamentales del ordenamiento territorial: la aplicación del sistema de reparto de cargas y beneficios. En este sentido, la asignación de la edificabilidad por productos inmobiliarios tipo, determina reglas claras y fáciles de aplicar, lo que permite establecer de manara efectiva, las variables para determinar las cargas urbanísticas imputables al plan parcial.

Sin embargo, aún no se ha logrado articular plenamente la programación de suelo, con el desarrollo de las infraestructuras generales de la ciudad, lo que se traduce, más allá de la demora en la gestión, la adopción de planes parciales con condiciones precarias de accesibilidad y movilidad.

En el modelo actual de reparto equitativo de cargas y beneficios para planes parciales, reglamentado por el Decreto Distrital 436 de 2006, a cambio de los derechos de uso y edificabilidad estamos obteniendo cargas generales únicamente para los elementos de los sistemas generales, correspondientes a suelo para construcción de malla vial arterial y suelo de estructura ecológica principal. Sin embargo, ya se esta avanzando de manera concreta en la definición de mecanismos concertados para que los propietarios o promotores inmobiliarios construyan infraestructura de malla vial arterial, a cambio de los derechos de edificabilidad.

Por último, en cuanto a las reglas generales del sistema de reparto de cargas y beneficios para los planes parciales de desarrollo, vale la pena señalar que en el caso de Bogotá, donde el Plan de Ordenamiento Territorial definió los planes de ordenamiento zonal de Usme y Norte, estas reglas no aplican, ya que estos constituyen en sí mimos, ámbitos específicos de reparto. Esto determinó que la formulación, adopción y ejecución de los planes parciales al interior de los ámbitos de los Planes de Ordenamiento Zonal, en lo que tiene que ver con el componente de reparto de cargas y beneficios, tenga unas reglas propias.

COORDINACIÓN INTERINSTITUCIONAL

El Comité Técnico de Planes Parciales ha cumplido su función como instancia asesora y de resolución de las diferentes temáticas, el cual se ha fortalecido como el escenario de socialización institucional de las propuestas para que sus miembros emitan los conceptos técnicos, hacer seguimiento a los planes en curso, dar viabilidad a las formulaciones presentadas, y a través de la secretaría técnica, liderar las mesas técnicas necesarias con el fin de resolver las diferentes problemáticas, y mejorar los contenidos de los conceptos técnicos emitidos.

Sin embargo, el proceso de coordinación institucional que se debe garantizar por Ley en la formulación del instrumento, está influido negativamente por la demora en los tiempos para emitir los conceptos o resolver los temas propios de cada plan parcial. Situación que tiene que ver en gran medida con la falta de compromiso institucional, reflejado en el incumplimiento recurrente de algunos miembros del Comité Técnico de Planes Parciales y otras instancias para emitir los conceptos técnicos con la debida oportunidad y con los parámetros técnicos requeridos para la toma de decisiones.

DELIMITACIONES

Desde el año 2006, fecha en la que se expide el Decreto Distrital 436 de 2006 hasta finales del año 2013, se adoptó el plano con la delimitación preliminar indicativa de suelos sujetos a plan parcial, periodo de tiempo en el cual, los ámbitos geográficos de los planes parciales se pre-

cisaban por demanda, es decir para los planes que cursaban trámite.

En el año 2014 la Secretaria Distrital de Planeación implementó el proceso M-PD-157 "Delimitación de Planes Parciales de Desarrollo" que ha permitido depurar la información contenida en el plano que adoptó el Decreto Distrital 436 de 2006, y de este modo avanzar en la identificación del suelo que efectivamente puede desarrollarse mediante plan parcial, a fin de generar la información base para iniciar los procesos de formulación. Una vez que el plan parcial haya definido los contenidos, con base en los decretos nacionales que regulan el proceso, la delimitación del plan parcial se adoptará en las determinantes o en la formulación.

Otras problemáticas identificadas:

- No existe un diagnóstico preciso del suelo disponible para procesos de urbanización. Un ejemplo de ello es el suelo que ha sido intervenido con actividades de minería, el cual, hasta tanto no se haya recuperado y habilitado para usos urbanos, no puede entrar en las cuentas del suelo disponible para desarrollo. Por tanto, no todo el suelo que actualmente está identificado en tratamiento de desarrollo se encuentra disponible para ser urbanizado.
- Debilidades de las determinantes y del alcance de los conceptos técnicos. Por regla general, muchos de sus contenidos cambian en el proceso de formulación, una vez que los conceptos técnicos iniciales que sustentan las determinantes no resuelven con profundidad los asuntos propios del alcance de la formulación o porque en el proceso mismo, surgen nuevas condicionantes que es preciso resolver. Esta situación se traduce en tiempos adicionales para la expedición de la viabilidad a la formulación de los planes parciales, por ejemplo, definición de reservas para el SITP, definición de la propiedad predios que son propiedad de las empresas de servicios públicos y entidades distritales, identificación y delimitación de elementos del Sistema Hídrico, actualización de las condiciones de amenaza por inundación, delimitación de área de influencia de BIC, entre otros.
- Dificultad de cumplimiento de obligaciones entre unidades de gestión y/ actuación urbanística, producto del reparto de cargas y beneficios que dificultan o impiden la ejecución de los planes parciales.
- Dificultad para definir un proceso especifico que permita articular los Planes de Manejo, Recuperación y Restauración Ambiental con los planes parciales.

BIBLIOGRAFÍA

Cerquera, C. (2004), *"Consultoría para el fortalecimiento institucional del DAPD en la modelación urbanística financiera de proyectos inmobiliarios como instrumento para la introducción del sistema de reparto de cargas y beneficios en la reglamentación de otros tratamientos urbanísticos - renovación y consolidación urbanística- y la evaluación del sistema de reparto instrumentado y/o reglamentado para proyectos urbanísticos sujetos al tratamiento de desarrollo"*, Contrato de consultoría No. 49 de 2004, Bogotá

Colombia, Congreso Nacional de la Republica de Colombia. (1998). Decreto Nacional 1507 de 1998 del 4 agosto de 1998, *"Por el cual se reglamentan las disposiciones referentes a planes parciales y a unidades de actuación urbanística contenidas en la Ley 388 de 1997"*, en *Diario Oficial* No. 43.357, Bogotá.

Colombia, Presidencia de la Republica de Colombia. (2006). Decreto Nacional 2181 de 2006 del 29 de junio de 2006, *"Por el cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística"*, en *Diario Oficial* No. 46320, Bogotá.

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (1997). Decreto Distrital 1087 de 1997 del 14 de noviembre de 1997, *"Por el cual se modifica la estructura administrativa, las funciones y la planta global de cargos del Departamento Administrativo de Planeación Distrital"*, en *Diario Oficial* No. 1538, Bogotá.

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (2000). Decreto Distrital 619 de 2000 del 28 de julio de 2000, *"Por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Territorial para Santa Fe de Bogotá, Distrito Capital."*, en *Diario Oficial* No. 2197, Bogotá.

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (2000). Decreto Distrital 1141 de 2000 del 29 de diciembre de 2000, *"Por medio del cual se reglamenta el artículo 451 del Decreto Distrital 619 del 28 de Julio de 2000 y se crea el Comité Técnico de Planes Parciales de Desarrollo"*, en *Diario Oficial,* Bogotá.

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (2000). Decreto Distrital 1127 de 2000 del 29 de noviembre de 2000, *"Por el cual se organiza el Consejo Consultivo de Ordenamiento de Bogotá D.C."*, en *Diario Oficial* No 2280, Bogotá.

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (2001). Decreto Distrital 440 de 2001 del 01 de junio de 2001, *"Por el cual se adopta el Plan de Desarrollo Económico, Social y de Obras Públicas para Bogotá D.C. 2001 - 2004 BOGOTA para VIVIR todos del mismo lado"*, en *Diario Oficial* No 2403, Bogotá.

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (2004). Decreto Distrital 327 de 2004 del 11 de octubre de 2004, *"Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital"*, en *Diario Oficial,* Bogotá.

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (2004). Decreto Distrital 190 del 22 de junio de 2004, *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"* , en *Diario Oficial*, Bogotá.

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (2006). Decreto Distrital 436 de 2006 del 19 de octubre 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"*, en *Diario Oficial,* Bogotá.

Colombia, Alcaldía Mayor de Bogotá. (2006). Decreto Distrital 550 de 2006 del 29 de diciembre de 2006, *"Por el cual se adopta la estructura interna de la Secretaría de Planeación de la Alcaldía Mayor de Bogotá DC. y se dictan otras disposiciones"*, en *Diario Oficial,* Bogotá.

Colombia, Concejo Distrital de Bogotá. (2003). Decreto Distrital 118 de 2003 del 30 de diciembre de 2003, *"Por el cual se establecen las normas para la aplicación de la participación en plusvalías en Bogotá, Distrito Capital",* en *Diario Oficial* N°3017, Bogotá.

Henao, H. (2015). Gerencia de Planes Parciales del DAPD, periodo 2003-2006. Entrevistado por Rojas, María Cristina. Junio 2015, Bogotá.

Henao, J. (2015). Plan Parcial de Renovación Urbana Triángulo Fenicia. Entrevistado por Villate, C. y Medina S. Junio 2015, Bogotá.

Rave H., B. y Rojas E, M. C. (2014). "Reajuste de tierras en Medellín-Colombia". En "Instrumentos notables de políticas de suelo en Amércia Latina". Smolka, M. Furtado, F., editores. Lincoln Institute of Land Policy y Banco del Estado, Ecuador. Ecuador.

Ruiz E. N. (2009). Seguimiento de planes parciales adoptados 2002-2007. Secretaría Distrital de Planeación. Documento de informe de contrato.

Sanjinés, M., Díaz, F., Molina, I. (2002). "Asesoría técnica para la definición de criterios urbanísticos y de gestión que de manera general deban aplicarse para el análisis de planes parciales de desarrollo", Contrato No. 36 del 2002, Bogotá.

Sandoval, C. (2015). Gerencia de Planes Parciales del DAPD, periodo 2001-2002. Entrevistado por Rojas, María Cristina. Junio 2015, Bogotá.

3. EL PLAN PARCIAL EN LA PERSPECTIVA DEL PLAN DE ORDENAMIENTO ZONAL. LA COMPLEJA ARTICULACIÓN DE DOS ESCALAS TERRITORIALES

Fernando A. Roa M.[1]

1. Arquitecto de la Universidad Nacional de Colombia, especialista en planificación urbana y territorial, especialista en políticas y mercados de suelos en América Latina y candidato a Magíster en Urbanismo de la Facultad de Artes de la Universidad Nacional de Colombia. Su actividad profesional está relacionada con la investigación urbana, el desarrollo de instrumentos de planificación territorial y la implementación de mecanismos de gestión asociados con los procesos de desarrollo urbano. En el campo de la Docencia se ha desempeñado como profesor de cátedra en la Universidad de los Andes, Universidad del Rosario y como investigador en la Universidad Nacional de Colombia. froa@sdp.gov.co / roa.fernando@gmail.com

INTRODUCCIÓN

Con la formulación y adopción del Plan de Ordenamiento Territorial – POT de Bogotá del año 2000 (Decreto Distrital 619), se incorpora, al conjunto de instrumentos de gestión urbana de la ciudad, los denominados instrumentos de planificación; actos expedidos por la Administración Distrital que contienen decisiones que inciden en el ordenamiento territorial.

En este contexto, se identifican dos instrumentos en particular, el plan de ordenamiento zonal y el plan parcial, ambos como herramientas de planificación previstas para abordar el ordenamiento "en cascada" con el fin de desarrollar la escala intermedia[1]. Sin embargo, aunque la naturaleza operativa de los dos instrumentos hace referencia específica a una porción de ciudad, es claro que en el caso del plan de ordenamiento zonal se incluyen territorios que pueden abarcar una o más Unidades de Planificación Zonal –UPZ, mientras que en el caso de los planes parciales, con un alcance y nivel de intervención más restringido[2], involucran territorios más acotados.

Este artículo se propone como una reflexión sobre la compleja articulación que surge como resultado de la interacción de instrumentos de planificación que operan en escalas de intervención diferentes, pero cuyas decisiones de ordenamiento se ejecutan en el mismo territorio. En el análisis propuesto se hace una revisión de la experiencia en cuanto a la formulación e implementación de estos instrumentos, llevada a cabo por la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación.

PRECISIÓN DE LOS INSTRUMENTOS EN EL MARCO DEL POT

En términos instrumentales, la aparición del Plan Zonal en la normativa urbanística de la ciudad es anterior a la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial, en efecto, ya el Acuerdo 6 de 1990– Plan de Ordenamiento Físico de la Ciudad-, contemplaba, como parte de su enfoque programático de la planificación, el desarrollo de planes zonales cuyo objetivo principal era la definición de un programa de inversión de corto plazo (cuatro años)[3] que permitía priorizar los programas y proyectos necesarios para la re-organización espacial de un sector específico de la ciudad.

Con la adopción del Plan de Ordenamiento Territorial del año 2000, el enfoque de la planificación de la ciudad priorizó el ordenamiento espacial, una nueva orientación que hizo necesario modificar el alcance operativo del plan zonal,

1. Aunque el POT (Dec. 190 de 2004) refiere una escala zonal, en el contexto del presente artículo haremos referencia a la noción de una escala intermedia, entendida esta como un ámbito espacial de aproximación y de detalle, en el que se definen y precisan condiciones de propias del proyecto urbano (infraestructuras, espacio público, equipamientos colectivos, normativa urbanística) con una estrategia de gestión especifica para el desarrollo de un área en cuestión.

2. Se debe precisar que por la naturaleza de esta publicación, este artículo se enfoca específicamente en los planes parciales de desarrollo.

3. En estricto sentido, esta concepción del plan zonal no constituía en si misma una norma o reglamentación específica.

para convertirlo en un instrumento de planeamiento del territorio que definía los programas y proyectos necesarios para garantizar la conformación de los sistemas generales (sistema vial, transporte, servicios públicos, equipamientos y espacio público) en determinadas áreas de la ciudad.

De manera paralela, el plan parcial, introducido en el ordenamiento nacional por la Ley 388 de 1997, se le asigna la tarea de desarrollar y complementar las disposiciones del plan de ordenamiento territorial, es decir, la planificación de una escala territorial donde es preciso definir las infraestructuras públicas (vías, parques, equipamientos), precisar los aprovechamientos urbanísticos y en particular, concretar la estrategia para la ejecución de los mecanismos que aseguren la gestión asociada de propietarios y promotores para la concreción del proyecto urbano.

Con la adopción del Decreto Distrital 469 de 2003 (modificatorio del Decreto Distrital 619 de 2000), y como parte de su estrategia para la aplicación de los instrumentos de gestión integrada, focalizados en la definición de ámbitos espaciales para la aplicación del principio de distribución equitativa de cargas y beneficios, se confiere al plan de ordenamiento zonal, además de su alcance como instrumento de planificación espacial, una nueva dimensión instrumental que lo convierte en un ámbito cerrado para la distribución equitativa de las cargas y los beneficios producto de la gestión del suelo.

Bajo este enfoque, es claro que el plan de ordenamiento zonal, como instrumento de superior jerarquía, tiene la competencia de estructurar un territorio que por su escala no puede ser abordado como un único proyecto de gestión asociada, donde la complejidad en la ejecución de las infraestructuras públicas, la resolución de los temas ambientales y la gestión social, entre otros aspectos, hacen necesaria la definición de una estrategia programada de gestión del suelo que permitan alcanzar los objetivos de ordenamiento de la escala zonal. Para esto es preciso delimitar ámbitos espaciales menores pero funcionales -los planes parciales-, donde sea posible adelantar procesos concertados entre propietarios y gestores, tendientes a garantizar la construcción ordenada y racional de la infraestructura pública.

Esta situación conlleva necesariamente una serie de consensos y acuerdos transversales, entre la escala zonal y aquella más local, delimitada por el plan parcial, que de manera frecuente implican, desde la escala zonal, la toma de decisiones operativas y programáticas que dificultan significativamente la concreción del proceso de gestión de suelo en los planes parciales. A continuación se abordan algunos de estos aspectos que por su complejidad, plantean dificultades técnicas y operativas para la articulación efectiva de los dos instrumentos.

a. **La concreción del proyecto urbano**. Uno de los objetivos primordiales del plan de ordenamiento zonal es la definición de un modelo de ocupación que armonice, desde la escala zonal, la articulación funcional del área objeto de intervención con el resto de la ciudad, para lo cual es fundamental garantizar la continuidad y coherencia funcional de los sistemas urbanos y las infraestructuras públicas.

   Resolver esta situación implica necesariamente la proyección y resolución en el territorio de los sistemas generales definidos en el POT; la delimitación y articulación de los elementos que componen la Estructura Ecológica Principal, la precisión de los trazados de las vías de conexión arterial, la localización de parques y equipamientos urbanos, etc. Un ejercicio que aún desde la escala zonal, no tiene la aproximación necesaria para identificar el alcance de estas decisiones en la concreción de la estrategia de gestión de suelo de los planes parciales que hacen parte de su ámbito.

   La experiencia reciente en la puesta en marcha de los Planes de Ordenamiento Zonal

en Usme y en el borde norte de la ciudad, ponen de manifiesto la enorme dificultad que conlleva, en los procesos de planificación de los planes parciales, el nivel de fragmentación y ocupación de la estructura predial para la localización y precisión de los sistemas generales y las infraestructuras públicas (Zabala, 2005). Una situación que dejar ver la compleja armonización de los criterios de ordenamiento y de modelo urbano de la escala zonal, cuando estos se proyectan en la escala local del plan parcial.

Para el caso del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, tan solo el 21% del suelo total del plan tiene condiciones de desarrollo, mientras que el resto, ya sea porque hace parte de suelos de protección o porque presenta condiciones consolidadas de uso y ocupación, no ofrece estas condiciones. Esto quiere decir que el suelo donde se podrá materializar el proyecto urbano se encuentra altamente disgregado, situación que conlleva necesariamente un mayor esfuerzo por parte del estado para garantizar la continuidad de los sistemas generales y de manera consecuente, la coherencia del planteamiento urbanístico general. Intentar resolverlo únicamente desde la lógica de los planes parciales, comporta la delimitación de ámbitos espaciales muy grandes, necesarios para abarcar los suelos dispersos de desarrollo, incluyendo en la mayoría de los casos, suelos con un alto nivel de ocupación que por sus condiciones presentes no podrá hacer parte de la gestión e integración inmobiliaria del plan parcial, complicando la definición de unidades de actuación e incrementando significativamente los aportes a cargas generales, comprometiendo con ello la consolidación efectiva del proyecto urbano.

De manera similar, la experiencia reciente del Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, revela otro tipo de conflicto relacionada esta vez con las condiciones y características de la propiedad en los suelos de expansión. En este caso, los objetivos generales de ordenamiento implícitos en el plan de ordenamiento zonal, trasladados al territorio a través de la delimitación y priorización de 4 grandes planes parciales (CIDER, 2004), comprenden un significativo número de pequeños propietarios –campesinos-, cuyos intereses particulares, en muchos casos resultan contrarios a los de la operación urbanística y por ende, a los del plan parcial, lo cual compromete la viabilidad de las unidades de actuación previstas para el desarrollo de los planes parciales y la consecución efectiva de los suelos y de los recursos requeridos para la concreción de las infraestructuras públicas.

Teniendo en cuenta la complejidad que caracteriza la propiedad del suelo en las periferias de la ciudad, no resulta suficiente la escala de gestión de los planes parciales para consolidar por si solos, los grandes objetivos del ordenamiento urbano, se requiere por tanto que desde la escala zonal se promueva activamente la participación de actores públicos y/o privados que puedan, a través de mecanismos de cofinanciación, aportar recursos e inversiones que permitan apalancar la gestión de los planes parciales para superar las situaciones iniciales presentes en los territorios que se intervienen con estos instrumentos.

b. **La incidencia de los temas ambientales.** La escala territorial de los planes de ordenamiento zonal incluye también áreas con un alto valor ambiental, simbólico y paisajístico, estructuras naturales altamente susceptibles que conllevan el establecimiento de complejos procesos de balance y armonización, de manera que se garantice su integración con los proyectos urbanos propuestos como parte de los objetivos del modelo de ordenamiento territorial.

A diferencia de otros aspectos que también inciden en el desarrollo de planes parciales, la discusión de los temas ambientales no

tiene una resolución inmediata en la escala zonal, ya que esta compromete y depende de estructuras y niveles de decisión propios del ámbito territorial, cuya competencia les permite establecer condiciones y restricciones al desarrollo que deben ser incorporadas por la escala zonal y resueltas en la escala específica de los planes parciales.

Nuevamente, la experiencia de los planes de ordenamiento zonal ilustra la complejidad técnica que comporta la armonización de los objetivos propios del desarrollo urbano, con la necesidad de incorporar criterios de sostenibilidad ambiental y medidas tendientes a mitigar los efectos generados por el cambio climático. La presencia de la Reserva forestal Productora Protectora de la Cuenca Alta del río Bogotá en el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme, así como la Reserva forestal regional productora del norte de Bogotá "Thomas Van der Hammen", la Reserva forestal de los cerros orientales y las zonas de amenaza por inundación presentes en el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte, hacen necesario la materialización previa de acuerdos y compromisos cuyo nivel de decisión sobrepasa ampliamente la competencia municipal, involucrando actores del orden departamental y nacional[4].

Como resultado de ello, hoy en los planes de ordenamiento zonal, en particular en el caso del Norte, aproximadamente el 20% del suelo bruto hace parte de áreas con medidas de protección ambiental, esto, en la escala de los planes parciales tiene una incidencia importante, no solo en cuanto a su armonización con el proyecto urbano, teniendo en cuenta la alta susceptibilidad de estos suelos, sino además en la consecuencia que esta carga urbanística en suelo tiene en la estructuración financiera del plan parcial, y en los tiempos de ejecución de sus unidades de actuación, lo cual se traduce en un mayor esfuerzo de estos planes parciales, comparado con otros planes en condiciones similares, pero que se encuentran fuera del ámbito del plan de ordenamiento zonal.

Así mismo, desde la óptica de la coordinación institucional, la resolución de los temas ambientales involucra acuerdos de gestión institucional de diferentes niveles administrativos (regionales y distritales) cuya discusión y consenso toma tiempos prolongados y determina exigencias que en algunos casos restringen de manera significativa el desarrollo en usos urbanos de algunos sectores que hacen parte de los planes parciales, situaciones que no pueden valorarse detalladamente desde la lógica territorial de la escala zonal pero que tienen una incidencia específica en el establecimiento de las condiciones y la programación de las infraestructuras y servicios públicos al interior de los planes parciales (SDP, 2015).

c. **El financiamiento y gestión de la infraestructura pública.** Este es tal vez uno de los aspectos que reviste mayor complejidad en la articulación entre el plan de ordenamiento zonal y el plan parcial, en efecto, involucrando ambos instrumentos sistemas de reparto de cargas y beneficios, la resolución de cuestiones como la valoración de los suelos, la cuantificación y estrategia para el apalancamiento de las cargas urbanísticas y la puesta en marcha de mecanismos de financiamiento y gestión que aseguren la inversión racional de los recursos obtenidos como resultado de la gestión de suelo, se convierten en aspectos críticos cuando se agrega la variable temporal que conlleva necesariamente la realización efectiva de operaciones urbanas de escala zonal, que superan largamente periodos de gobierno y la vigencia misma del POT.

Un aspecto crucial para la puesta en marcha de la estrategia de gestión del plan de

4. La resolución de los temas ambientales en el Plan de Ordenamiento Zonal de Usme estuvo condicionada por la discusión en torno a la Reserva Forestal Protectora Productora de la Cuenca Alta del Río Bogotá, para el caso del Plan de Ordenamiento Zonal del Norte los temas ambientales implicaron un proceso de concertación ambiental con la Corporación Autónoma Regional –CAR.

ordenamiento zonal, tienen que ver con la valoración inicial de los suelos, insumo requerido para estimar no solo las cargas generales en suelo, sino además los posibles efectos de plusvalía que puedan generarse como resultado de expectativas inducidas por los procesos de desarrollo del Plan de Ordenamiento Zonal y de sus planes parciales. El mecanismo previsto para ello es el anuncio de proyecto, que determina, a través de los avalúos de referencia, los valores del suelo previos al inicio de la operación urbanística, los cuales se actualizan en directa proporción a la variación del Índice de Precios al Consumidor –IPC- (SDP, 2010).

Sin embargo, aunque el IPC refleja los procesos inflacionarios de la economía en general, su traslación al terreno de la valoración inmobiliaria no es inmediata, existen otras variables de orden económico y de mercado que tienen incidencia directa en los precios de suelo, y que no pueden ser captadas por este mecanismo (SDP, 2015). Como ya se ha mencionado, la consolidación de la escala zonal implica tiempos considerables desde el momento en que se anuncia el proyecto, hasta el momento en que inicia efectivamente su ejecución. En este contexto, teniendo en cuenta que los ejercicios de valoración de cargas urbanísticas y de plusvalías se realizan con base en estos valores iniciales del suelo, se genera una situación crítica que conlleva distorsiones considerables en los modelos financieros que estructuran el reparto general de cargas y beneficios, lo cual necesariamente se traslada a los procesos de gestión de suelo de los planes parciales.

De igual manera, poner en marcha la estrategia coordinada que asegure el financiamiento y construcción de las cargas urbanísticas, en concordancia con la programación y la temporalidad del proyecto definida para la escala zonal requiere de la utilización de mecanismos adicionales de financiación de la obra pública, como la valorización, sin embargo, la temporalidad prevista para el desarrollo de mecanismos de este tipo, en general de corto plazo, contrasta con los tiempos que requiere la puesta en marcha y concreción de los procesos de gestión del suelo en los planes parciales.

Así mismo, el desarrollo de los planes parciales en el ámbito del operaciones urbanas de escala zonal está condicionada, además de los tiempos requeridos para la operación, a la puesta en marcha de mecanismos de control y seguimiento a la gestión del suelo que no pueden ser resueltos únicamente desde la lógica asociativa del plan parcial o como producto exclusivo de la gestión pública (SDP, 2015). En efecto, el grado de complejidad técnica y el volumen de las inversiones requeridas, comporta necesariamente la participación e interacción entre diversos actores públicos (entidades ejecutoras) y privados (propietarios, promotores interesados, entidades financieras, etc.) a través de mecanismos y procedimientos que no están resueltos suficientemente en el marco normativo actual del distrito, lo cual dificulta el compromiso de recursos institucionales o la ejecución de mecanismos fiduciarios y de asociación público-privada, que viabilicen la participación de capitales privados interesados en el cofinanciamiento de la infraestructura pública requerida por el proyecto.

ALGUNAS REFLEXIONES FINALES

Sin que lo defina explícitamente el Plan de Ordenamiento Territorial, la articulación entre las escalas de intervención de los planes de ordenamiento zonal y los planes parciales está definida esencialmente por la coordinación temporal de las infraestructuras públicas y la coherencia técnica y programática en los procesos de gestión del suelo, lo cual plantea algunas cuestiones que deben mejorarse para optimizar los canales de articulación entre estos dos instrumentos.

- La definición de los sistemas generales en la escala de planificación de los planes de ordenamiento zonal y de los planes parciales, requiere de un mayor nivel de autonomía y nivel de decisiones de estos instrumentos. El conocimiento del territorio propio de estas escalas de planificación debe permitir el perfeccionamiento de las decisiones del ordenamiento más general, en temas relacionados edificabilidad, trazados viales, redes matrices, suelos de protección, espacios públicos y parques urbanos, etc., de manera que se puedan asegurar condiciones ambientales y urbanísticas que pongan en valor el proyecto urbano resultante de la implementación de estos procesos.

- Desde un enfoque regional, la planificación de estas escalas, exige también la resolución de aspectos estructurales del territorio como las infraestructuras de orden regional-nacional o las estructuras ambientales, que se convierten en condicionantes insalvables para la escala de los planes de ordenamiento zonal, y los planes parciales.

- El financiamiento y construcción de las infraestructuras públicas en la escala zonal y local requiere del perfeccionamiento de las metodologías y reglas que definen el reparto de cargas y beneficios, esta mayor flexibilidad debe permitir una respuesta adecuada a las fluctuaciones que caracterizan el mercado inmobiliario y las decisiones políticas, aspectos que no pueden ser previstos en la fase de formulación de estos instrumentos, pero que tendrán un efecto decisivo en la concreción de las infraestructuras públicas y la viabilidad futura del proyecto urbano.

  En este mismo sentido, aspectos como la delimitación de los ámbitos de reparto y la definición de los aprovechamientos no pueden convertirse en "camisas de fuerza" para los procesos de gestión asociada, que son en últimas la razón de ser de estos instrumentos, por lo cual es preciso explorar nuevas metodologías que puedan adaptarse a la complejidad que caracteriza estos procesos y que puedan ajustarse a las dinámicas socioeconómicas del entorno, propias de un proyecto que requiere de tiempos largos para su consolidación.

- Finalmente, resulta necesario implementar esquemas normativos que puedan resolver situaciones específicas propias de los suelos de periferia, resultado en la mayoría de los casos de omisiones y falta de control urbano por parte de la administración distrital, cuya resolución claramente esta fuera del alcance del plan de ordenamiento zonal y más aún, de los planes parciales, pero cuyos efectos suponen serias limitaciones para el desarrollo de los mismos.

BIBLIOGRAFÍA

Alcaldía Mayor de Bogotá. (2004). Decreto 190 del 22 de junio de 2004, *"Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003"*. En Diario Oficial, Bogotá 2004.

Centro Interdisciplinario de Estudios Regionales, CIDER, Universidad de los Andes. (2004) *Gerencia Operación Nuevo Usme*. Informe final contrato PNUD 509 de 2004. Bogotá.

Zabala, S. K. (2005). *"Consultoría y asesoría técnica especializada para el desarrollo de los análisis urbanísticos y jurídicos; la estructuración, complementación y precisión de la información técnica de soporte; el afinamiento de los modelos urbanísticos financieros específicos para la definición del reparto equitativo de cargas y beneficios; y el ajuste de la cartografía necesaria para la adopción del plan de ordenamiento zonal del norte"*. Contrato No. 323 de 2005 del Departamento Administrativo de Planeación Distrital (Hoy Secretaría Distrital de Planeación –SDP-)– Dirección de Planes Parciales, Bogotá.

Secretaría Distrital de Planeación, Dirección de Planes Parciales. (2010). *Documento Técnico de Soporte. Decreto 043 de 2010 "por el cual se adopta el Plan de Ordenamiento Zonal del Norte y se dictan otras disposiciones"*. (versión oct. 2010), Bogotá.

Secretaría Distrital de Planeación, Dirección de Planes Parciales. (2015). *Documento Técnico de Soporte del proyecto de decreto "por medio del cual se actualiza la reglamentación vigente del Plan de Ordenamiento Zonal de Norte yW se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal del POZ Norte"*. (versión sep. 2015), Bogotá.

CAPÍTULO II

CATÁLOGO DE PLANES PARCIALES DE DESARROLLO ADOPTADOS ENTRE 2002–2015

1. INTRODUCCIÓN

El catálogo de planes parciales de desarrollo adoptados entre 2002 y 2015 que se presenta a continuación tiene como objetivo recopilar la planimetría, datos y cifras en un solo documento que permita una consulta general y análisis en cuanto a lo definido en los actos administrativos de adopción, la repercusión de la norma en cuanto a condiciones urbanísticas cuantitativas, avances en su ejecución y una aproximación a la evaluación de algunos resultado urbanos.

El catálogo consta de la siguiente información:

- Localización general en la ciudad. En el plano de Bogotá se localizan los planes parciales de desarrollo adaptados a junio de 2015, y se identifican cronológicamente con un número. También se puede identificar el nivel de concentración de los planes en ciertas áreas de la ciudad y sus diferentes tamaños. En algunos se aprecia la continuidad que se genera con espacio públicos, vías o elementos de la estructura ecológica principal.

- Datos y cifras. Se presentan 2 cuadros con resumen de datos y cifras generales, algunos de los cuales permiten la comparación entre los diferentes planes parciales. Los datos se refieren a la fecha de adopción, número de decreto distrital mediante el cual fue adoptado, área bruta, área neta urbanizable, cesiones públicas y área útil. Por otro lado, se muestran cifras relacionadas al suelo útil, sus usos específicos definidos en el plan y su nivel de ejecución (obras de urbanización y construcción de las edificaciones sobre estos suelos útiles). A manera de indicadores comparativos sobre temas específicos, se presentan cifras sobre tamaños de los planes parciales, área bruta y área útil e indicadores que relacionan áreas de suelo de cesión pública para parques, equipamientos y vías con áreas útiles. Igualmente, se presentan indicadores comparativos sobre indicadores que relacionan áreas útiles para VIS, VIP, vivienda NO VIS y otros usos con áreas útiles totales.

- Fichas individuales de planes parciales de desarrollo adoptados. Se desarrollan 43 fichas de planes parciales de desarrollo adoptados, cada una de las cuales contiene la siguiente información:

    - Localización
    - Fecha y acto administrativo de aprobación.
    - Localidad y UPZ
    - Promotor
    - Resumen de cuadro de áreas
    - Marco normativo
    - Distribución del suelo (público y privado)
    - Cartografía en esquema de los componentes urbanísticos (manzanas, usos, vías y espacio público)
    - Avances de ejecución con fecha de corte a junio 2015
    - Imágenes actuales de la ejecución del plan parcial.

La información de las fichas se inició con la consolidación de la información urbanística contenida en los decretos de adopción de cada plan parcial y en la cartografía de la estructura urbana

correspondiente, mediante la elaboración de una tabla general denominada *"Cargas Generales y Locales"* que reúne principalmente los datos de aprobación, localización y la desagregación de los componentes de los sistemas generales y cargas locales y otra tabla denominada *"Análisis de Suelo Útil"* que registra las áreas útiles desagregadas en los diferentes usos asignados, que en el trascurso del seguimiento que se viene adelantando ha sido complementada con los datos sobre el avance de ejecución de obras de urbanismo y construcción del suelo útil.

Posteriormente se adelantó la investigación en campo, cuyo objeto fue el de identificar las condiciones de avance a la ejecución de los diferentes componentes urbanísticos. Labor que se registra en las fichas de seguimiento para cada plan parcial.

Para mejor entendimiento de la información contenida en las fichas, se hacen las siguientes precisiones sobre los términos utilizados en el análisis:

EJECUCIÓN (EJECUTADO Y SIN EJECUTAR)

Se refiere al avance en el desarrollo urbanístico y constructivo de las diferentes áreas de uso público y privado que constituyen el plan parcial. Luego las cifras y porcentajes resultan del cruce de la información registrada en los documentos del plan parcial con los datos obtenidos en las visitas de campo.

SUELO ÚTIL

Corresponde a las áreas de terreno que resultan después de desagregarle al área neta urbanizable ANU, las áreas para las cesiones públicas locales. Sobre estas áreas de suelo se discriminan los diferentes tipos de usos asignados.

SUELO DISPONIBLE

Corresponde al suelo, que resulta de descontarle al total de suelo útil del plan parcial las áreas de suelo útil construidas sobre la cual no se encontró ninguna intervención constructiva y que por su condición urbanística, definida en el plan parcial, puede ser desarrollado.

SISTEMAS GENERALES

Se refiere al suelo destinado a los sistemas generales no urbanizables y a las reservas para las vías del plan vial arterial. Más no, a las denominadas cargas generales adicionales producto del reparto equitativo de cargas y beneficios.

CARGAS LOCALES

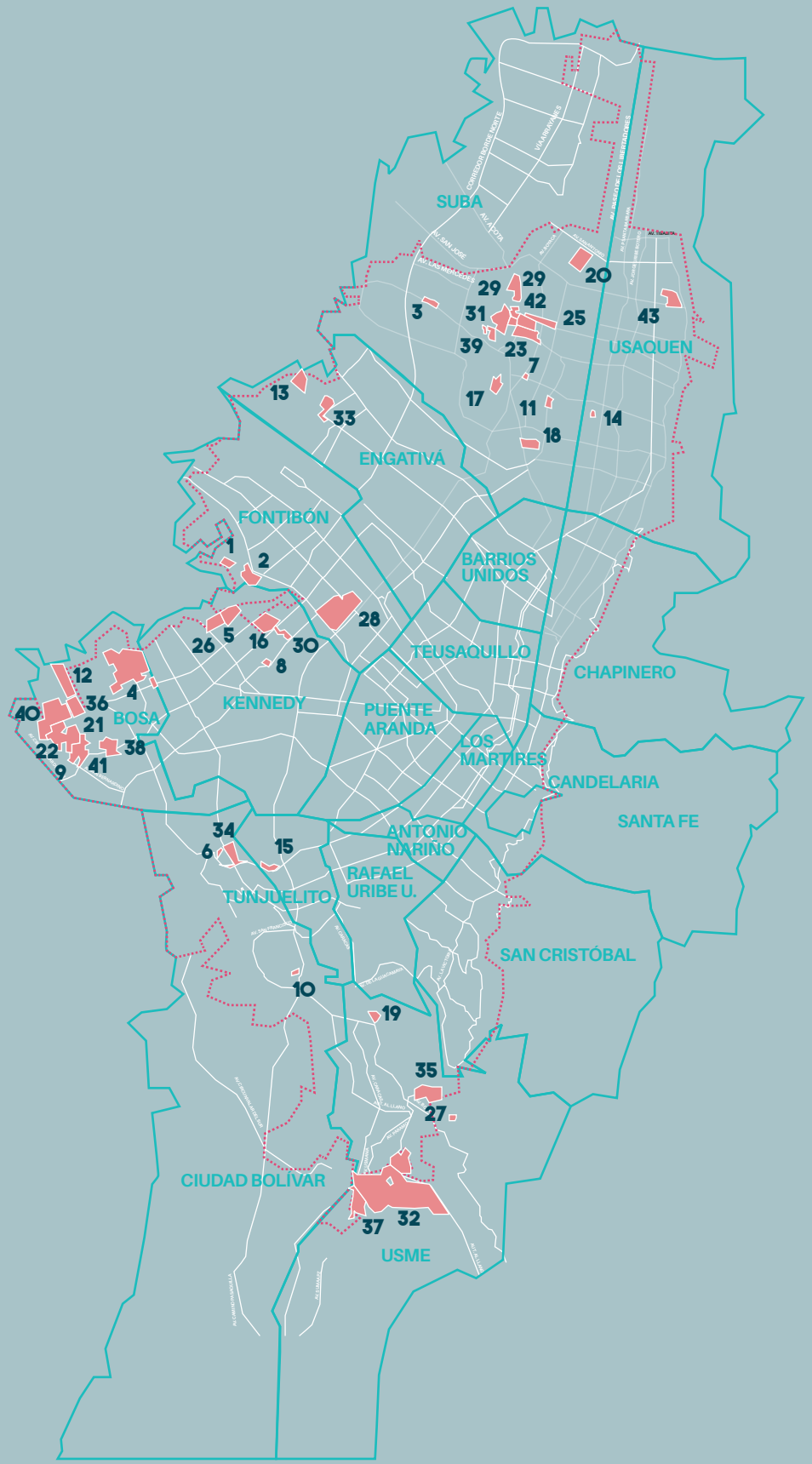
Son las cesiones públicas obligatorias, establecidas dentro del ámbito de cada plan parcial, sobre las cuales recae la obligación de su ejecución en los urbanizadores.

Vivienda NO VIS/VIP

Corresponde al tipo de viviendas que por sus condiciones de valor de venta son diferentes a la vivienda de interés social VIS y las viviendas de interés prioritario VIP.

OTROS USOS

Corresponde a los usos diferentes al de vivienda, como son: comercio, dotacional y servicios e industria.



LOCALIZACIÓN DE PLANES PARCIALES ADOPTADOS

1. LOTE ETAPA 2
2. TOLIMA - SAN PEDRO CUNDINAMARCA
3. LOMBARDÍA
4. CIUDADELA PORVENIR
5. LA MAGDALENA
6. EL ENSUEÑO II
7. IBERIA CUADRADO - PRADOS DE LA COLINA
8. HACIENDA TECHO LOTE 8 QUINTAS DE CASTILLA
9. CENTRO EDUCATIVO SAN JOSÉ
10. CEMEX
11. RIVIERA DE NIZA
12. FINCA EL RECRETO LOTE 3 - VILLAS DE VIZCAYA
13. EL PORVENIR
14. LA CALLEJA
15. LA LAGUNA
16. VILLA MEJÍA TAGASTE
17. BELLOMONTE
18. NIZA XII
19. SAN PEDRO DE USME LOTE 2 ETAPAS II, III y IV
20. VALMARIA
21. PORTAL DE SAN BERNARDINO
22. EDEN EL DESCANSO
23. EL TOMILLAR
24. EL CERRITO
25. LA SIRENA
26. SAN IGNACIO
27. VILLA DIANA
28. LA FELICIDAD
29. SAN HILARIO SAN CRISTOBAL
30. LA PAMPA
31. ALTAMIRA
32. TRES QUEBRADAS
33. LOS CEREZOS
34. EL ENSUEÑO
35. CIUDADELA BOLONIA
36. LA PRADERA
37. HACIENDA EL CARMEN
38. LA PALESTINA
39. EL SANTUARIO
40. CAMPO VERDE
41. SAN JOSÉ DE MARYLAND
42. HACIENDA CASABLANCA
43. CIUDADELA SAN JUAN BOSCO

Tabla 1.

Cargas generales y locales junio 2015

No.	NOMBRE	Localidad	Decreto	AREA BRUTA - m²	Reservas - m²	Malla Vial Arterial - reservas viales - m²	Estructura Ecológica Ppal -Rondas M²	Estructura Eco-lógica Pppal. - Zmpa- m²	Sistema de Espacio Público m²	Servicios Públicos m²	Área Neta Urbanizable - m²	Área Base Calculo Cesiones (ANU-CA) m²	Cesiones Públicas m²	Control Ambiental m²	Cesión Pública para Parques m²	Cesión para Parques en ZMPA m²	%	Cesión Equi-pamiento m²	%	Malla vial intermedia y local m²	%	Cesiones Públicas Adi-cionales m²	AREA UTIL m²
					CARGAS GENERALES								CARGAS LOCALES										
1	Lote Etapa 2 Sabanagrande	Fontibón	083 de 2002	90.545,60							90.545,60	90.545,60	38.475,76	-	15.392,75		17,00%	7.243,64	8,00%	15.839,37	17,49%		52.069,84
2	Tolima - San Pedro Cundi-namarca	Fontibón	288 de 2002	263.417,73	28.857,42	24.026,56	4.830,86				234.560,31	225.306,09	100.691,73	9.254,22	38.306,36	5.101,08	19,27%	18.028,45	8,00%	30.001,62	12,79%		133.868,58
3	Lombardía	Suba	296 de 2002 -117 de 2013	92.703,25	2.864,72	2.864,72					89.838,53	83.810,45	37.528,42	6.028,08	14.247,78		17,00%	6.704,84	8,00%	10.547,72	11,74%		52.310,11
4	Ciudadela El Porvenir	Bosa	395 de 2002 - 366 de2006 - 604 de 2007 - 355 de 2014	1.319.540,64	78.791,33	78.791,33					1.240.749,31	1.186.330,26	562.887,65	54.419,05	211.147,17		17,80%	99.485,99	8,39%	197.835,44	15,94%		677.861,66
5	La Magdalena	Kennedy	298 de 2003	403.322,35	168.700,17	61.019,18	107.680,99				234.622,18	222.773,16	96.786,70	11.849,02	37.871,93		17,00%	17.821,89	8,00%	29.243,86	12,46%		137.835,47
6	El Ensueño II	C. Bolivar	299 de 2003	29.634,94							29.634,94	28.849,86	10.730,42	785,08	4.930,13		17,09%	2.307,96	8,00%	2.707,25	9,14%		18.904,52
7	Iberia Cuadrado - Proyecto Prados de La Colina	Suba	345 de 2003	29.116,22	1.428,51	1.428,51					27.687,71	24.441,78	11.318,26	3.245,93	4.155,07		17,00%	1.955,33	8,00%	1.961,93	7,09%		16.369,25
8	Hacienda Techo Lote 8 - Pro-yecto Quintas de Castilla III	Kennedy	384 de 2003	38.511,98	7.564,86	7.564,86					30.947,12	28.298,71	17.009,15	2.648,41	4.810,77		17,00%	2.263,90	8,00%	7.286,07	23,54%		13.937,97
9	Centro Educativo San José	Bosa	395 de 2003	3.404,68							3.404,68	3.404,68	1.051,34	-	746,25		21,92%		0,00%	159,40	4,68%	145,69	2.353,34
10	Cemex	C. Bolivar	418 de 2003	23.251,54							23.251,54	21.871,19	10.387,64	1.380,35	3.718,19		17,00%	1.749,70	8,00%	3.539,40	15,22%		12.863,90
11	Riviera de Niza	Suba	423 de 2003	64.676,25	8.231,11	5.329,08	2.902,03				56.445,14	53.290,50	24.222,08	3.154,64	9.059,39		17,00%	4.263,24	8,00%	7.744,81	13,72%		32.223,07
12	Finca El Recreo Lote 3 - Villas de Vizcaya	Bosa	021 de 2004	370.097,80	118.114,82	42.864,40	75.250,42				251.982,98	238.306,91	104.034,96	13.676,07	40.504,87		17,00%	19.074,52	8,00%	25.632,35	10,17%	5.147,15	147.948,02
13	El Porvenir	Engativa	027 de 2004	202.145,67	111.941,78		103.451,53	8.490,25			90.203,89	90.203,89	45.086,99		15.338,81		17,00%	7.218,30	8,00%	22.529,88	24,98%		45.116,90
14	La Calleja	Usaquen	028 de 2004	25.603,25							25.603,25	25.603,25	12.189,09		4.352,55		17,00%	2.048,26	8,00%	5.788,28	22,61%		13.414,16
15	La Laguna	Tunjuelito	379 de 2004	111.855,86	29.781,88	6.560,50	8.899,44			14.321,94	82.073,98	20.027,78	17.947,30	6.462,75	3.404,72		17,00%	1.616,71	8,07%	6.463,12	7,87%		64.126,68
16	Villa Mejía Tagaste	Kennedy	381 de 2004	322.079,28	43.973,80	29.733,29	14.240,51				278.105,48	138.749,06	92.173,08	12.110,73	23.587,34		17,00%	11.099,93	8,00%	45.375,08	16,32%		185.932,40
17	Bellomonte	Suba	036 de 2005	162.285,02	7.802,03					7.802,03	154.482,99	154.482,99	49.495,09		26.262,11		17,00%	12.358,64	8,00%	9.833,95	6,37%	1.040,39	104.987,90
18	Niza XII	Suba	064 de 2005	166.013,57	20.404,34	1.980,27	14.301,03	4.123,04			145.609,23	142.620,58	62.607,78	2.988,65	22.183,98	4.123,04	18,45%	11.419,30	8,01%	20.276,76	13,93%	5.739,09	83.001,45
19	San Pedro de Usme, Lote No. 2, Etapas II, III y IV	Usme	312 de 2005 - 367 de 2008	64.035,12	14.450,17	8.322,15	1.583,09	3.929,45			49.584,95	45.968,07	16.195,55	3.616,88	6.099,87	1.964,73	17,54%	3.677,45	8,00%	2.801,35	5,65%		33.389,40
20	Valmaría	Suba	447 de 2005	313.365,60							313.365,60	312.293,08	62.226,38	1.072,52	24.983,44		8,00%		0,00%	36.170,42	11,54%		251.139,22
21	Portal de San Bernardino	Bosa	194 de 2006	4.857,68	357,20	357,20					4.500,48	4.500,48	1.152,00		1.152,00		25,60%		0,00%		0,00%		3.348,48
22	Eden - El Descanso	Bosa	521 de 2006	619.313,61	98.264,92	27.141,03	11.762,93	52.718,34	6.642,62		521.048,69	508.860,23	241.326,68	12.188,46	90.041,92		17,69%	42.951,09	8,44%	73.089,15	14,03%	23.056,06	279.722,01

No.	NOMBRE	Localidad	Decreto	AREA BRUTA - m²	Reservas - m²	Malla Vial Arterial - reservas viales - m²	Estructura Ecológica Ppal -Rondas M²	Estructura Eco-lógica Pppal. - Zmpa- m²	Sistema de Espacio Público m²	Servicios Públicos m²	Área Neta Urbanizable - m²	Área Base Calculo Cesiones (ANU-CA) m²	Cesiones Públicas m²	Control Ambiental m²	Cesión Pública para Parques m²	Cesión para Parques en ZMPA m²	%	Cesión Equi-pamiento m²	%	Malla vial intermedia y local m²	%	Cesiones Públicas Adi-cionales m²	AREA UTIL m²
					CARGAS GENERALES								CARGAS LOCALES										
23	El Tomillar	Suba	616 de 2006	197.361,52	49.111,91	49.111,91					148.249,61	135.816,62	66.069,94	12.432,99	23.088,82		17,00%	11.142,84	8,20%	15.635,38	10,55%	3.769,91	82.178,62
24	El Cerrito	Suba	617 de 2006	81.719,52							81.719,52	81.719,52	24.478,37		13.892,32		17,00%	6.537,56	8,00%	3.621,29	4,43%	427,20	57.241,15
25	La Sirena	Suba	051 de 2007	190.291,60	36.963,86	36.963,86					153.327,74	141.854,32	72.152,66	11.473,42	24.117,32		17,00%	11.348,59	8,00%	25.213,33	16,44%		81.175,08
26	San Ignacio	Kennedy	134 de 2007	228.072,10	6.796,40	5.238,72		1.557,68			221.275,70	212.574,84	94.286,51	8.700,86	35.359,02	778,84	17,00%	16.998,85	8,00%	33.227,78	15,02%		126.989,19
27	Villa Diana	Usme	314 de 2007	36.335,19							36.335,19	36.335,19	2.906,84		2.906,84		8,00%		0,00%		0,00%		33.428,35
28	La Felicidad	Fontibón	147 de 2008	999.503,84	129.503,04	109.667,21		19.835,83			870.000,80	836.969,31	479.134,49	33.031,49	135.985,07	9.917,92	17,43%	67.706,38	8,09%	172.588,60	19,84%	69.822,95	390.866,31
29	San Hilario - San Cristóbal	Suba	235 de 2008	254.365,87	2.084,32	2.084,32					252.281,55	252.281,55	89.758,46		42.887,86		17,00%	20.182,52	8,00%	16.371,61	6,49%	10.316,47	162.523,09
30	La Pampa	Kennedy	452 de 2008	82.987,87	752,74	752,74					82.235,13	81.224,79	28.127,78	1.010,34	11.516,32		14,18%	4.804,79	5,92%	10.796,33	13,13%		54.106,80
31	Altamira	Suba	333 de 2009	332.361,46	8.145,96					8.145,96	324.215,50	324.215,50	134.409,26		59.085,74		18,22%	25.937,53	8,00%	31.642,85	9,76%	17.743,14	189.806,24
32	Tres Quebradas	Usme	438 de 2009 - 165 de 2012	3.109.732,00	722.579,00	262.941,00	238.892,00	220.746,00			2.387.153,00	2.309.006,00	1.030.043,00	78.147,00	384.192,00		17,00%	181.707,00	8,00%	336.460,00	14,57%	49.537,00	1.357.110,00
33	Los Cerezos	Engativa	566 de 2009	197.858,16	16.734,76	13.270,64	1.549,81	1.914,31			181.123,40	178.255,17	88.375,20	2.868,23	30.303,38		17,00%	14.260,41	8,00%	26.520,16	14,88%	14.423,02	92.748,20
34	El Ensueño	C. Bolivar	595 de 2009	226.141,28	9.432,45	9.432,45					216.708,83	204.971,18	96.666,65	11.737,65	34.500,65		17,00%	16.380,57	8,00%	32.232,95	15,73%	1.814,83	120.042,18
35	Ciudadela Bolonia	Usme	596 de 2009	380.682,39	110.689,99	21.356,22	36.614,08	45.398,30		7.321,39	269.992,40	225.023,61	103.541,35	11.331,94	38.254,01		17,00%	18.015,03	8,01%	31.173,94	13,85%	416,66	166.451,05
36	La Pradera	Bosa	597 de 2009	224.183,86	35.120,42	35.120,42					189.063,44	170.375,31	89.373,93	18.688,13	29.351,85		17,23%	13.531,06	8,00%	27.802,89	16,32%		99.689,51
37	Hacienda El Carmen	Usme	574 de 2010	292.845,28	123.218,51	28.785,74	27.399,14	18.195,11	43.736,65	5.101,87	169.626,77	165.583,98	72.181,78	4.042,79	23.040,57	4.849,79	16,84%	13.034,59	7,87%	22.648,84	13,68%	4.565,20	97.444,94
38	La Palestina	Bosa	575 de 2010	238.042,39	31.863,06	18.710,94		5.038,32		8.113,80	206.179,33	198.032,34	90.683,69	8.146,99	31.852,55	4.418,61	18,32%	16.094,07	8,13%	29.651,07	14,97%	520,40	115.495,59
39	El Santuario	Suba	576 de 2010	105.618,20	-						105.618,20	105.618,20	37.225,18	-	17.955,09		17,00%	8.449,46	8,00%	8.460,41	8,01%	2.360,22	68.393,02
40	Campo Verde	Bosa	113 de 2011	841.666,99	176.071,41	89.039,28	40.964,38	40.705,38	4.696,29	666,08	665.595,58	629.648,35	272.876,84	35.947,23	72.779,84	30.553,81	16,41%	48.019,70	7,63%	82.748,08	13,14%	2.828,18	392.718,74
41	San José de Maryland	Bosa	462 de 2013	366.808,40	115.537,70	37.693,04	47.885,10	29.959,56			251.270,70	244.516,13	115.443,90	6.754,57	49.892,82		20,40%	19.613,31	8,02%	38.461,13	15,73%	722,07	135.826,80
42	Hacienda Casablanca	Suba	123 de 2014	246.460,54							246.460,54	245.763,33	109.815,08	697,21	41.779,77		17,00%	19.661,06	8,00%	36.584,71	14,89%	11.092,33	136.645,46
43	Ciudadela San Juan Bosco	Usaquen	043 de 2015	226.103,72	14.467,03	14.467,03					211.636,69	204.603,93	94.980,83	7.032,76	30.381,24		14,85%	12.455,93	6,09%	38.108,37	18,63%	7.002,53	116.655,86
RESULTADOS TOTALES			**M2**	13.578.919,82	2.330.601,62	1.033.234,08	738.207,34	452.611,57	55.075,56	51.473,07	11.248.318,20	10.634.927,77	4.808.055,79	396.924,44	1.735.420,48	61.707,82		819.170,39		1.574.776,93		232.490,49	6.440.260,51
			HA	1.357,89	233,06	103,32	73,82	45,26	5,51	5,15	1.124,83	1.063,49	480,81	39,69	173,54	6,17		81,92		157,48		23,25	644,03

Junio de 2015

Tabla 2.

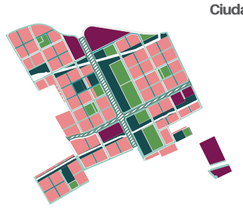
Análisis suelo

No.	Año	NOMBRE	Localidad	SUELO AREA ÚTIL m²	SUELO ÚTIL VIVIENDA m²	SUELO VIS / VIP m²	SUELO NO VIS / VIP m²	SUELO VIS / VIP construído m²	SUELO NO VIS / VIP construído m²	SUELO VIVIENDA construído m²	% SUELO Vivienda construído	SUELO TRASLADO VIS / VIP m²	SUELO UTIL OTROS USOS m²	SUELO COMER-CIO	SUELO COMERCIO Construído	SUELO DOTACIONAL Y SERVICIOS	SUELO DOTACIONAL Y SERVICIOS Construído	SUELO INDUS-TRIA	SUELO INDUSTRIA Construído	SUELO OTROS USOS cons-truído m²	% SUELO OTROS USOS Construído	SUELO VIS / VIP DISPONI-BLE m²	SUELO NO VIS / VIP DISPO-NIBLE m²	SUELO OTROS USOS DISPONIBLE m²	SUELO TOTAL DISPONIBLE m²	NOMBRE PLAN PARCIAL	% Ejecutado
DATOS GENERALES					USO RESIDENCIAL / VIVIENDA								OTROS USOS									SUELO DISPONIBLE					
1	2002	Lote Etapa 2 - Sabanagrande	Fontibón	52.069,85	52.069,84	10.481,03	41.588,82	10.481,03	41.588,82	52.069,85	100%		0,00							0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	Lote Etapa 2 - Sabanagrande	100,00%
2	2002	Tolima - San Pedro Cundi-namarca	Fontibón	133.868,58	85.920,97	51.615,75	34.305,22	51.615,75	34.305,22	85.920,97	100%		47.947,61	28.519,56		7.277,90		12.150,15		0,00	0%	0,00	0,00	47.947,61	47.947,61	Tolima - San Pedro Cundina-marca	64,18%
3	2002	Lombardía	Suba	52.310,11	9.540,05	9.540,05	0,00	9.540,05	0,00	9.540,05	100%	3.537,48	42.770,06	42.770,06	42.770,06					42.770,06	100%	0,00	0,00	0,00	0,00	Lombardía -	100,00%
4	2002	Ciudadela El Porvenir	Bosa	677.861,66	550.607,18	550.607,18	0,00	512.064,68	0,00	512.064,68	93%		127.254,48	127.254,48	127.254,48					127.254,48 0,00	100%	38.542,50	0,00	0,00	38.542,50	Ciudadela El Porvenir	94,31%
5	2003	La Magdalena	Kennedy	137.835,47	137.835,47	70.684,87	67.150,60	70.684,87	67.150,60	137.835,47	100%		0,00							0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	La Magdalena	100,00%
6	2003	El Ensueño II	Ciudad Bolívar	18.904,52	18.904,52	18.904,52	0,00	18.904,52	0,00	18.904,52	100%		0,00							0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	El Ensueño II	100,00%
7	2003	Iberia Cuadrado Prados de La Colina	Suba	16.369,25	16.369,25	0,00	16.369,25	0,00	16.369,25	16.369,25	100%	3.795,21	0,00							0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	Iberia Cuadrado Prados de La Colina	100,00%
8	2003	Hacienda Techo Lote 8 - Pro-yecto Quintas de Castilla III	Kennedy	13.937,97	13.937,97	13.937,97	0,00	13.937,97	0,00	13.937,97	100%		0,00							0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	Hacienda Techo Lote 8 - Proyecto Quintas de Castilla III	100,00%
9	2003	Centro Educativo San José	Bosa	2.353,34	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		2.353,34			2.353,34	2.353,34			2.353,34	100%	0,00	0,00	0,00	0,00	Centro Educativo San José	100,00%
10	2003	Cemex	Ciudad Bolívar	12.863,90	12.863,90	12.863,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		0,00							0,00	0%	12.863,90	0,00	0,00	12.863,90	Cemex	0,00%
11	2003	Riviera de Niza	Suba	32.223,07	32.223,07	0,00	32.223,07	0,00	32.223,07	32.223,07	100%	6.444,61	0,00							0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	Riviera de Niza	100,00%
12	2004	Finca El Recreo Lote 3 y Villas de Vizcaya	Bosa	147.948,02	128.402,92	79.432,47	48.970,45	79.432,47	48.970,45	128.402,92	100%	0,00	19.545,10			19.545,11	9.772,56			9.772,56	50%	0,00	0,00	9.772,54	9.772,54	Finca El Recreo Lote 3 y Villas de Vizcaya	93,39%
13	2004	El Porvenir	Engativá	45.116,90	45.116,90	9.023,38	36.093,52	9.023,38	22.806,55	31.829,93	71%		0,00							0,00	0%	0,00	13.286,97	0,00	13.286,97	El Porvenir	70,55%
14	2004	La Calleja	Usaquén	13.414,16	13.414,16	0,00	13.414,16	0,00	13.414,16	13.414,16	100%	2.682,83	0,00							0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	La Calleja	100,00%
15	2004	La Laguna	Tunjuelito	64.126,68	10.677,88	2.135,58	8.542,30	0,00	0,00	0,00	0%		53.448,80			53.448,80	0,00			0,00	0%	2.135,58	8.542,30	53.448,80	64.126,68	La Laguna	0,00%
16	2004	Villa Mejía Tagaste	Kennedy	185.932,40	48.664,55	32.300,00	16.364,55	32.300,00	16.364,55	48.664,55	100%	63.388,11	137.267,85	27.805,41	27.805,41		67.960,47			95.765,88	70%	0,00	0,00	41.501,97	41.501,97	Villa Mejía Tagaste	77,68%
17	2005	Bellomonte	Suba	104.987,90	104.987,90	0,00	104.987,90	0,00	89.801,04	89.801,04	86%	20.997,58	0,00							0,00	0%	0,00	15.186,86	0,00	15.186,86	Bellomonte	85,53%
18	2005	Niza XII	Suba	83.001,45	67.612,92	0,00	67.612,92	0,00	46.295,14	46.295,14	68%	13.522,58	15.388,53	15.388,53	0,00					0,00	0%	0,00	21.317,78	15.388,53	36.706,31	Niza XII	55,78%
19	2005	San Pedro de Usme Lote 2, Etapas II, III y IV	Usme	33.389,40	33.389,41	33.389,41	0,00	33.389,41	0,00	33.389,41	100%		0,00							0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	San Pedro de Usme Lote 2, Etapas II, III y IV	100,00%
20	2005	Valmaría	Suba	251.139,22	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		251.139,22			251.139,22	0,00			0,00	0%	0,00	0,00	251.139,22	251.139,22	Valmaría	0,00%
21	2006	Portal de San Bernardino	Bosa	3.348,48	3.348,48	3.348,48	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		0,00							0,00	0%	3.348,48	0,00	0,00	3.348,48	Portal de San Bernardino	0,00%
22	2006	Eden El Descanso	Bosa	279.722,11	255.771,33	255.771,33	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		23.950,78			23.950,78	23.950,78			23.950,78	100%	255.771,33	0,00	0,00	255.771,33	Eden El Descanso	8,56%

No.	Año	NOMBRE	Localidad	SUELO AREA ÚTIL m²	SUELO ÚTIL VIVIENDA m²	SUELO VIS / VIP m²	SUELO NO VIS / VIP m²	SUELO VIS / VIP construído m²	SUELO NO VIS / VIP construído m²	SUELO VIVIENDA construído m²	% SUELO Vivienda construído	SUELO TRASLADO VIS / VIP m²	SUELO UTIL OTROS USOS m²	SUELO COMER-CIO	SUELO COMERCIO Construído	SUELO DOTACIONAL Y SERVICIOS	SUELO DOTACIONAL Y SERVICIOS Construído	SUELO INDUS-TRIA	SUELO INDUSTRIA Construído	SUELO OTROS USOS cons-truído m²	% SUELO OTROS USOS Construído	SUELO VIS / VIP DISPONI-BLE m²	SUELO NO VIS / VIP DISPO-NIBLE m²	SUELO OTROS USOS DISPONIBLE m²	SUELO TOTAL DISPONIBLE m²	NOMBRE PLAN PARCIAL	% Ejecutado
DATOS GENERALES					USO RESIDENCIAL / VIVIENDA								OTROS USOS									SUELO DISPONIBLE					
23	2006	El Tomillar	Suba	82.178,62	82.178,62	14.055,00	68.123,62	14.055,00	43.365,04	57.420,04	70%	4.951,75	0,00							0,00	0%	0,00	24.758,58	0,00	24.758,58	El Tomillar	69,87%
24	2006	El Cerrito	Suba	57.241,15	43.148,62	0,00	43.148,62	0,00	21.229,02	21.229,02	49%	8.629,72	14.092,53			14.092,53	0,00			0,00	0%	0,00	21.919,60	14.092,53	36.012,13	El Cerrito	37,09%
25	2007	La Sirena	Suba	81.175,08	81.175,08	17.405,26	63.769,81	17.405,26	63.769,81	81.175,07	100,00%		0,00							0,00	0%	0,00	0,00	0,00	0,00	La Sirena	100,00%
26	2007	San Ignacio	Kennedy	126.989,19	124.479,26	124.479,26	0,00	124.479,26	0,00	124.479,26	100,00%		2.509,93	2.509,93	2.509,93					2.509,93	100%	0,00	0,00	0,00	0,00	San Ignacio	100,00%
27	2007	Villa Diana	Usme	33.428,35	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		33.428,35			33.428,35	33.428,35			33.428,35	100%	0,00	0,00	0,00	0,00	Villa Diana	100,00%
28	2008	La Felicidad	Fontibón	390.866,30	324.969,58	86.666,69	238.302,89	26.324,58	84.484,63	110.809,21	34%		65.896,72	65.896,72	0,00	324.969,58	324.969,58	324.969,58	324.969,58	0,00	0%	60.342,11	153.818,26	65.896,72	280.057,09	La Felicidad	28,35%
29	2008	San Hilario San Cristóbal	Suba	162.523,09		0,00	162.523,09	0,00	29.297,77	29.297,77	18%	32.504,62	0,00							0,00	0%	0,00	133.225,32	0,00	133.225,32	San Hilario San Cristóbal	18,03%
30	2008	La Pampa	Kennedy	54.106,75	12.574,90	12.574,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00%		41.531,85	324.969,58	324.969,58	41.531,85	20.474,83	324.969,58	324.969,58	20.474,83	49%	12.574,90	0,00	21.057,02	33.631,92	La Pampa	37,84%
31	2009	Altamira	Suba	189.806,24		0,00	189.806,25	0,00	56.548,92	56.548,92	30%	37.961,25	0,00							0,00	0%	0,00	133.257,33	0,00	133.257,33	Altamira	29,79%
32	2009	Tres Quebradas	Usme	1.357.110,00	787.123,80	118.068,57 511.630,47	157.424,76	0,00 0,00	0,00	0,00	0%		569.986,20	40.713,30	324.969,58	461.417,40		67.855,50		0,00	0%	629.699,04	157.424,76	569.986,20	1.357.110,00	Tres Quebradas	0,00%
33	2009	Los Cerezos	Engativá	92.748,20	92.748,20	23.698,36	69.049,84	23.698,36	8.604,07	32.302,43	35%		0,00							0,00	0%	0,00	60.445,77	0,00	60.445,77	Los Cerezos	34,83%
34	2009	El Ensueño	Ciudad Bolívar	120.042,18	43.989,74	43.989,74	0,00	30.629,81	0,00	30.629,81	70%		76.052,44	65.653,08	324.969,58	4.485,62		5.913,74	324.969,58	0,00	0%	13.359,93	0,00	76.052,44	89.412,37	El Ensueño	25,52%
35	2009	Ciudadela Bolonia	Usme	166.451,05		142.008,59	0,00	47.963,29	0,00	47.963,29	34%		24.442,46			24.442,46				0,00	0%	94.045,30	0,00	24.442,46	118.487,76	Ciudadela Bolonia	28,82%
36	2009	La Pradera	Bosa	99.689,51	78.263,74	78.263,74	0,00	64.924,03	0,00	64.924,03	83%		21.425,77			21.425,77	324.969,58	324.969,58	324.969,58	0,00	0%	13.339,71	0,00	21.425,77	34.765,48	La Pradera	65,13%
37	2010	Hacienda El Carmen	Usme	97.444,94	97.444,94	97.444,94	0,00	0,00	0,00	0,00	0%		0,00							0,00	0%	97.444,94	0,00	0,00	97.444,94	Hacienda El Carmen	0,00%
38	2010	La Palestina	Bosa	115.495,59	115.495,50	76.529,50 38.966,00	0,00	0,00 0,00	0,00	0,00	0%		0,00	324.969,58	324.969,58	324.969,58	324.969,58	324.969,58	324.969,58	0,00	0%	115.495,50	0,00	0,00	115.495,50	La Palestina	0,00%
39	2010	El Santuario	Suba	68.393,02	68.393,02	6.911,66	61.481,36	6.911,66	3.706,56	10.618,22	16%	10.186,60	0,00							0,00	0%	0,00	57.774,80	0,00	57.774,80	El Santuario	15,53%
40	2011	Campo Verde	Bosa	392.718,68	392.718,68	193.133,02 199.585,68	0,00	113.999,11 0,00	0,00	113.999,11	29%		0,00	324.969,58	324.969,58	324.969,58	324.969,58	324.969,58	324.969,58	0,00	0%	278.719,57	0,00	0,00	278.719,57	Campo Verde	29,03%
41	2013	San José de Maryland	Bosa	135.826,80	133.678,10	106.455,94 27.222,16	0,00	14.733,96 14.532,92	0,00	29.266,88	22%		2.148,70			2.148,70				0,00	0%	104.411,22	0	2.148,70	106.559,92	San José de Maryland	21,55%
42	2014	Hacienda Casablanca	Suba	136.645,46	136.645,46		136.645,46	0,00	0,00	0,00	0,00%	34.161,37	0,00							0,00	0%	0,00	136.645,46	0,00	136.645,46	Hacienda Casablanca	0,00%
43	2015	Ciudadela San Juan Bosco	Usaquén	116.655,86	71.713,54	14.342,71	57.370,83	0,00	0,00	0,00	0,00%		44.942,32			44.942,32				0,00	0%	14.342,71	57.370,83	44.942,32	116.655,86	Ciudadela San Juan Bosco	0,00%
RESULTADOS TOTALES			M2	6.440.260,50	4.822.737,38	3.087.468,11	1.735.269,29	1.341.031,37	740.294,67	2.081.326,04	43,16%	242.763,72	1.617.523,04	416.511,07	200.339,88	1.115.092,59	157.940,33	85.919,39	0,00	358.280,21	22,15%	1.746.436,72	994.974,62	1.259.242,84	4.000.654,18	% total de suelo ejecutado	37,88%
			Ha	644,03	482,27	308,75	173,53	134,10	74,03	208,13		24,28	161,75	41,65	20,03	111,51	15,79	8,59	0,00	35,83		174,64	99,50	125,92	400,07		
					VIS (ha)	221.75																					
					VIP (ha)	87.00																					

VIVIENDA NO VIS/VIP
VIVIENDA VIS/VIP
COMERCIO
SERVICIOS
EQUIPAMENTOS
ZONA VERDE
CONTROL AMBIENTAL
PLAZAS Y/O PLAZOLETAS
VÍAS
PLAN VIAL ARTERIAL
ZMPA

Tres Quebradas



Ciudadela El Porvenir

La Felicidad

Campo verde

Edén el descanso

La Magdalena

Ciudadela Bolonia

Finca El Recreo

San José de Maryland

Altamira

Villa Mejia Tagaste

Valmaria

Hacienda El Carmen

Tolima San Pedro Cundinamarca

San Cristóbal Hilario

Ciudadela San Juan Bosco

Hacienda Casa blanca

La Palestina

San Ignacio

El Ensueño

La Pradera

El Porvenir

Bellomonte

La Laguna

Los Cerezos

El Tomillar

El Santuario

Lombardía

La Sirena

Niza XII

Sabanagrande

La Pampa

El Cerrito

Riviera de Niza

San Pedro de Usme

Hacienda El Techo

Villa Diana

El Ensueño II

Iberia al Cuadrado

La Calleja

Cemex

Portal de San Bernardo

Centro Educativo San José

LOTE ETAPA 2

LOCALIDAD
FONTIBON

UPZ
77 ZONA FRANCA

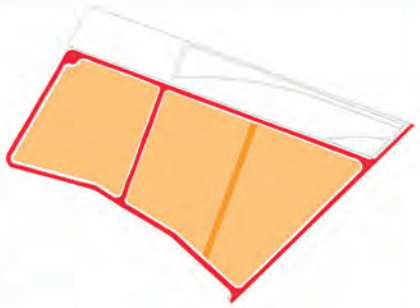
DECRETO
083

FECHA
08/03/2002

PROMOTOR
GERMÁN RIVERA CONCHA

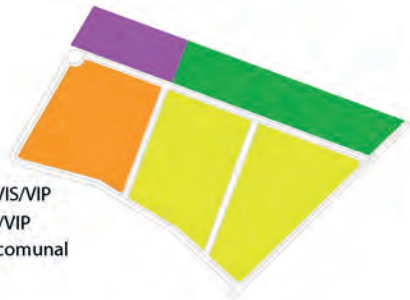
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS



- Manzanas
- Vías
- Vía peatonal

ESPACIO PÚBLICO Y USOS



- Residencial no VIS/VIP
- Residencial VIS/VIP
- Equipamiento comunal
- Zona verde

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO 619 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	N/A	PLANES PARCIALES DE DESARROLLO	N/A

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO - SERVICIOS
DOTACIONAL EQUIP. COLECTIVO
Y RECREATIVO DE ESCALAS ZONAL Y VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES

- 0 M² — 0% — COMERCIO
- 0M² — 0% — EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA OTROS USOS
- 0M² — 0% — DOTACIONAL Y SERVICIOS
- 0 M² — 0% — INDUSTRIA
- 52.069,84M² — 100,00% — VIVIENDA
- 0 — 0% — TRASLADO DE SUELO
- 10.481,03M² — 20,13% — VIS — EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA — IC: 1
- 0 M² — 0% — VIP
- 41.588,82M² — 79,87% — NO VIP / VIS — EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA — IC: 1

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

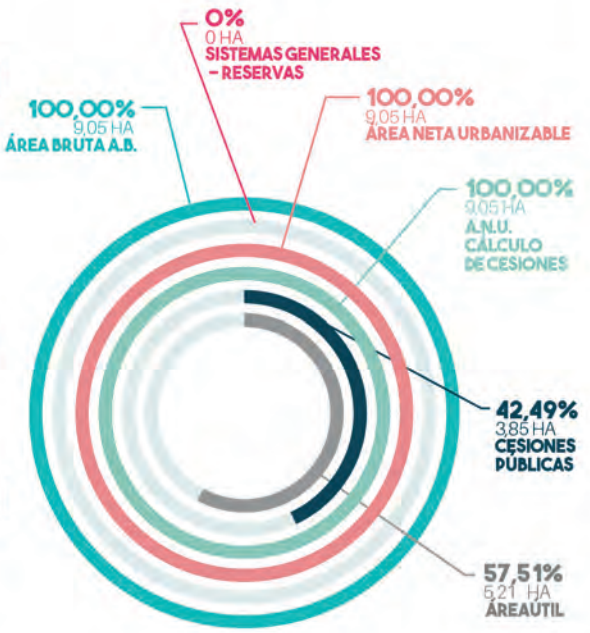
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V./ HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- 0,00 — 0% — SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
- 0 — 0% — MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- 0 — 0% — ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- 0 — 0% — SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 0 — 0% — SERVICIOS PÚBLICOS
- 38.475,76 — CESIONES PÚBLICAS
- 0,00 — 0,00% — CONTROL AMBIENTAL
- 15.392,75 — 17,00% — PARQUES
- 7.243,64 — 8,00% — EQUIPAMENTOS
- 15.839,37 — 17,49% — MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- 0,00 — 0,00% — CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS		
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	100%	0%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	100%	0%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
OTROS USOS		
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

TOLIMA, SAN PEDRO CUNDINAMARCA

LOCALIDAD **FONTIBON** UPZ **77 ZONA FRANCA**

DECRETO **288** FECHA **08/07/2002**

PROMOTOR **URBANSA S.A. Y COLOMBIANA DE COMERCIO S.A./ALKOSTO**

CLASIFICACIÓN DEL SUELO **URBANO**

VÍAS Y MANZANAS

Vías
Manzanas

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

Residencial no VIS/VIP
Residencial VIS/VIP
Equipamiento comunal
Zona verde
ZMPA
Industria
Ronda Rio fucha
Comercio
Dotacional y servicios
Control ambiental

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETOS 619 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	N/A	N/A

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL, DOTACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS, INDUSTRIA CON BAJA OCUPACION

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS ESCALAS VECINAL Y ZONAL / SERVICIOS DE ALTO IMPACTO

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES

28.519,56 M²
21,30%
EDIF. SIN TRANSFERENCIA
IC: 0,5
COMERCIO

47.947,61M²
35,82%
OTROS USOS

7277,9M²
5,44%
EDIF. SIN TRANSFERENCIA
IC:0,5
DOTACIONAL Y SERVICIOS

12.150,15M²
9,08%
EDIF. SIN TRANSFERENCIA
IC: 0,8%
INDUSTRIA

85.920,97M²
64,18%
VIVIENDA

51.615,75M²
38,56%
EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA
IC: 1
VIS

0 M²
0%
VIP
IC:1

0M²
0,00%
TRASLADO DE SUELO

34.305,22M²
25,63%
EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA
IC:1
NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACION Z.V. / HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

28.857,42 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS

24.026,56
9,12%
MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS

4.830,86
1,83%
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. RONDAS ZMPA

0,00
0
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

0,00
0
SERVICIOS PÚBLICOS

100.691,73 CESIONES PÚBLICAS

9.254,22
4,11%
CONTROL AMBIENTAL

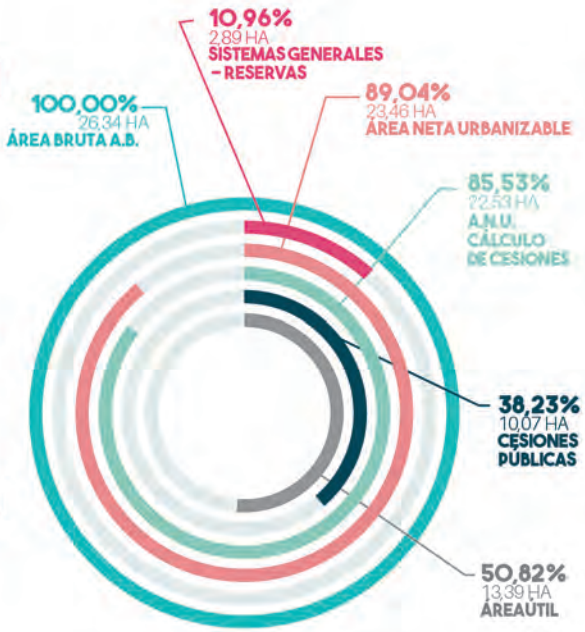
43.407,44
19,27%
PARQUES

18.028,45
8,00%
EQUIPAMENTOS

30.001,62
13,32%
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL

0
0%
CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS		
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	68%	32%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	100%	0%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
OTROS USOS	12%	88%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

LOMBARDÍA

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETOS DISTRITALES 619 DE 2000 Y 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2009
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

LOCALIDAD: SUBA
UPZ: 27 SUBA

DECRETO: 296 / 117
FECHA: 09/07/2002 / 21/03/2013

PROMOTOR: SOCHALOR Y CIA S. EN C. / CONTEXTO URBANO / ALMACENES ÉXITO S.A.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

VÍAS Y MANZANAS

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

UBICACIÓN

USOS

PRINCIPAL
COMERCIO METROPOLITANO Y RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL EQUIP. COLECTIVOS Y RECREATIVOS, COMERCIO Y SERVICIOS DE ESCALA ZONAL Y VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **42.770,06 M²** 81,76% EDIF. PROPUESTA — IC: 0,6 COMERCIO
- **42.770,06M²** 81,76% OTROS USOS
- **0M²** 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **9.540,05M²** 18,24% VIVIENDA
- **9.540,05M²** 18,24% VIS — EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC: 0,8
- **0 M²** 0% VIP
- **0M²** 0% NO VIP / VIS
- **3.537,48M²** 6,76% TRASLADO DE SUELO

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

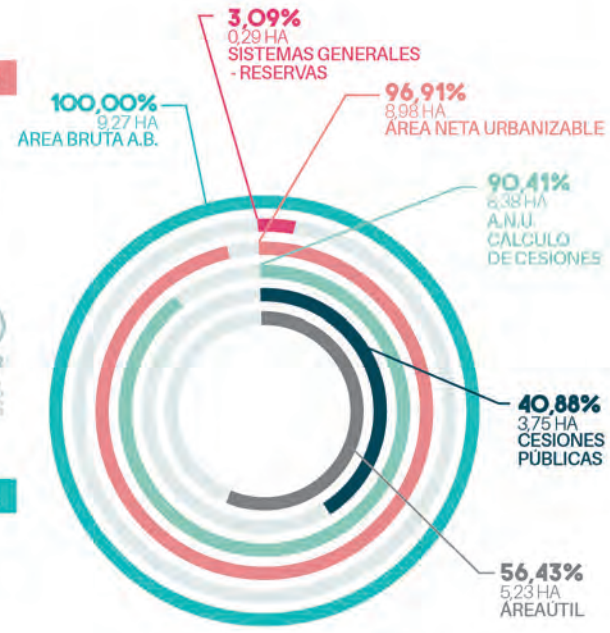
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACION Z.V. / HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **2.864,72 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - **2.864,72** 3,09% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - 0,00 — 0,00 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
  - 0,00 — 0,0 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0,00 — 0,0 SERVICIOS PÚBLICOS
- **37.528,42 CESIONES PÚBLICAS**
  - **6.028,08** 7,19% CONTROL AMBIENTAL
  - **14.247,78** 17,00% PARQUES
  - **6.704,84** 8,00% EQUIPAMENTOS
  - **10.547,72** 11,74% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 0 — 0% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	54% EJECUTADO	46% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

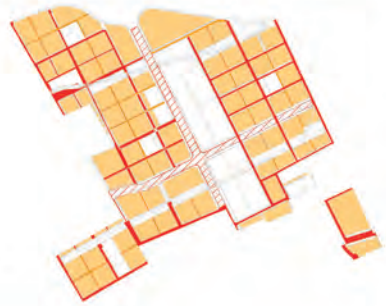
CIUDADELA EL PORVENIR

LOCALIDAD: BOSA
UPZ: 86 EL PORVENIR

DECRETO	FECHA
395	16/09/2002
366	12/09/2006
604	28/12/2007
355	27/06/2014

PROMOTOR: METROVIVIENDA
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

VÍAS Y MANZANAS



ESPACIO PÚBLICO Y USOS

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETOS 619 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2009
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	PDT	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	N/A	N/A

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL, DOTACIONAL Y SERVICIOS Y COMERCIO EN DIFERENTES ESCALAS.

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL Y SERVICIOS Y COMERCIO EN DIFERENTES ESCALAS

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES

- **127.254,48 M²** 18,77% COMERCIO EDIF. SIN TRANSFERENCIA IC:0,5
- **127.254,48M²** 18,77% OTROS USOS IC: 0,8
- **550.607,18M²** 81,23% VIVIENDA
- **550.607,18M²** 81,23% EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA IC: 1 VIS
- **0 M²** 0% VIP
- **0M²** 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **0M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **0M²** 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

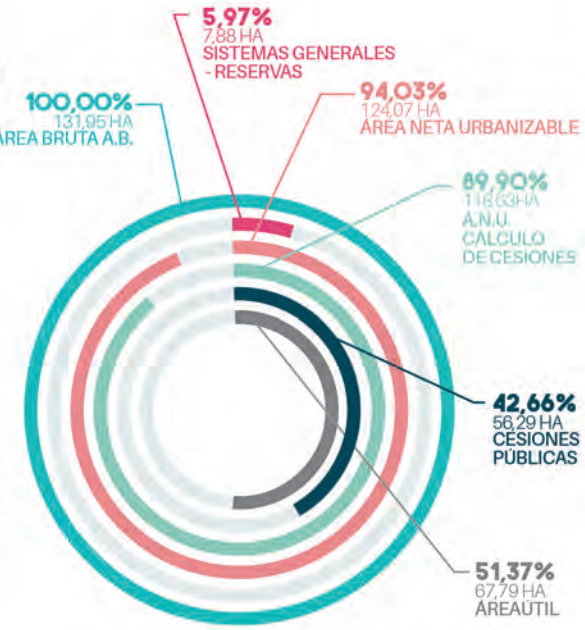
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACION Z.V. / HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **78.791,33 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
- **78.791,33** 5,97% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- 0,00 0 ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- 0,00 0 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 0,00 0 SERVICIOS PÚBLICOS
- **562.887,65 CESIONES PÚBLICAS**
- **54.419,05** 4,59% CONTROL AMBIENTAL
- **211.147,17** 17,80% PARQUES
- **99.485,99** 8,39% EQUIPAMENTOS
- **197.835,44** 16,68% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- 0,00 0,00% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	94% EJECUTADO	6% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	66% EJECUTADO	34% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	93% EJECUTADO	7% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	12% EJECUTADO	88% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

LA MAGDALENA

LOCALIDAD
KENNEDY

UPZ
78 TINTAL NORTE

DECRETO
298

FECHA
16/09/2003

PROMOTOR
CONSTRUCTORA BOLIVAR

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
EXPANSIÓN

VÍAS Y MANZANAS

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETOS 619 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2008
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	N/A	N/A

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO, SERVICIOS URBANOS BÁSICOS Y COMERCIO A ESCALA URBANA, ZONAL Y VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M²

- 0 M² — 0% — COMERCIO
- 0,00M² — 0,00% — OTROS USOS
- 137.835,47M² — 100,00% — VIVIENDA
  - 70.684,87M² — 51,28% — VIS EDIF. SIN TRANSFERENCIA IC: 1
  - 0 M² — 0% — VIP
  - 67.150,6M² — 48,72% — NO VIP / VIS EDIF. SIN TRANSFERENCIA IC: 1
- 0M² — 0% — DOTACIONAL Y SERVICIOS
- 0M² — 0% — INDUSTRIA
- 0M² — 0% — TRASLADO DE SUELO

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

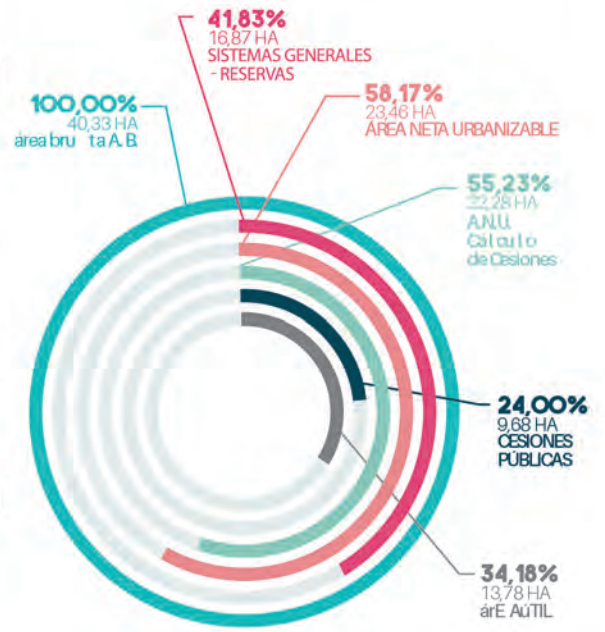
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V./ HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **168.700,17 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - 61.019,18 — 15,13% — MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - 107.680,99 — 26,70% — ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL, RONDAS ZMPA
  - 0,00 — 0 — SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0,00 — 0 — SERVICIOS PÚBLICOS
- **96.786,7 CESIONES PÚBLICAS**
  - 11.849,02 — 5,32% — CONTROL AMBIENTAL
  - 37.871,93 — 17,00% — PARQUES
  - 17.821,89 — 8,00% — EQUIPAMENTOS
  - 29.243,86 — 13,13% — MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 0,00 — 0,00% — CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	88% EJECUTADO	12% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

EL ENSUEÑO II

LOCALIDAD
CIUDAD BOLIVAR

UPZ
69 ISMAEL PERDOMO

DECRETO
299

FECHA
16/09/2003

PROMOTOR
FUERZA Y ENERGÍA LTDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETOS 619 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	N/A	N/A

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL DE ESCALAS VECINAL Y ZONAL, COMERCIO DE ESCALA VECINAL Y ZONAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M²

- 0 M² — 0% — COMERCIO
- 0,00M² — 0,00% — OTROS USOS
- 0M² — 0% — DOTACIONAL Y SERVICIOS
- 0M² — 0% — INDUSTRIA
- 18.904,52M² — 100,00% — VIVIENDA
- 18.904,52M² — 100% — IC: 1 — EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA VIS
- 0M² — 0% — VIP
- 0M² — 0% — TRASLADO DE SUELO
- 0M² — 0% — NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

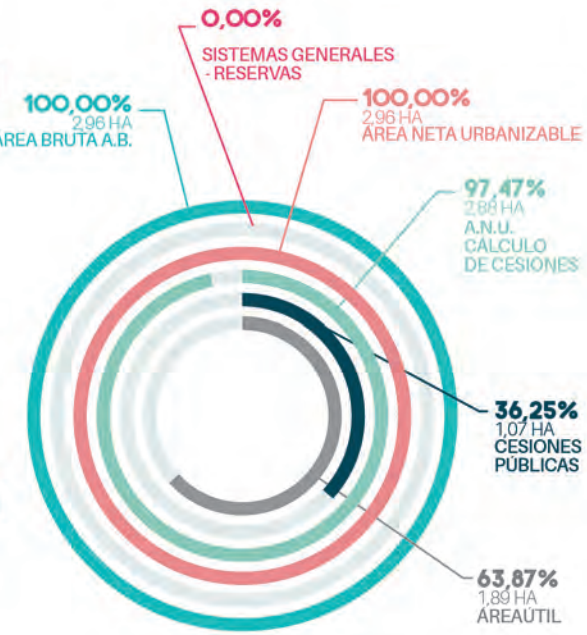
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- 0,00 — SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
- 0 — 0,0% — MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- 0 — 0,00% — ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- 0,00 — 0 — SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 0,00 — 0 — SERVICIOS PUBLICOS
- 10.730,42 — CESIONES PÚBLICAS
- 785,08 — 2,72% — CONTROL AMBIENTAL
- 4.930,13 — 17,09% — PARQUES
- 2.307,96 — 8,00% — EQUIPAMENTOS
- 2.707,25 — 9,38% — MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- 0,00 — 0,00% — CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS		
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	69%	31%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	100%	0%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
OTROS USOS		
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

IBERIA CUADRADO PRADOS DE LA COLINA

LOCALIDAD **SUBA**
UPZ **24 NIZA**

DECRETO **345**
FECHA **08/10/2003**

PROMOTOR **CONSTRUCTORA LAS GALIAS**
CLASIFICACIÓN DEL SUELO **URBANO**

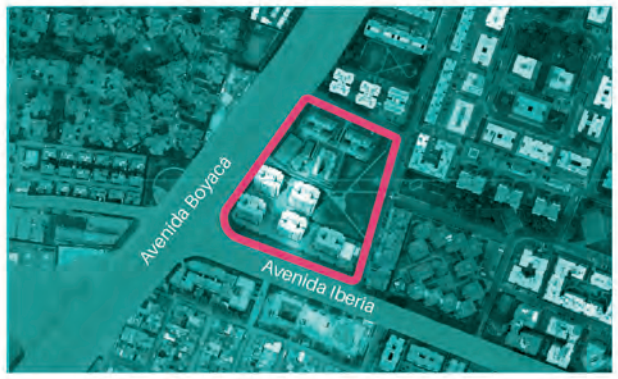
VÍAS Y MANZANAS

Vías
Manzanas

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

Residencial no VIS/VIP
Equipamento comunal
Zona verde
Control ambiental

UBICACIÓN



MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 619 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	N/A	N/A

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL EQUIPAMIENTO COLECTIVO ESCALA VECINAL Y ZONAL Y COMERCIO A ESCALA VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **0 M²** 0% EDIFICABILIDAD PROPUESTA OTROS USOS
- **0 M²** 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0 M²** 0% INDUSTRIA
- **16.369,25M²** 100,00% VIVIENDA
  - **0 M²** 0% VIS
  - **0 M²** 0% VIP
- **3.795,21M²** 23,18% TRASLADO DE SUELO
- **16.369,25M²** 100,00% EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA IC:1 NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

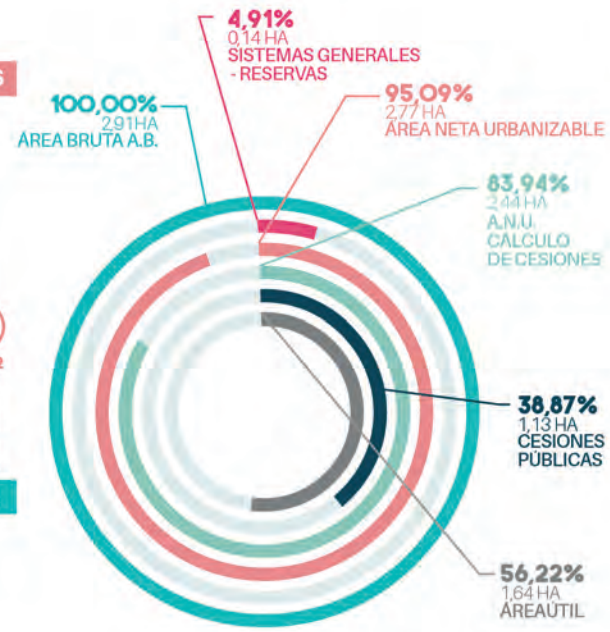
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **1.428,51 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - **1.428,51** 4,91% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - 0 0,00% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
  - 0 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **11.318,26 CESIONES PÚBLICAS**
  - **3.245,93** 13,28% CONTROL AMBIENTAL
  - **4.155,07** 17,00% PARQUES
  - **1.955,33** 8,00% EQUIPAMENTOS
  - **1.961,93** 8,03% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 0,00 0,00% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %			
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES			
RESERVAS	100%	EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	83%	EJECUTADO	17% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES			
VIVIENDA	100%	EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
OTROS USOS		EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

HACIENDA TECHO LOTE 8 QUINTAS DE CASTILLA

LOCALIDAD
KENNEDY

UPZ
46 CASTILLA

DECRETO
384

FECHA
24/10/2003

PROMOTOR
LUZ ANGELA VANEGAS ROLDÁN

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS

- Vías
- Manzanas
- Plan vial arterial

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

- Residencial VIS/VIP
- Equipamento comunal
- Zona verde
- Control ambiental

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 619 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	N/A	N/A

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL DE ESCALAS VECINAL, ZONAL Y URBANA, SERVICIOS Y COMERCIO DE ESCALAS ZONAL Y VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES

- 0 M² — 0% — COMERCIO
- 0 M² — 0% — EDIFICABILIDAD PROPUESTA OTROS USOS
- 0 M² — 0% — DOTACIONAL Y SERVICIOS
- 0 M² — 0% — INDUSTRIA
- 13.937,97 M² — 100,00% — VIVIENDA
- 13.937,97 M² — 100,00% — VIS — EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA — IC: 1
- 0 M² — 0% — VIP
- 0 M² — 0% — TRASLADO DE SUELO
- 0 M² — 0% — NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

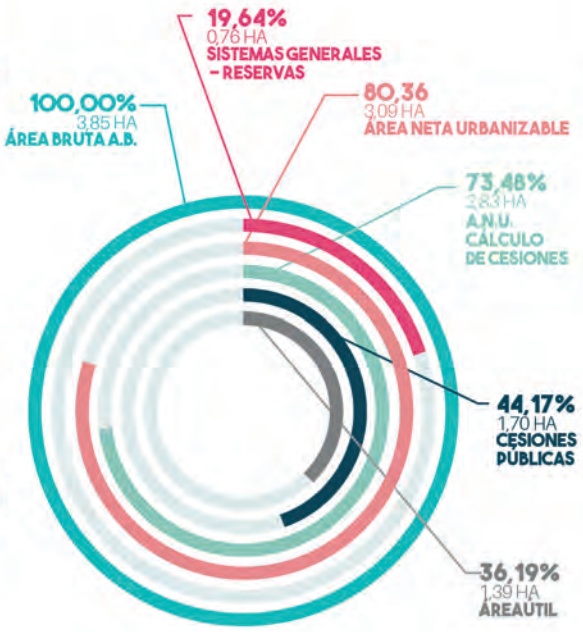
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **7.564,86 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
- 7.564,86 — 19,64% — MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- 0 — 0,00% — ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- 0 — 0% — SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 0 — 0% — SERVICIOS PÚBLICOS
- **17.009,15 CESIONES PÚBLICAS**
- 2.648,41 — 9,36% — CONTROL AMBIENTAL
- 4.810,77 — 17,00% — PARQUES
- 2.263,9 — 8,00% — EQUIPAMENTOS
- 7.286,07 — 25,75% — MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- 0,00 — 0,00% — CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	71% EJECUTADO	29% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

CENTRO EDUCATIVO SAN JOSÉ

LOCALIDAD
BOSA

UPZ
85 BOSA CENTRAL

DECRETO
395

FECHA
31/10/2003

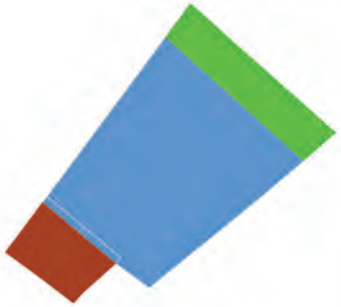
PROMOTOR
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DE EL DISTRITO CAPITAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS

- Vías
- Manzanas
- Vía peatonal

ESPACIO PÚBLICO Y USOS



- Zona verde
- Plazoleta
- Dotacional

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO	LEY 388 DE 1997 MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	DECRETO DISTRITAL 619 DE 2000 POT	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000 REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006 N/A	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006 N/A

USOS

PRINCIPAL
DOTACIONAL EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DE ESCALA VECINAL

COMPLEMENTARIO
NO SE OTORGÓ

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **2.353,24M²** 100,00% OTROS USOS
- **2.353,24M²** 100,00% EDIFI. PROPUESTA IC:1,4 DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **0M²** 0% VIVIENDA
- **0M²** 0% VIS
- **0 M²** 0% VIP
- **0M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **0M²** 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

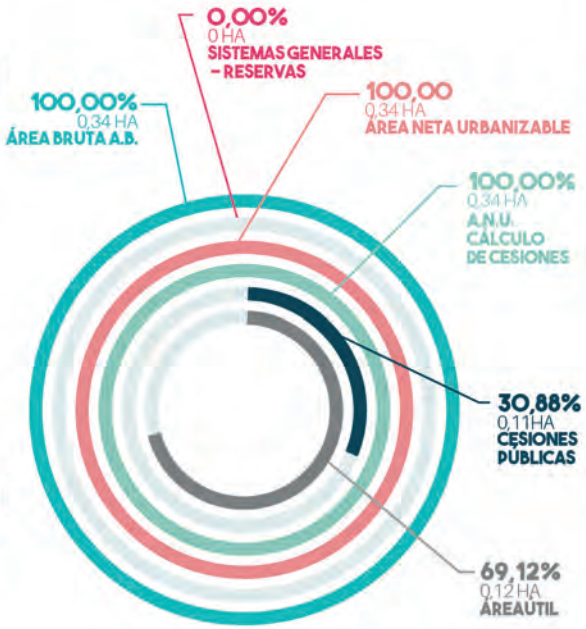
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

- Nº VIVIENDAS PROYECTADAS
- HABITANTES POR VIVIENDA
- HABITANTES ESTIMADOS
- Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **0** 0% SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
- 0% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- 0% ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **1.051,34** CESIONES PÚBLICAS
- 0% CONTROL AMBIENTAL
- **746,25** 21,92% PARQUES
- 0% EQUIPAMENTOS
- **159,4** 4,68% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- **145,69** 4,28% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
	29%	71%
CESIONES PÚBLICAS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
	100%	0%
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

CEMEX

LOCALIDAD
CIUDAD BOLIVAR

UPZ
67 LUCERO

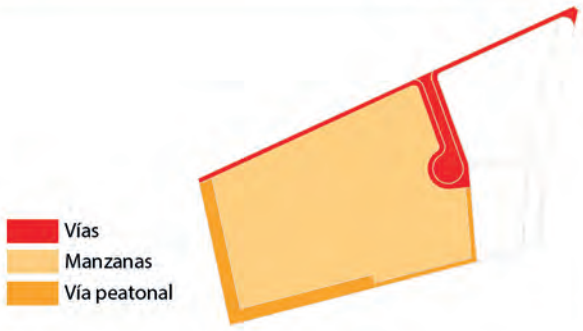
DECRETO
418

FECHA
14/11/2003

PROMOTOR
CEMEX COLOMBIA S.A.
RAFAEL LUIS ESCANDÓN VARGAS

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS



ESPACIO PÚBLICO Y USOS

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 619 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	**POT**	**REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES**	N/A	N/A

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL DE ESCALAS VECINAL ZONAL Y URBANA,
COMERCIO DE ESCALA VECINAL Y ZONAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **0M²** 0% EDIFICABILIDAD PROPUESTA OTROS USOS
- **0M²** 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS IC:1.4
- **0M²** 0% IC: 0% INDUSTRIA
- **12.863,9M²** 100,00% VIVIENDA
- **12.863,90M²** 100,00% EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC:1 VIS
- **0 M²** 0% VIP
- **0M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **0M²** 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

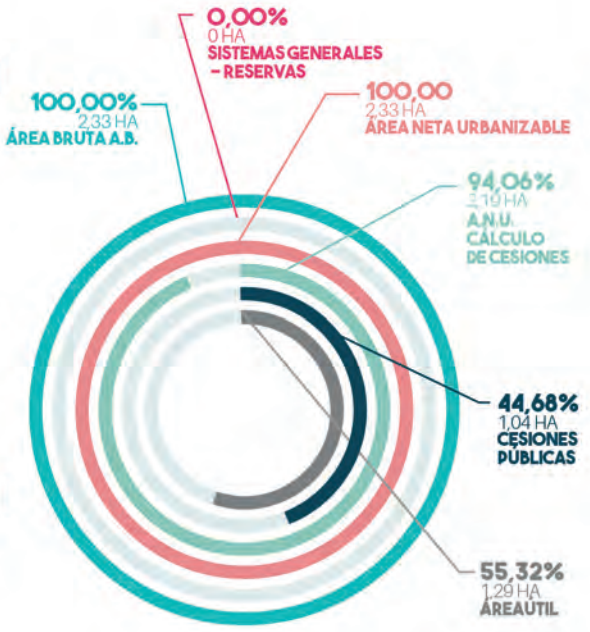
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V./ HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **0** 0% **SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
- **0** 0% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- **0** 0% ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- **0** 0% SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO
- **0** 0% SERVICIOS PUBLICOS
- **10.387,64** CESIONES PÚBLICAS
- **1.380,35** 6,31% CONTROL AMBIENTAL
- **3.718,19** 17,00% PARQUES
- **1.749,70** 8,00% EQUIPAMENTOS
- **3.539,40** 16,18% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- **0,00** 0,00% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
	0%	100%
CESIONES PÚBLICAS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	0%	100%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
OTROS USOS		
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

RIVIERA DE NIZA

MARCO NORMATIVO	LEY 388 DE 1997 MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	DECRETO DISTRITAL 619 DE 2000 POT	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000 REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006 N/A	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006 N/A

LOCALIDAD: SUBA
UPZ: 24 NIZA

DECRETO: 423
FECHA: 20/11/2003

PROMOTOR: RIVIERA DE NIZA LTDA, CONSTRUCTORA BOLIVAR
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

VÍAS Y MANZANAS

- Vías
- Plan vial arterial
- Manzanas

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

- Residencial no VIS/VIP
- Equipamento comunal
- Zona verde
- Control ambiental
- Canal pasadena

UBICACIÓN

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
EQUIPAMIENTO COLECTIVO DE ESCALAS METROPOLITANA, URBANA, ZONAL Y VECINAL, COMERCIO Y SERVICIOS EN DIFERENTES ESCALAS

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- 0 M² — 0% — COMERCIO
- 0,00M² — 0% — EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA OTROS USOS
- 32.223,07M² — 100,00% — VIVIENDA
- 0M² — 0% — VIS
- 0 M² — 0% — VIP
- 0M² — 0% — DOTACIONAL Y SERVICIOS
- 0M² — 0% — IC: 0% — INDUSTRIA
- 6.444,61M² — 20,00% — TRASLADO DE SUELO
- 32.223,07M² — 100,00% — EDIFICABILIDAD PROPUESTA — IC:1 — NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

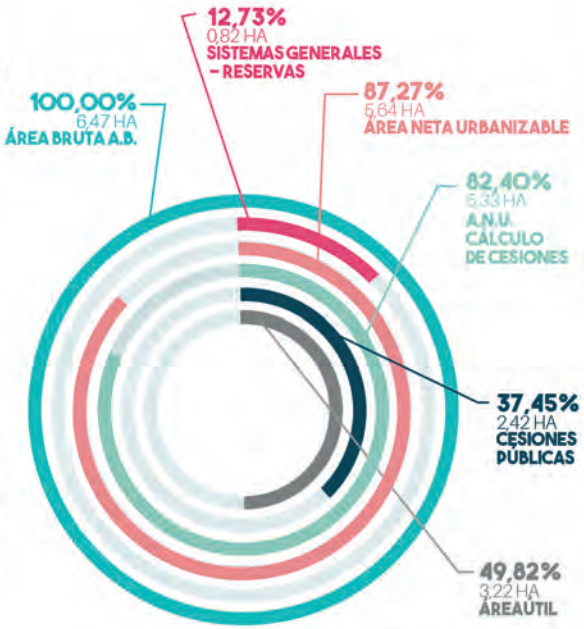
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **8.231,11 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - 5.329,08 — 8,24% — MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - 2.902,03 — 4,49% — ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
  - 0 — 0% — SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0 — 0% — SERVICIOS PÚBLICOS
- **24.222,08 CESIONES PÚBLICAS**
  - 3.154,64 — 5,92% — CONTROL AMBIENTAL
  - 9.059,39 — 17,00% — PARQUES
  - 4.263,24 — 8,00% — EQUIPAMENTOS
  - 7.744,81 — 14,53% — MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 0,00 — 0,00% — CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	69% EJECUTADO	31% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

FINCA EL RECREO, LOTE 3, VILLAS DE VIZCAYA

LOCALIDAD
BOSA

UPZ
87 TINTAL SUR

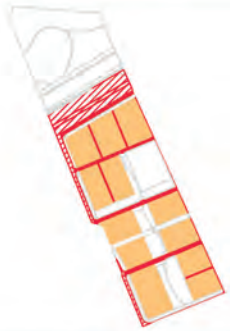
DECRETO
021

FECHA
21/01/2004

PROMOTOR
SANDRA YANIRA MORENO PERALTA.
SOCORRO DE JESÚS GÓMEZ DE RODRÍGUEZ.
CONSTRUCTORA NÉMESIS S.A. INVERSIONES ALBAIDA.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
EXPANSIÓN

VÍAS Y MANZANAS



- Vías
- Plan vial arterial
- Manzanas

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

- Residencial no VIS/VIP
- VIS/VIP
- Equipamento comunal
- Zona verde
- Zona de Manejo y Preservación Ambiental
- Comercio
- Control ambiental
- Canal Cundinamarca
- Interceptor/ Servidumbre

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 619 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	N/A	N/A

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL, SERVICIOS Y COMERCIO EN VARIAS ESCALAS

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **19.545,1M²** 13,21% OTROS USOS
- **19.545,10M²** 13,21% EDIF. SIN TRANSFERENCIA IC:0,5 DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **128.402,92M²** 86,79% VIVIENDA
- **79.432,47M²** 53,69% EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA IC: 1 VIS
- **0 M²** 0% VIP
- **0²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **48.970,45M²** 33,10% EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA IC:1 NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

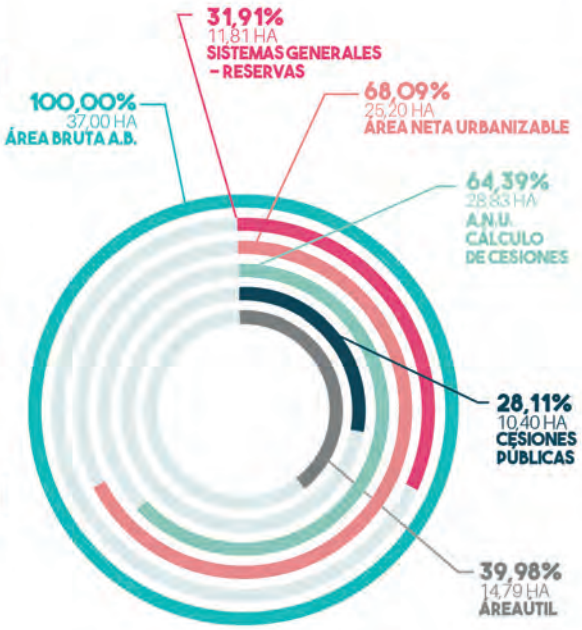
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

- Nº VIVIENDAS PROYECTADAS
- HABITANTES POR VIVIENDA
- HABITANTES ESTIMADOS
- Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- RELACION Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **118.114,82 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
- **42.864,4** 11,58% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- **75.250,42** 20,33% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. RONDAS ZMPA
- 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **104.034,96 CESIONES PÚBLICAS**
- **13.676,07** 5,74% CONTROL AMBIENTAL
- **40.504,87** 17,00% PARQUES
- **19.074,52** 8,00% EQUIPAMENTOS
- **25.632,35** 10,76% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- **5.147,15** 2,16% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	65% EJECUTADO	35% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	71% EJECUTADO	29% SIN EJECUTAR
ÁREAS UTILES		
VIVIENDA	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

EL PORVENIR

MARCO NORMATIVO	LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 619 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
	MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	REGLAMENTACION PLANES PARCIALES	N/A	N/A

LOCALIDAD: ENGATIVA
UPZ: 74 ENGATIVA

DECRETO: 027
FECHA: 29/01/2004

PROMOTOR: MARIA CLAUDIA CORREA SENIOR / CORREA SENIOR Y CIA S.EN C.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: EXPANSIÓN Y URBANO

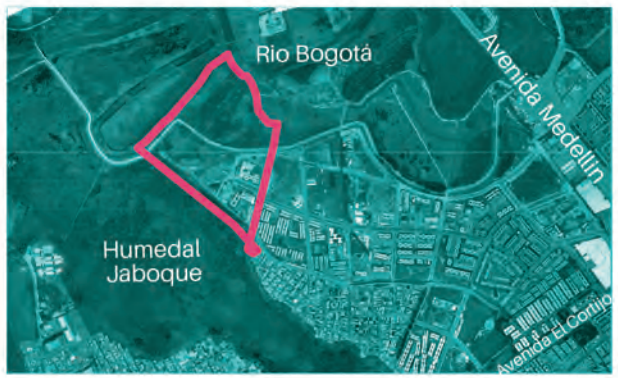
VÍAS Y MANZANAS

- Manzanas
- Vías
- Vía peatonal

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

- Residencial no VIS/VIP
- Residencial VIS/VIP
- Equipamiento comunal
- Zona verde
- Zona de Manejo de preservación Ambiental
- Afectación Humedal
- Alameda

UBICACIÓN



USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL, SERVICIOS, COMERCIO, INDUSTRIA DE ESCALAS ZONAL Y VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- OM² 0% COMERCIO
- OM² 0% OTROS USOS
- OM² 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- OM² 0% INDUSTRIA
- OM² 0% TRASLADO DE SUELO
- 45.116,90M² 100,00% VIVIENDA
- 9.023,38M² 20,00% EDIF.SIN TRANSFERENCIA IC:1 VIS
- OM² 0% VIP
- 36.093,52M² 80,00% EDIF.SIN TRANSFERENCIA IC:1 NO VIP /VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

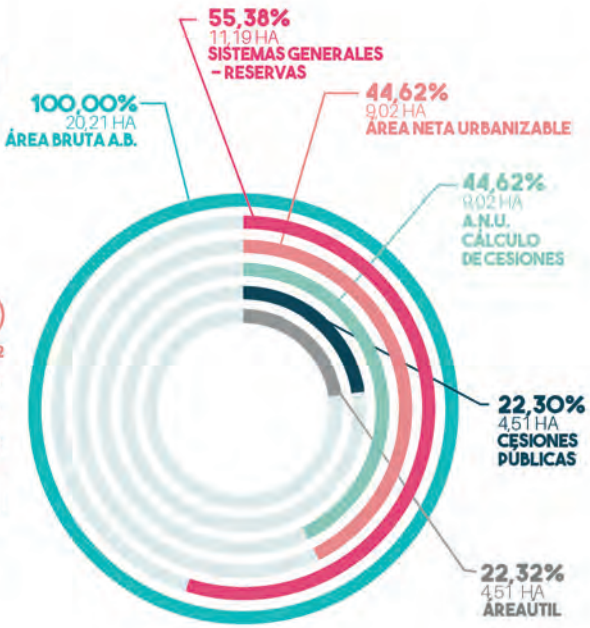
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

- N° VIVIENDAS PROYECTADAS
- HABITANTES POR VIVIENDA
- HABITANTES ESTIMADOS
- Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- 111.941,78 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
  - 0% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - 111.941,78 55,38% ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL. RONDAS ZMPA
  - 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- 45.086,99 CESIONES PÚBLICAS
  - 0% CONTROL AMBIENTAL
  - 15.338,81 17,00% PARQUES
  - 7.218,30 8,00% EQUIPAMENTOS
  - 22.529,88 24,98% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 0% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	71% EJECUTADO	29% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

LA CALLEJA

LOCALIDAD
USAQUÉN

UPZ
15 COUNTRY CLUB

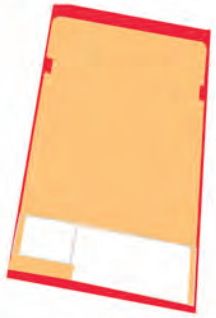
DECRETO
28

FECHA
29/01/2004

PROMOTOR
VICTOR FRANKLIN JAMRI NASSER

CLASIFICACION DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS



- Vías
- Manzanas

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

- Residencial no VIS/VIP
- Equipamento comunal
- Zona verde
- Comercio

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 619 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	**POT**	**REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES**	N/A	N/A

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
EQUIPAMIENTO COLECTIVO DE ESCALAS METROPOLITANA,URBANA, ZONAL Y VECINAL Y COMERCIO Y SERVICIOS EN DIFERENTES ESCALAS

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **0M²** 0% EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA OTROS USOS
- **0M²** 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **13.414,16M²** 100,00% VIVIENDA
- **0M²** 0% VIS
- **0 M²** 0% VIP
- **2.682,83M²** 20,00% TRASLADO DE SUELO
- **13.414,16M²** 100,00% EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA IC:1 NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

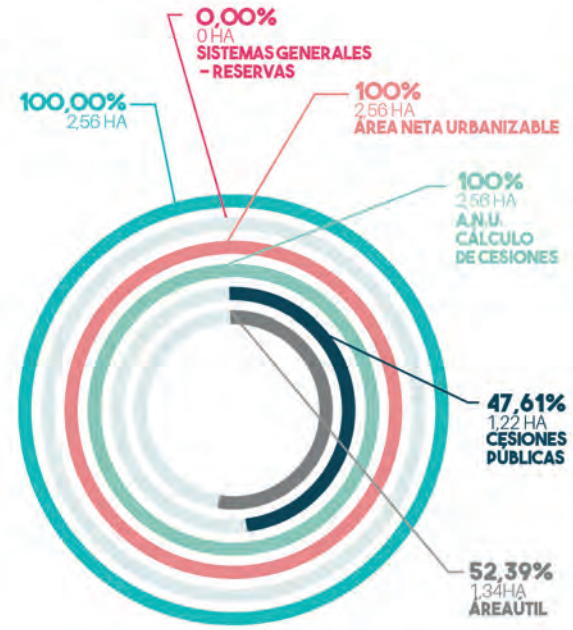
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

- 0 Nº VIVIENDAS PROYECTADAS
- 0 HABITANTES POR VIVIENDA
- 0 HABITANTES ESTIMADOS
- 0 Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- 0 RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **0,00 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
- 0 0% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- 0 0% ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- 0 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 0 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **12.189,09 CESIONES PÚBLICAS**
- 0 0% CONTROL AMBIENTAL
- **4.352,55** 17,00% PARQUES
- **2.048,26** 8,00% EQUIPAMENTOS
- **5.788,28** 22,61% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- 0 0,00% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS		
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	100%	0%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
ÁREAS UTILES		
VIVIENDA	100%	0%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
OTROS USOS		
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

LA LAGUNA

LOCALIDAD
TUNJUELITO

UPZ
42 VENECIA

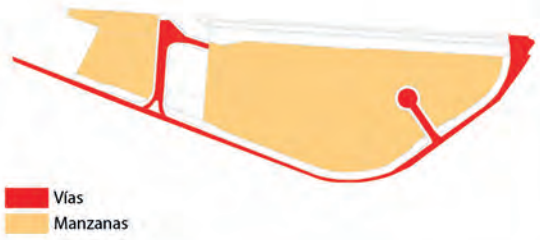
DECRETO
28

FECHA
23/11/2004

PROMOTOR
MINISTERIO DE JUSTICIA

CLASIFICACION DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS



ESPACIO PÚBLICO Y USOS

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 619 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	N/A	N/A

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL / EQUIP. COLECTIVOS
ESCALA METROPOLITANA, URB. ZONAL Y VECINAL.

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL, SERVICIOS Y COMERCIO,
ESCALAS VECINAL Y ZONAL. EQUIP DEPORTIVOS,
SERVICIOS URBANOS, PERSONALES Y EMPRESARIALES

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **53.448,80M²** 83,35% OTROS USOS
- **53.448,8M²** 83,35% EDIF. SIN TRANSFERENCIA IC:1 DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **10.677,88M²** 16,65% VIVIENDA
- **21.135,57M²** 3,33% VIS EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA IC: 1
- **0 M²** 0% VIP
- **0²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **8.542,30M²** 13,32% NO VIP / VIS EDIFICABILIDAD SIN TRANSFERENCIA IC:1

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

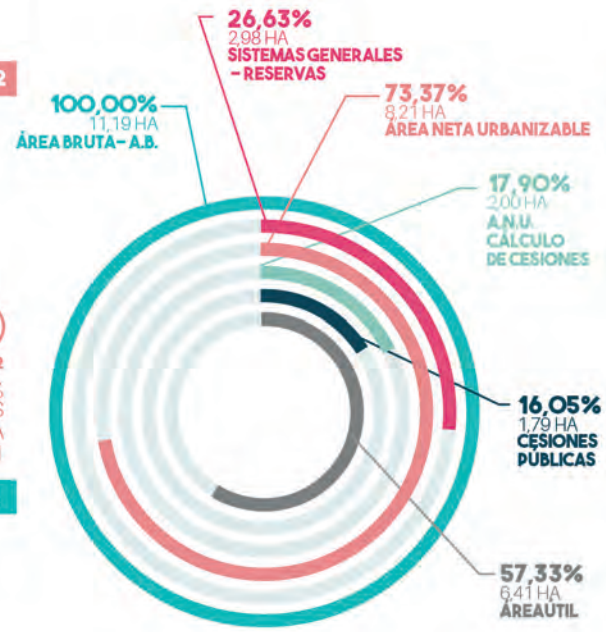
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACION Z.V. / HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **29.781,88 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
- **6.560,5** 5,87% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- **8.899,44** 7,96% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- **0** 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- **14.321,94** 12,80% SERVICIOS PÚBLICOS
- **17.947,3 CESIONES PÚBLICAS**
- **6.462,75** 32,27% CONTROL AMBIENTAL
- **3.404,72** 17,00% PARQUES
- **1.616,71** 8,07% EQUIPAMENTOS
- **6.463,12** 32,27% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- **0,00** 0,00% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	22% EJECUTADO	78% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	40% EJECUTADO	60% SIN EJECUTAR
ÁREAS UTILES		
VIVIENDA	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

VILLA MEJIA TAGASTE

MARCO NORMATIVO	LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 619 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
	MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	REGLAMENTACION PLANES PARCIALES	N/A	N/A

LOCALIDAD: KENNEDY
UPZ: 78 TINTAL NORTE

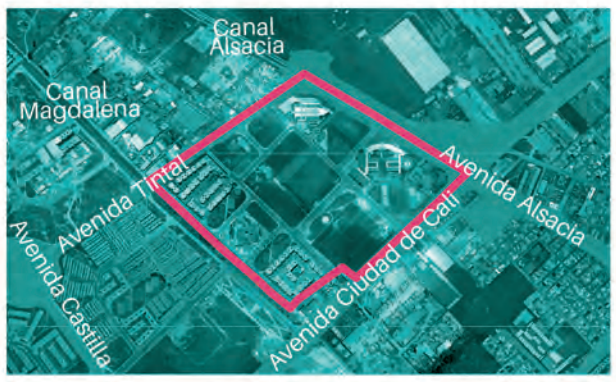
DECRETO: 381
FECHA: 23/11/2004

PROMOTOR: ORDEN AGUSTINOS RECOLETOS/CONTEXTO URBANO S.A.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: EXPANSIÓN

VÍAS Y MANZANAS

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

UBICACIÓN



USOS

PRINCIPAL
DOTACIONAL, COMERCIO, VIVIENDA

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **27.805,41M²** 14,95% COMERCIO IC:0,5
- **137.267,85M²** 73,83% OTROS USOS
- **109.462,44M²** 58,87% DOTACIONAL Y SERVICIOS IC:1
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **48.664,55M²** 26,17% VIVIENDA
- **32.300,00M²** 17,37% VIS EDIF. PROPUESTA IC:1
- **0M²** 0% VIP
- **63.388,11M²** 34,09% TRASLADO DE SUELO
- **16.364,55M²** 8,80% EDIF. PROPUESTA IC:1 NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

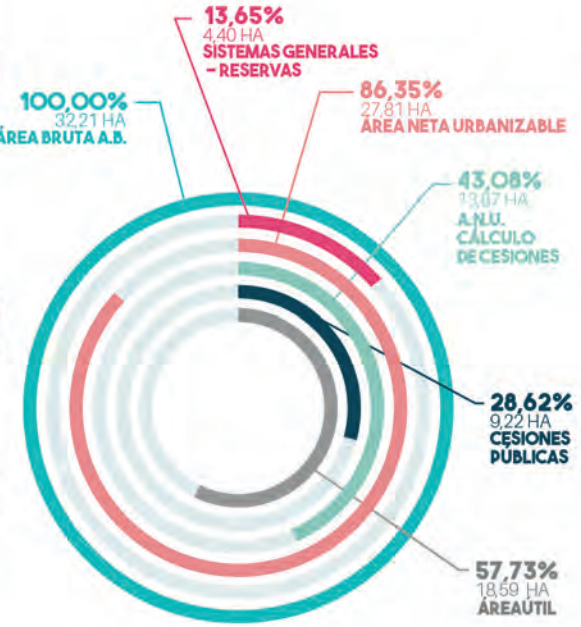
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **43.973,80 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - **29.733,29** 9,23% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - **14.240,51** 4,42% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. RONDAS ZMPA
  - 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **92.173,08 CESIONES PÚBLICAS**
  - **12.110,73** 8,73% CONTROL AMBIENTAL
  - **23.587,34** 17,00% PARQUES
  - **11.099,93** 8,00% EQUIPAMENTOS
  - **45.375,08** 32,70% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 0% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	43% EJECUTADO	57% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	75% EJECUTADO	25% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	70% EJECUTADO	30% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

BELLOMONTE

MARCO NORMATIVO	LEY 388 DE 1997 MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	DECRETO DISTRITAL 619 DE 2000 POT	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000 REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006 N/A	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006 N/A

LOCALIDAD **SUBA**
UPZ **24 NIZA**

DECRETO **036**
FECHA **18/02/2005**

PROMOTOR **INVERSIONES BELLOMONTE, BIENES LA HERRADURA, Y PEDRO LUQUE ARAGÓN**

CLASIFICACION DEL SUELO **URBANO**

VÍAS Y MANZANAS

Vías
Manzanas

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

Equipamento comunal
Zona verde
Residencial no VIS
Área útil no edificable

UBICACIÓN

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
EQUIPAMIENTOS COLECTIVOS DE ESCALA VECINAL
COMERCIO Y SERVICIOS DE ESCALA VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

0 M² 0% COMERCIO
0M² 0% OTROS USOS
0M² 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
0M² 0% INDUSTRIA

104.987,9M² 100,00% VIVIENDA
0M² 0% VIS
0 M² 0% VIP

20.997,58M² 20,00% TRASLADO DE SUELO

104.987,9M² 100,00%
DENSIDAD EN RANGO 4A:10 VIV/HA
DENSIDAD EN RANGO 4B:30 VIV/HA
NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

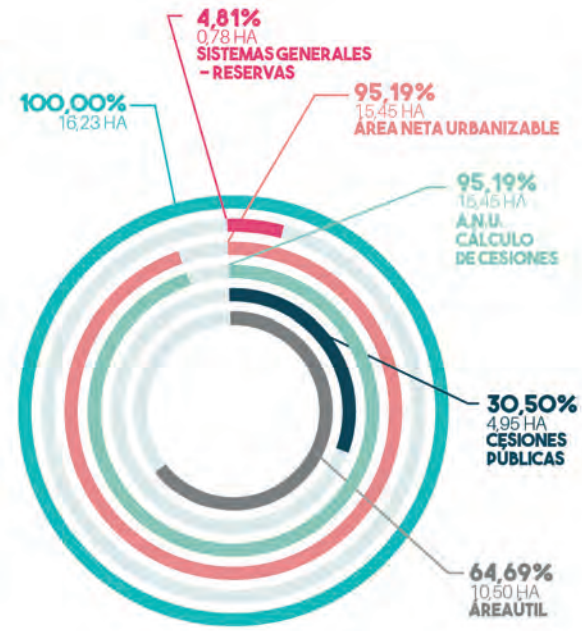
NO VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACION Z.V. / HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

7.802,03 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
- 0,00% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- 0,00% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- **7.802,03** 4,81% SERVICIOS PÚBLICOS

49.495,09 CESIONES PÚBLICAS
- 0,00% CONTROL AMBIENTAL
- **26.262,11** 17,00% PARQUES
- **12.358,64** 8,00% EQUIPAMENTOS
- **9.833,95** 6,37% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- **1.040,39** 0,67% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	73% EJECUTADO	27% SIN EJECUTAR
ÁREAS UTILES		
VIVIENDA	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

NIZA XII

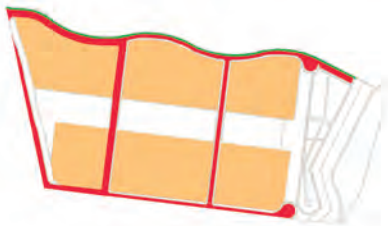
MARCO NORMATIVO	LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
	MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	N/A	N/A

LOCALIDAD: SUBA
UPZ: 24 NIZA

DECRETO: 64
FECHA: 18/03/2005

PROMOTOR: MARVAL
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

VÍAS Y MANZANAS



Manzanas
Vías

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

Comercio
Humedad cordoba
Ronda hidráulica
Zona verde
Residencial no VIS/VIP
Equipamiento comunal
Control ambiental
Zona de Manejo de Preservacion Ambiental

UBICACIÓN

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO Y SERVICIOS.

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **15.388,53M²** 18,54% IC:2 EDIF. PROPUESTA COMERCIO
- **15.388,53M²** 18,54% OTROS USOS
- **67.612,92M²** 81,46% VIVIENDA
- **0M²** 0% VIS
- **0M²** 0% VIP
- **0M²** 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **13.522,58M²** 16,29% TRASLADO DE SUELO
- **67.612,92M²** 81,46% EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC:2 NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

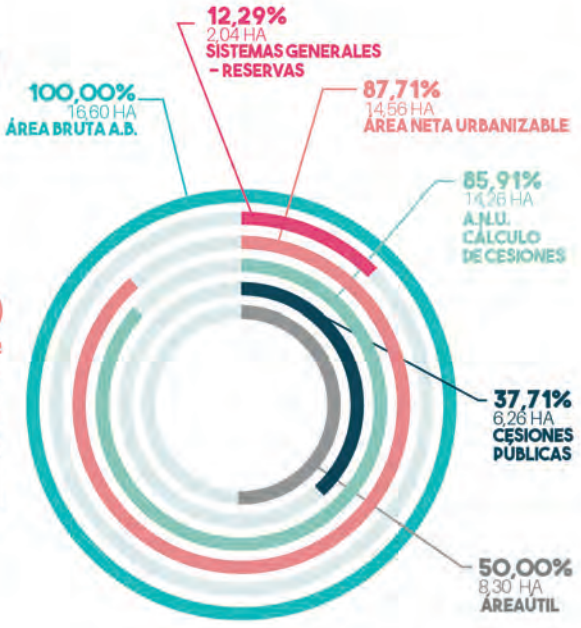
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

- N° VIVIENDAS PROYECTADAS
- HABITANTES POR VIVIENDA
- HABITANTES ESTIMADOS
- Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **20.404,34 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - **1.980,27** 1,19% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - **18.424,07** 11,10% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. RONDAS ZMPA
  - 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **62.607,78 CESIONES PÚBLICAS**
  - **2.988,65** 2,10% CONTROL AMBIENTAL
  - **26.307,02** 18,45% PARQUES
  - **11.419,30** 8,01% EQUIPAMENTOS
  - **20.276,76** 14,22% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - **5.739,09** 4,02% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	47% EJECUTADO	53% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	68% EJECUTADO	32% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

SAN PEDRO DE USME
LOTE 2 ETAPAS II, III Y IV

LOCALIDAD
USME

UPZ
56 DANUBIO

DECRETO
312
367

FECHA
06/09/2005
30/10/2008

PROMOTOR
LADRILLERA SANTA FE S.A.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS

Vías
Plan vial arterial
Manzanas

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

Residencial VIS/VIP
Equipamiento comunal
Zona verde
Control ambiental
Zona de Manejo de Preservación Ambiental

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 1141 DE 2000	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO DE ESCALA VECINAL A y B.

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- 0M² 0% COMERCIO
- 0M² 0% OTROS USOS
- 0M² 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- 0M² 0% INDUSTRIA
- 33.389,40M² 100,00% VIVIENDA
- 33.389,40M² 100,00% EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC:1,25 VIS
- 0M² 0% VIP
- 0M² 0% TRASLADO DE SUELO
- 0M² 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

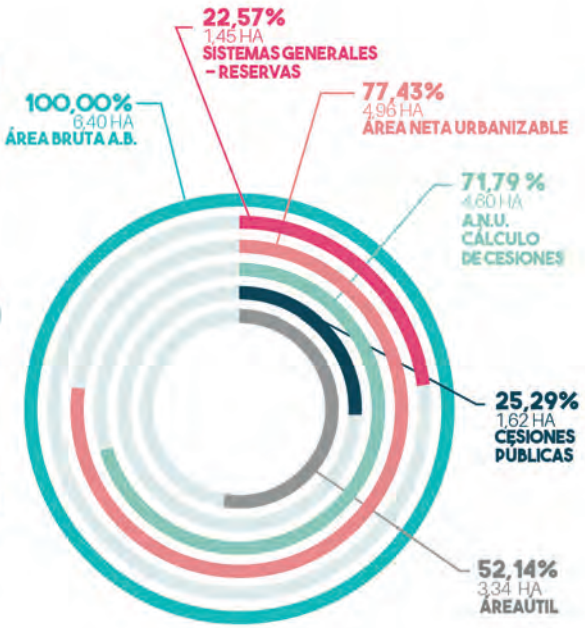
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

N° VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **14.450,17 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - 8.322,15 — 13,00% — MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - 5.512,54 — 8,61% — ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. RONDAS ZMPA
  - 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **16.195,55 CESIONES PÚBLICAS**
  - 3.616,88 — 7,87% — CONTROL AMBIENTAL
  - 8.064,60 — 17,54% — PARQUES
  - 3.677,45 — 8,00% — EQUIPAMENTOS
  - 2.801,35 — 6,09% — MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 0% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	40% EJECUTADO	60% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	60% EJECUTADO	40% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

VALMARIA

MARCO NORMATIVO	LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
	MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	N/A	N/A

LOCALIDAD
SUBA

UPZ
17 SAN JOSE DE BAVARIA

DECRETO
447

FECHA
21/12/2005

PROMOTOR
UNIVERSIDAD PEDAGÓGICA NACIONAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS

Vías
Reserva vial
Manzana

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

Zona verde
Control ambiental
Dotacional

UBICACIÓN

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL - DOTACIONAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO ESCALA VECINAL, SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES DE ESCALA VECINAL Y ZONAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- 0M² — 0% — COMERCIO
- 251.139,22M² — 100,00% — OTROS USOS
- 0M² — 0% — VIVIENDA
- 0M² — 0% — VIS
- 0M² — 0% — VIP
- 0M² — 0% — TRASLADO DE SUELO
- 0M² — 0% — NO VIP / VIS
- 251.139,22M² — 100,00% — EDIF. PROPUESTA — IC:0,29 — DOTACIONAL Y SERVICIOS
- 0M² — 0% — INDUSTRIA

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

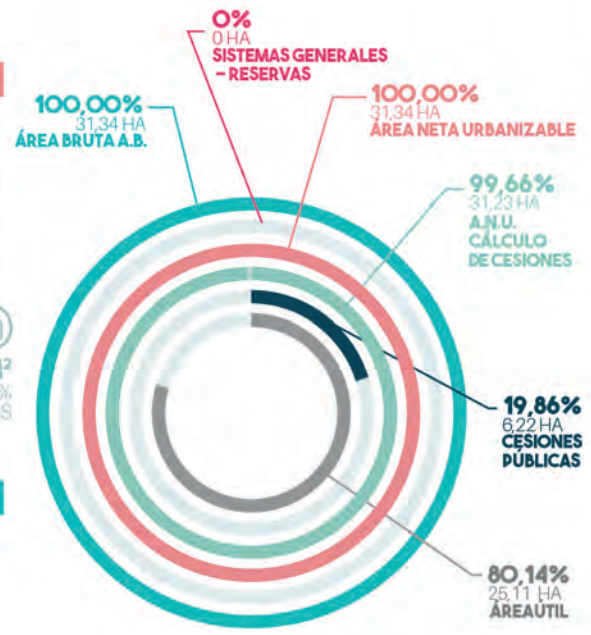
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS — 0
- 0% — MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- 0% — ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL, RONDAS ZMPA
- 0% — SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 0% — SERVICIOS PÚBLICOS
- 62.226,38 — CESIONES PÚBLICAS
- 1.072,52 — 0,34% — CONTROL AMBIENTAL
- 24.983,44 — 8,00% — PARQUES
- 0% — EQUIPAMENTOS
- 36.170,42 — 11,58% — MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- 0% — CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
	0%	100%
CESIONES PÚBLICAS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
	0%	100%
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

PORTAL DE SAN BERNARDINO

LOCALIDAD
BOSA

UPZ
84 BOSA OCCIDENTAL

DECRETO
194

FECHA
08/06/2006

PROMOTOR
ISABEL NEUTA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
EXPANSIÓN

VÍAS Y MANZANAS

Manzanas

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

Residencial VIS/VIP
Zona verde

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	N/A	N/A

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
NO SE OTORGÓ

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **OM²** 0% COMERCIO
- **OM²** 0% OTROS USOS
- **OM²** 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **OM²** 0% INDUSTRIA
- **3.348,48M²** 100,00% VIVIENDA
- **3.348,48M²** 100,00% VIS IC:0,8 EDIFICABILIDAD PROPUESTA
- **OM²** 0% VIP
- **OM²** 0% NO VIP / VIS
- **OM²** 0% TRASLADO DE SUELO

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

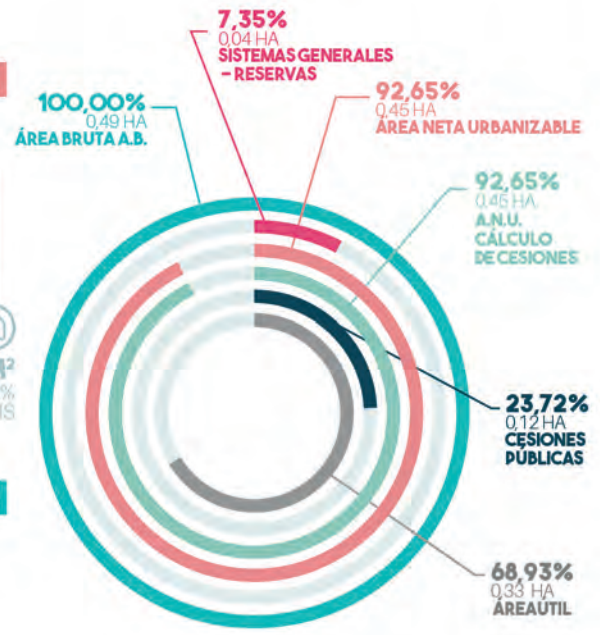
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005 N/A

Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE
0	0	0	0	0

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **357,20 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - **357,20** 7,35% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - 0% ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL, RONDAS ZMPA
  - 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **1.152,00 CESIONES PÚBLICAS**
  - 0% CONTROL AMBIENTAL
  - **1.152,00** 25,60% PARQUES
  - 0% EQUIPAMENTOS
  - 0% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 0% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

EL EDEN EL DESCANSO

LOCALIDAD
BOSA

UPZ
84 BOSA OCCIDENTAL

DECRETO
521

FECHA
21/12/2006

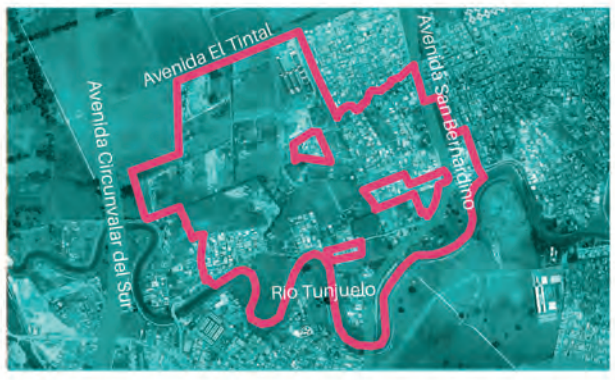
PROMOTOR
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DISTRITAL.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
EXPANSIÓN

VÍAS Y MANZANAS

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

UBICACIÓN



MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL Y DOTACIONAL EDUCATIVO

COMPLEMENTARIO
COMERCIO Y SERVICIOS EMPRESARIALES

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **23.950,78M²** 8,56% OTROS USOS
- **23.950,78M²** 8,56% EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC: 0,35 DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **255.771,33M²** 91,44% VIVIENDA
- **255.771,33M²** 91,44% VIS EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC: 0,8
- **0 M²** 0% VIP
- **0M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **0M²** 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

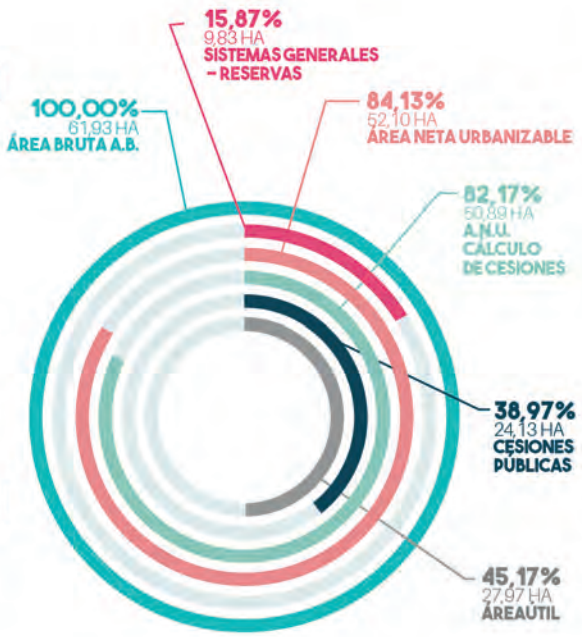
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

- **882 VIS** Nº VIVIENDAS PROYECTADAS
- **3,44** HABITANTES POR VIVIENDA
- **3.034,08** HABITANTES ESTIMADOS
- **12.132,00** Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- **4,00M²** RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **98.264,92 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
- **27.141,03** 4,38% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- **64.481,27** 10,41% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. RONDAS ZMPA
- **6.642,62** 0,01% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- **0** 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **241.326,68 CESIONES PÚBLICAS**
- **12.188,46** 2,40% CONTROL AMBIENTAL
- **90.041,92** 17,69% PARQUES
- **42.951,09** 8,44% EQUIPAMENTOS
- **73.089,15** 14,36% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- **23.056,06** 4,53% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

EL TOMILLAR

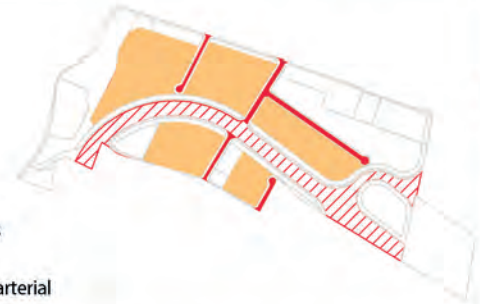
MARCO NORMATIVO	LEY 388 DE 1997 MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004 POT	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006 REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

LOCALIDAD: SUBA
UPZ: 23 CASABLANCA SUBA

DECRETO: 616
FECHA: 29/12/2006

PROMOTOR: URBANSA S.A..
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

VÍAS Y MANZANAS



- Manzanas
- Vías
- Plan vial arterial

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

- Residencial no VIS/VIP
- Residencial VIS/VIP
- Equipamiento comunal
- Zona verde
- Control ambiental

UBICACIÓN

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO ESCALA VECINAL, SERVICIOS EMPRESARIALES Y FINANCIEROS ESCALA ZONAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- 0M² — 0% — COMERCIO
- 0M² — 0% — OTROS USOS
- 0M² — 0% — DOTACIONAL Y SERVICIOS
- 0M² — 0% — INDUSTRIA
- 0M² — 0% — TRASLADO DE SUELO
- 82.178,62M² — 100,00% — VIVIENDA
- 14.055,00M² — 17,10% — EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC:0,8 VIS
- 0M² — 0% — VIP
- 68.123,62M² — 82,90% — DENSIDAD EN RANGO 4B:30 VIV/HA EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC:1,2 NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

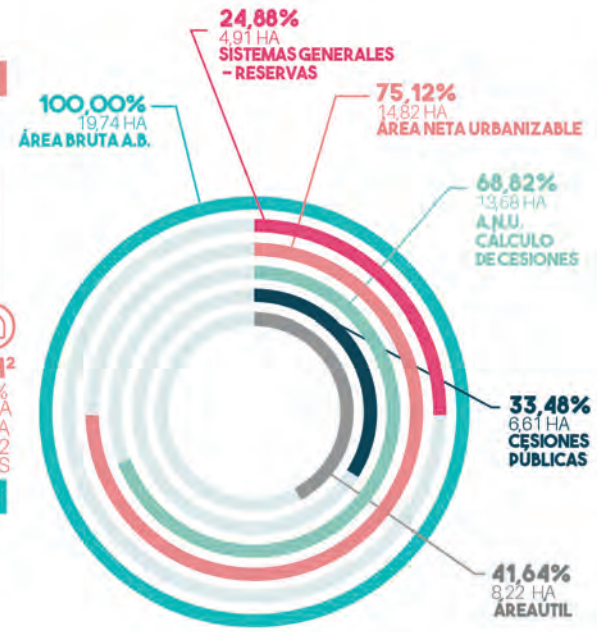
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

- 2.856M² — N° VIVIENDAS PROYECTADAS
- 3,44M² — HABITANTES POR VIVIENDA
- 9.823M² — HABITANTES ESTIMADOS
- 39.292,77M² — Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- 4,00M² — RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- 49.111,91 — SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
  - 49.111,91 — 24,88% — MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - 0 — 0% — ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
  - 0 — 0% — SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0 — 0% — SERVICIOS PUBLICOS
- 66.069,94 — CESIONES PÚBLICAS
  - 12.432,99 — 9,15% — CONTROL AMBIENTAL
  - 23.088,82 — 17,00% — PARQUES
  - 11.142,84 — 8,20% — EQUIPAMENTOS
  - 15.635,38 — 11,51% — MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 3.769,91 — 2,78% — CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	29% EJECUTADO	71% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	70% EJECUTADO	30% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

EL CERRITO

LOCALIDAD
SUBA

UPZ
23 CASABLANCA SUBA

DECRETO
617

FECHA
29/12/2006

PROMOTOR
SOCIEDAD MONTELEÓN S. EN C.
FIDUCIARIA TEQUENDAMA Y
BERNARDO FONSECA SARMIENTO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REGLAMENTACIÓN DE PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL, COMERCIO Y
SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES EN DIFERENTES ESCALAS

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **14.092,53M²** 24,64% OTROS USOS
- **43.148,62M²** 75,43% VIVIENDA
  - **0M²** 0% MS
  - **0 M²** 0% VIP
- **14.092,53M²** 24,64% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **8.629,72M²** 15,09% TRASLADO DE SUELO
- **43.148,62M²** 75,43% DENSIDAD EN RANGO 4A 10 VIV/HA DENSIDAD EN RANGO 4B 30 VIV/HA NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

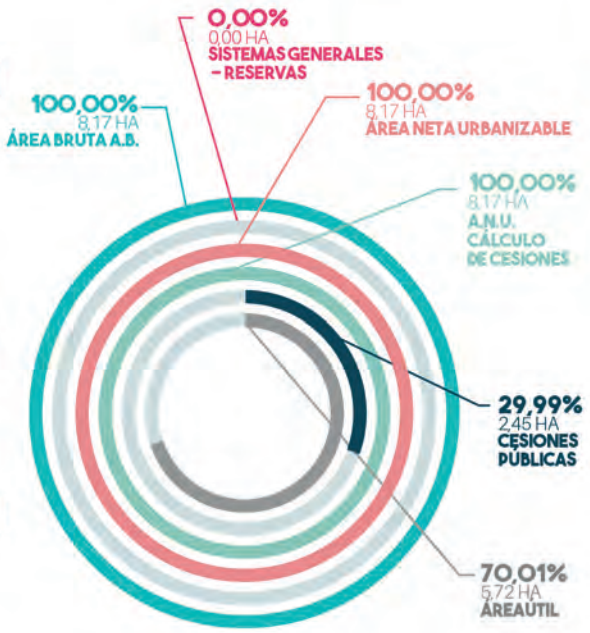
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

202,00	3,44	694,88	14.319,52	20,6 M²
Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **0,00** SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
- 0 — 0,00,00% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- 0 — 0% ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- 0 — 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 0 — 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **24.478,370** CESIONES PÚBLICAS
  - 0 — 0,00% CONTROL AMBIENTAL
  - **13.892,32** 17,00% PARQUES
  - **6.537,56** 8,00% EQUIPAMENTOS
  - **3.621,29** 4,43% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - **427,20** 0,52% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS		
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	0%	100%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	49%	51%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
OTROS USOS		
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

LA SIRENA

MARCO NORMATIVO	LEY 388 DE 1997 MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004 POT	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006 REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

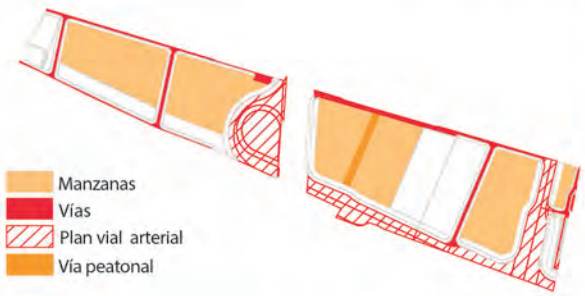
LOCALIDAD: SUBA
UPZ: 18 BRITALIA

DECRETO: 051
FECHA: 13/02/2007

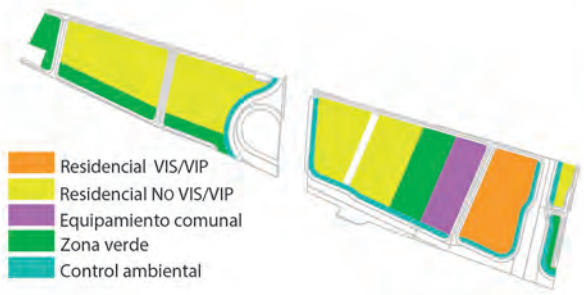
PROMOTOR: IBEROAMERICANA DE INVERSIONES S.A., SIERRAMORENA LTDA., INVERSIONES BUENAS VISTAS LTDA & CIA S. EN C Y LUNETA S.A.

CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

VÍAS Y MANZANAS



ESPACIO PÚBLICO Y USOS



UBICACIÓN

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO ESCALA VECINAL, SERVICIOS EMPRESARIALES Y FINANCIEROS ESCALA ZONAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- 0M² 0% COMERCIO
- 0M² 0% OTROS USOS
- 0M² 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- 0M² 0% INDUSTRIA
- 0M² 0% TRASLADO DE SUELO
- 81.175,07M² 100,00% VIVIENDA
- 17.405,26M² 21,44% EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC:0,8 VIS
- 0M² 0% VIP
- 63.769,81M² 78,56% EDIF. PROPUESTA IC:1,2 NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

2.415M²	3,44M²	8.309M²	44.758M²	5,39M²
Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACION Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

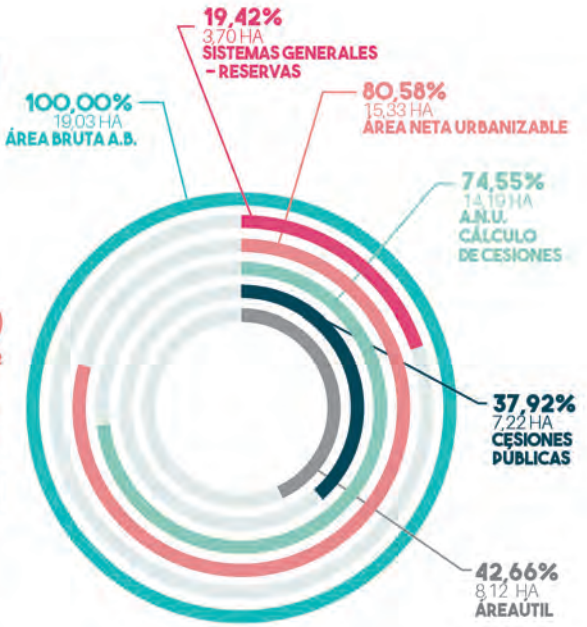
36.963,86 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS

- 36.963,86 19,42% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- 0 0% ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- 0 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 0 0% SERVICIOS PÚBLICOS

72.152,66 CESIONES PÚBLICAS

- 11.473,42 8,09% CONTROL AMBIENTAL
- 24.117,32 17,00% PARQUES
- 11.348,59 8,00% EQUIPAMENTOS
- 25.213,33 17,77% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- 0 0% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	35% EJECUTADO	65% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	57% EJECUTADO	43% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

SAN IGNACIO

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

LOCALIDAD
KENNEDY

UPZ
78 TINTAL NORTE

DECRETO
134

FECHA
03/04/2007

PROMOTOR
JOSÉ PABLO SANINT GUTIÉRREZ

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
EXPANSIÓN

VÍAS Y MANZANAS

- Manzanas
- Vías locales
- Reserva malla vial arterial
- Vía peatonal

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

- Residencial VIS/VIP
- Zona verde
- Zona de Manejo de Preservación Ambiental Canal castilla
- Equipamiento comunal
- Control ambiental
- Comercio

UBICACIÓN

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL Y COMERCIO ZONAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO ZONAL Y SERVICIOS EMPRESARIALES Y PERSONALES DE ESCALA ZONAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **2.509,93M²** 1,98% EDIF. PROPUESTA IC:0,4 COMERCIO
- **2.509,93M²** 1,98% OTROS USOS
- **124.479,26M²** 98,02% VIVIENDA
- **124.479,26M²** 98,02% VIS IC:0,8 EDIFICABILIDAD PROPUESTA
- **0M²** 0% VIP
- **0M²** 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **0M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **0M²** 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

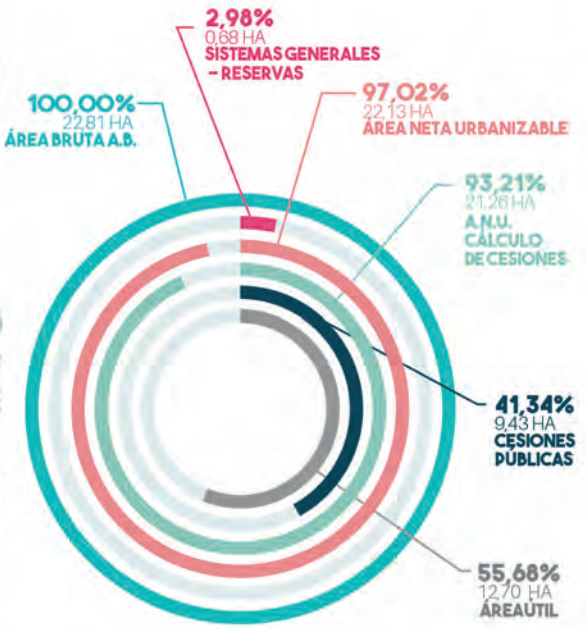
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

- **3.033M²** Nº VIVIENDAS PROYECTADAS
- **3,44M²** HABITANTES POR VIVIENDA
- **10.434M²** HABITANTES ESTIMADOS
- **45.618M²** Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- **4,37M²** RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **6.796,40 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - **5.238,72** 2,30% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - **1.557,68** 0,68% ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL. RONDAS ZMPA
  - 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **94.286,51 CESIONES PÚBLICAS**
  - **8.700,86** 4,09% CONTROL AMBIENTAL
  - **35.359,02** 16,63% PARQUES
  - **16.998,85** 8,00% EQUIPAMENTOS
  - **33.227,78** 15,63% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 0% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	72% EJECUTADO	28% SIN EJECUTAR
ÁREAS UTILES		
VIVIENDA	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	100% EJECUTADO	0% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

VILLA DIANA

LOCALIDAD
USME

UPZ
52 LA FLORA

DECRETO
314

FECHA
18/07/2007

PROMOTOR
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DISTRITAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
EXPANSIÓN

MARCO NORMATIVO

- LEY 388 DE 1997 — MODIFICACIÓN REFORMA URBANA
- DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004 — POT
- DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004 — TRATAMIENTO DE DESARROLLO
- DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006 — REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES
- DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006 — REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

VÍAS Y MANZANAS

USOS

PRINCIPAL
DOTACIONAL EDUCATIVO ESCALA ZONAL

COMPLEMENTARIO
NO SE APRUEBAN

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

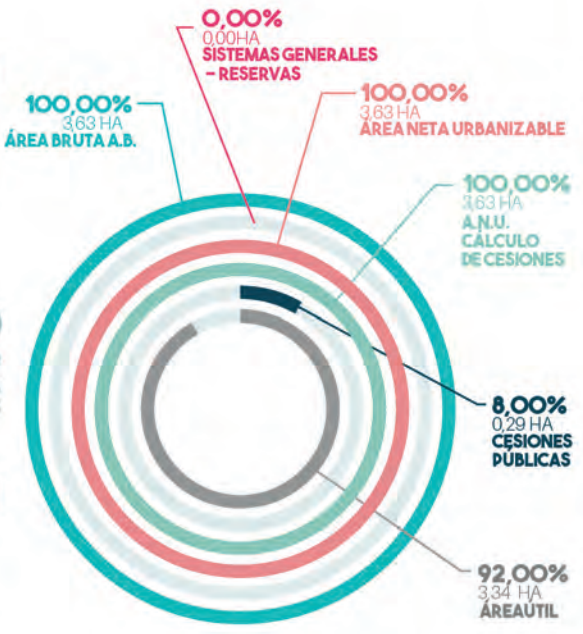
- **33.428,35M²** 100,00% DOTACIONAL Y SERVICIOS IC:0,26
- OM² 0% COMERCIO
- OM² 0% INDUSTRIA
- **33.428,35M²** 100,00% EDIFICABILIDAD PROPUESTA OTROS USOS
- OM² 0% TRASLADO DE SUELO
- OM² 0% VIVIENDA
- OM² 0% VIS
- OM² 0% VIP
- OM² 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

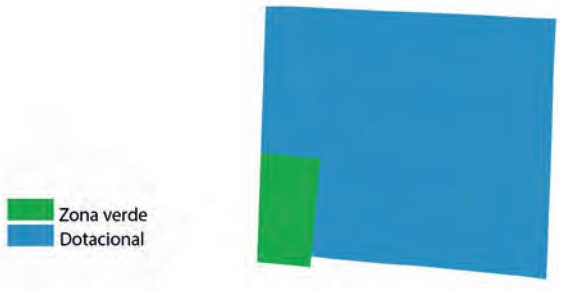
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2015

- Nº VIVIENDAS PROYECTADAS
- HABITANTES POR VIVIENDA
- HABITANTES ESTIMADOS
- Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



ESPACIO PÚBLICO Y USOS



SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
- 0% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- 0% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL, RONDAS ZMPA
- 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **2.906,84 CESIONES PÚBLICAS**
- 0% CONTROL AMBIENTAL
- **2.906,84** 8,00% PARQUES
- 0% EQUIPAMENTOS
- 0% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- 0% CESIONES ADICIONALES

UBICACIÓN

AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS		
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	0%	100%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA		
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
OTROS USOS	100%	0%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

LA FELICIDAD

LOCALIDAD
FONTIBON

UPZ
112 GRANJAS DE TECHO

DECRETO
147

FECHA
19/05/2008

PROMOTOR
INVERSIONES MG S.A, DETERGENTES LTDA, GRASCO S.A

CLASIFICACION DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL, COMERCIO METROPOLITANO Y ZONAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO Y SERVICIOS DE ESCALA ZONAL Y VECINAL, DOTACIONALES DE ESCALA ZONAL Y VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

65.896,72M² 16,86% EDIF. PROPUESTA IC:0,6 COMERCIO

65.896,72M² 16,86% OTROS USOS

0M² 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS

0M² 0% INDUSTRIA

0M² 0% TRASLADO DE SUELO

324.969,58M² 83,14% VIVIENDA

86.666,69M ² 22,17% EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC: 0,8 VIS

0M² 0% VIP

238.302,89M² 60,97% EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC:1,2 NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

17.372M² Nº VIVIENDAS PROYECTADAS

3,44M² HABITANTES POR VIVIENDA

59.759,68M² HABITANTES ESTIMADOS

258.161,82M² Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2

4,32M² RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

129.503,04 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS

109.667,21 10,97% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS

19.835,83 1,98% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. RONDAS ZMPA

0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

0% SERVICIOS PÚBLICOS

479.134,49 CESIONES PÚBLICAS

33.031,49 3,95% CONTROL AMBIENTAL

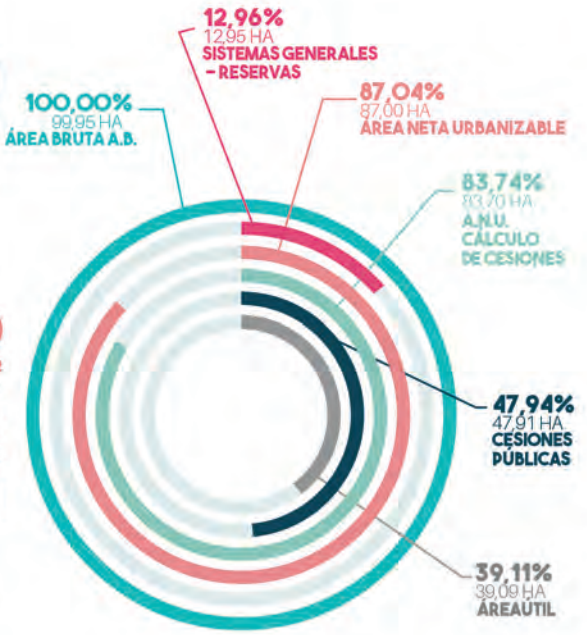
135.985,07 16,25% PARQUES

67.706,38 8,09% EQUIPAMENTOS

172.588,60 20,62% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL

69.822,95 8,34% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	9% EJECUTADO	91% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	20% EJECUTADO	80% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	34% EJECUTADO	66% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

SAN HILARIO SAN CRISTOBAL

LOCALIDAD
SUBA

UPZ
23 CASABLANCA SUBA

DECRETO
235

FECHA
31/07/2008

PROMOTOR
CONTEXTO URBANO S.A.

CLASIFICACION DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS

Manzanas
Vías

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

Residencial no VIS/VIP
Equipamiento comunal
Zona verde

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

USOS

PRINCIPAL
RECIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
NO SE APRUEBAN

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- 0 M² — 0% — COMERCIO
- 0M² — 0% — OTROS USOS
- 0M² — 0% — DOTACIONAL Y SERVICIOS
- 0M² — 0% — INDUSTRIA
- **162.523,09M²** — 100,00% — VIVIENDA
- 0M² — 0% — VIS
- 0M² — 0% — VIP
- **32.504,618M²** — 20.00% — TRASLADO DE SUELO
- **162.523,09M²** — 100,00% — DENSIDAD RANGO 4A:10 VIV/HA, DENSIDAD RANGO 4B: 30 VIV/HA, NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

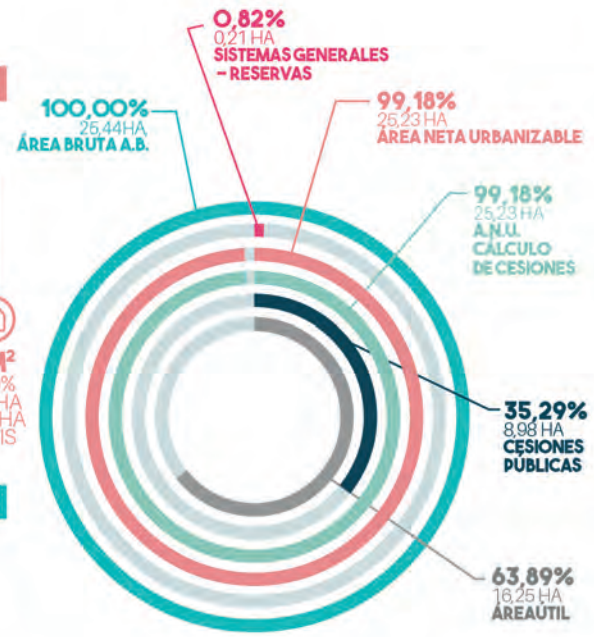
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

284	3,44	977	42.888	43,90M²
Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **2.084,32 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - 2.084,32 — 0,82% — MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - 0 — 0% — ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
  - 0 — 0% — SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0 — 0% — SERVICIOS PÚBLICOS
- **89.758,46 CESIONES PÚBLICAS**
  - 0 — 0% — CONTROL AMBIENTAL
  - 42.887,86 — 17,00% — PARQUES
  - 20.182,52 — 8,00% — EQUIPAMENTOS
  - 16.371,61 — 6,49% — MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 10.316,47 — 4,09% — CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	7% EJECUTADO	93% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	18% EJECUTADO	82% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

LA PAMPA

LOCALIDAD
KENNEDY

UPZ
46 CASTILLA

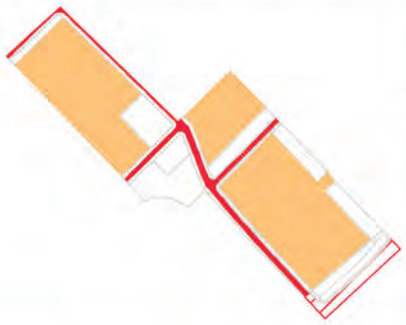
DECRETO
452

FECHA
23/12/2008

PROMOTOR
SECRETARÍA DE EDUCACIÓN DISTRITAL

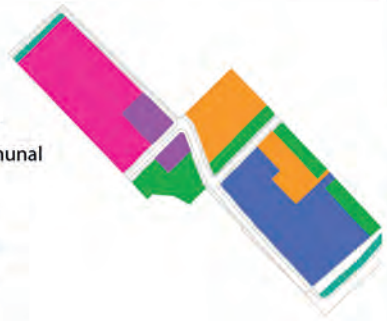
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS



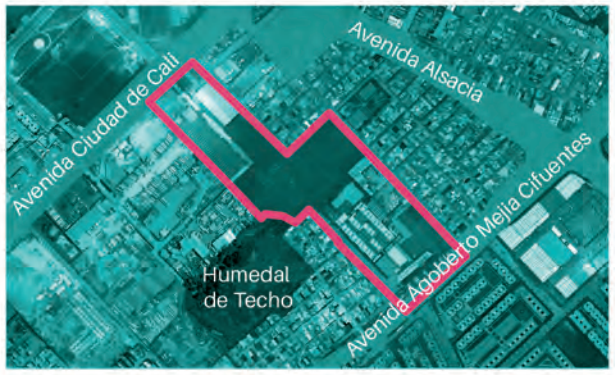
- Manzanas
- Via peatonal
- Vías

ESPACIO PÚBLICO Y USOS



- Residencial VIS/VIP
- Equipamiento comunal
- Zona verde
- Dotacional
- Control ambiental
- Servicios

UBICACIÓN



MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

USOS

PRINCIPAL
DOTACIONAL EDUCATIVO, RESIDENCIAL VIS Y SERVICIOS EMPRESARIALES DE LOGISTICA

COMPLEMENTARIO
COMERCIO, SERVICIOS PERSONALES Y SERVICIOS LLENADO COMBUSTIBLE.

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **41.531,85M²** 76,76% OTROS USOS
- **41.531,85M 2** 0% EDIF. PROPUESTA IC:0,5 / IC:1,75 DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% IC. 0% INDUSTRIA
- **12.574,90M²** 23,24% VIVIENDA
- **0M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **12.574,90M²** 23,24% VIS IC:0,8 EDIFICABILIDAD PROPUESTA
- **0M²** 0% VIP
- **0M²** 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

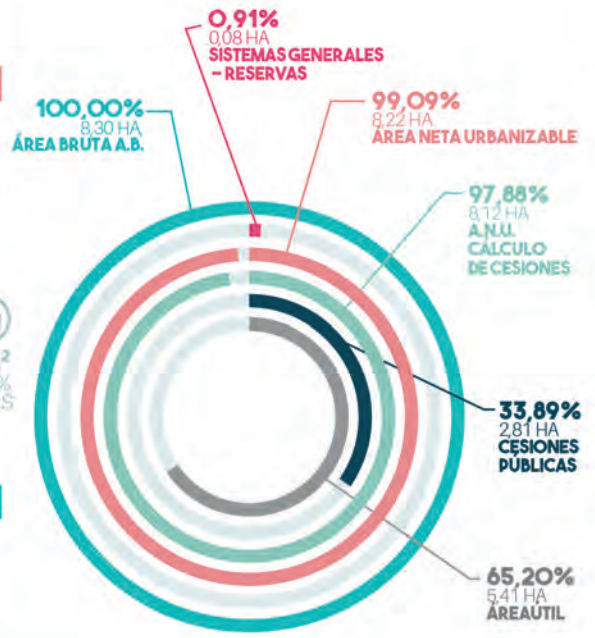
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

- **276** Nº VIVIENDAS PROYECTADAS
- **3,44** HABITANTES POR VIVIENDA
- **948** HABITANTES ESTIMADOS
- **11.516** Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- **12,15M²** RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **752,74 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - **752,74** 0,91% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - 0 0% ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
  - 0 0% SISTEMA DE ESPACIO PUBLICO
  - 0 0% SERVICIOS PUBLICOS
- **28.127,78 CESIONES PÚBLICAS**
  - **1.010,34** 1,24% CONTROL AMBIENTAL
  - **11.516,32** 14,18% PARQUES
  - **4.804,79** 5,92% EQUIPAMENTOS
  - **10.796,33** 13,29% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 0 0% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	49% EJECUTADO	50% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

ALTAMIRA

MARCO NORMATIVO	LEY 388 DE 1997 MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004 POT	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006 REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

LOCALIDAD: SUBA
UPZ: 27 SUBA

DECRETO: 333
FECHA: 04/08/2009

PROMOTOR: ACCIÓN SOCIEDAD FIDUCIARIA S.A
CLASIFICACION DEL SUELO: URBANO

VÍAS Y MANZANAS

Vías
Manzanas

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

Residencial no VIS/VIP
Equipamento comunal
Zona verde
Alameda

UBICACIÓN

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
NO SE APRUEBAN

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- 0 M² — 0% — COMERCIO
- 0M² — 0% — OTROS USOS
- 189.806,24M² — 100,00% — VIVIENDA
  - 0M² — 0% — VIS
  - 0M² — 0% — VIP
- 0M² — 0% — DOTACIONAL Y SERVICIOS
- 0M² — 0% — INDUSTRIA
- 37.961,25M² — 20,00% — TRASLADO DE SUELO
- 189.806,24M² — 100,00% — DENSIDAD EN RANGO 4A 10 VIV/HA; DENSIDAD EN RANGO 4B 30 VIV/HA; NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

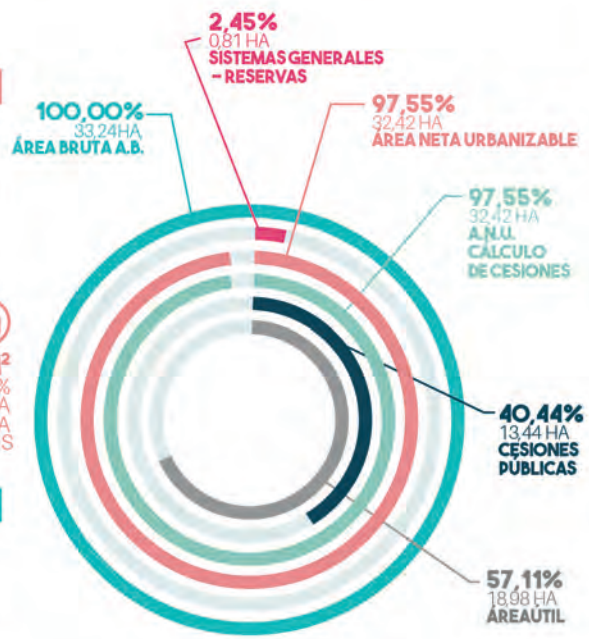
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

606	3,44	2.085	76.829	36,85M²
Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **8.145,96 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - 0 — 0% — MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - 0 — 0% — ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
  - 0 — 0% — SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 8.145,96 — 2,45% — SERVICIOS PÚBLICOS
- **134.409,26 CESIONES PÚBLICAS**
  - 0 — 0% — CONTROL AMBIENTAL
  - 59.085,74 — 18,22% — PARQUES
  - 25.937,53 — 8,00% — EQUIPAMENTOS
  - 31.642,85 — 9,76% — MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 17.743,14 — 5,47% — CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	5% EJECUTADO	95% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	30% EJECUTADO	70% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

TRES QUEBRADAS

LOCALIDAD
USME

UPZ
61 CIUDAD USME

DECRETO
438
165

FECHA
28/09/2009
29/04/2010

PROMOTOR
METROVIVIENDA

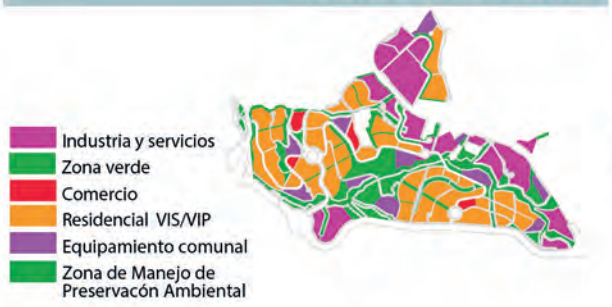
CLASIFICACIÓN DEL SUELO
EXPANSIÓN

MARCO NORMATIVO

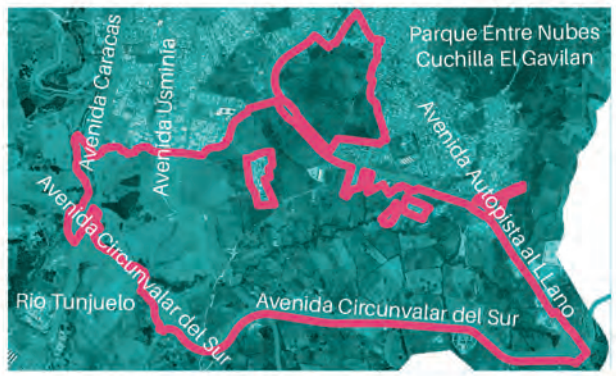
- LEY 388 DE 1997 — **MODIFICACIÓN REFORMA URBANA**
- DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004 — **POT**
- DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004 — **TRATAMIENTO DE DESARROLLO**
- DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006 — **REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES**
- DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006 — **REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

VÍAS Y MANZANAS

ESPACIO PÚBLICO Y USOS



UBICACIÓN



USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL, DOTACIONAL, SERVICIOS, INDUSTRIAL Y COMERCIAL

COMPLEMENTARIO
DOTACIONAL, COMERCIO Y SERVICIOS EN DIVERSAS ESCALAS

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **40.713,30M²** 3,00% EDIF. PROPUESTA IC:1,5 COMERCIO
- **569.986,20M²** 42,00% OTROS USOS
- **461.417,40M²** 34,00% EDIF. PROPUESTA IC:1 DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **67.855,50M²** 5,00% EDIF. PROPUESTA IC:1 INDUSTRIA

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

- **787.123,80M²** 58,00% VIVIENDA
- **118.068,57M²** 8,70% VIS EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC:1
- **511.630,47M²** 37,70% VIP EDIF. PROPUESTA IC:1,25
- **0M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **157.424,76M²** 11,60% NO VIP / VIS EDIF. PROPUESTA IC:1,25

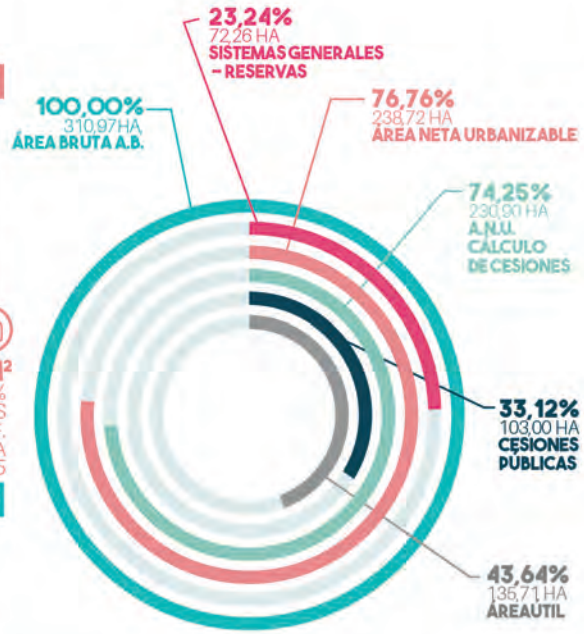
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

- **26.000** Nº VIVIENDAS PROYECTADAS
- **3,44** HABITANTES POR VIVIENDA
- **89.440** HABITANTES ESTIMADOS
- **384.191** Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- **4,30M²** RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **722.579,00** SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
- **262.941,00** 8,46% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- **459.638,00** 14,78% ESTRUCTURA ECOLOGICA PRINCIPAL. RONDAS ZMPA
- 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **1.030.043,00** CESIONES PÚBLICAS
- **78.147,00** 3,38% CONTROL AMBIENTAL
- **384.192,00** 16,64% PARQUES
- **181.707,00** 7,87% EQUIPAMENTOS
- **336.460,00** 14,57% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- **49.537,00** 2,15% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

LOS CEREZOS

LOCALIDAD
ENGATIVA

UPZ
73 GARCES NAVAS

DECRETO
566

FECHA
23/12/2009

PROMOTOR
INVERSIONES ORTIZ LIMITADA

CLASIFICACION DEL SUELO
URBANO

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	**POT**	**TRATAMIENTO DE DESARROLLO**	**REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES**	**REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS**

VÍAS Y MANZANAS

- Manzanas
- Plan vial arterial
- Vías

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

- Residencial no VIS/VIP
- Residencial VIS/VIP
- Equipamiento comunal
- Zona verde
- Control ambiental

UBICACIÓN

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO, SERVICIOS Y DOTACIONALES DE ESCALA VECINAL.

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **0M²** 0% OTROS USOS
- **0M²** 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **92.748,20M²** 100,00% VIVIENDA
- **23.698,36M²** 25,55% VIS EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC: 1,19
- **0M²** 0% VIP
- **0M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **69.049,84M²** 74,45% NO VIP / VIS EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC:1,15

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

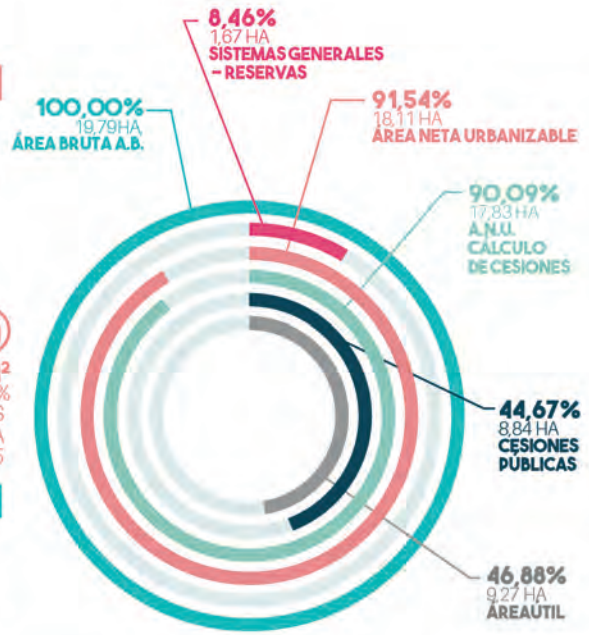
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

3.586	3,44	12.336	49.344	4,00M²
Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **16.734,76** SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
- **13.270,64** 6,71% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- **3.464,12** 1,75% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. RONDAS ZMPA
- **0** 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- **0** 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **88.375,20** CESIONES PÚBLICAS
- **2.868,23** 7,61% CONTROL AMBIENTAL
- **30.303,38** 17,00% PARQUES
- **14.260,41** 8,00% EQUIPAMENTOS
- **26.520,16** 14,88% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- **14.423,02** 8,09% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	43% EJECUTADO	57% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	35% EJECUTADO	65% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

EL ENSUEÑO

LOCALIDAD
CIUDAD BOLIVAR

UPZ
65 ARBORIZADORA ALTA

DECRETO
595

FECHA
29/12/2009

PROMOTOR
CARSONIA LTDA Y FÁBRICA DE JABONES Y DETERGENTES LTDA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

USOS

PRINCIPAL
COMERCIO, DOTACIONAL, SERVICIOS, RESIDENCIAL E INDUSTRIA

COMPLEMENTARIO
RESIDENCIAL, COMERCIO, DOTACIONAL Y SERVICIOS EN DIVERSAS ESCALAS

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

65.653,08M²
54,69%
EDIF. PROPUESTA
IC:0,6
COMERCIO

76.052,44M²
63,35%
OTROS USOS

4.485,62M²
3,74%
EDIF. PROPUESTA
IC:0,9 / IC:0,24
DOTACIONAL Y SERVICIOS

5.913,74M²
4,93%
EDIF. PROPUESTA
IC: 0,9
INDUSTRIA

43.989,74M²
36,65%
VIVIENDA

43.989,74M²
36,65%
EDIFICABILIDAD PROPUESTA
IC: 1,52
VIS

0M²
0%
VIP

0M²
0%
TRASLADO DE SUELO

0M²
0%
NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

2.650,00
Nº VIVIENDAS PROYECTADAS

3,44
HABITANTES POR VIVIENDA

9.116,00
HABITANTES ESTIMADOS

36.464,00
Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2

4,00M²
RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

9.432,45
SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS

9.432,45
4,17%
MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS

0%
ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA

0%
SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

0%
SERVICIOS PÚBLICOS

96.666,65
CESIONES PÚBLICAS

11.737,65
5,73%
CONTROL AMBIENTAL

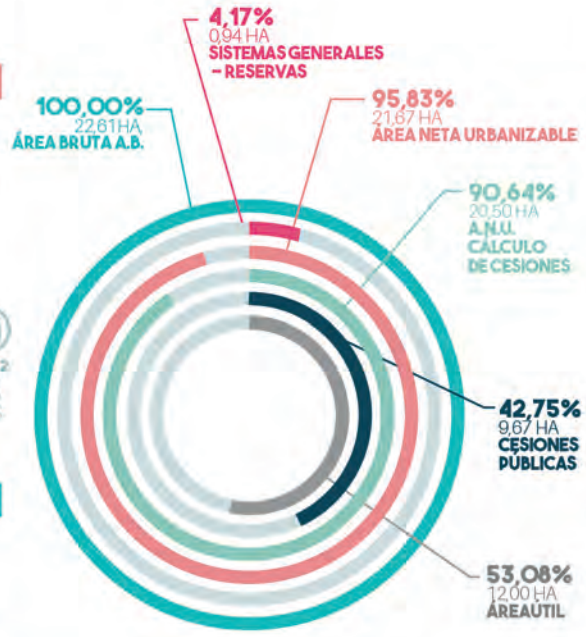
34.500,65
16,83%
PARQUES

16.380,57
7,99%
EQUIPAMENTOS

32.232,95
15,73%
MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL

1.814,83
0,89%
CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	70% EJECUTADO	30% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

CIUDADELA BOLONIA

LOCALIDAD
USME

UPZ
57 GRAN YOMASA

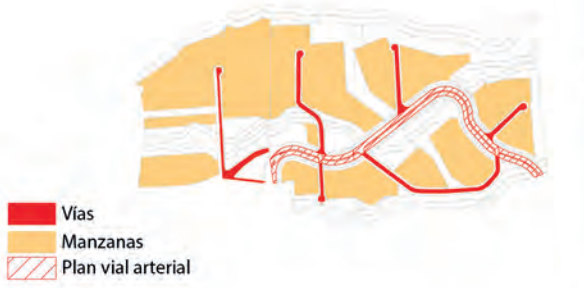
DECRETO
596

FECHA
29/12/2009

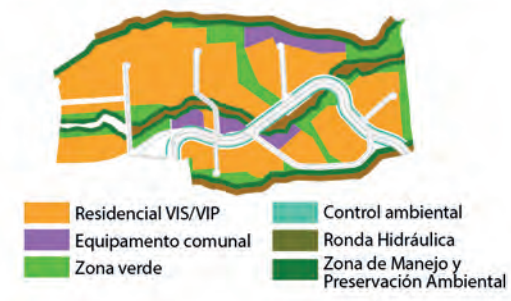
PROMOTOR
CONSTRUCCIONES ALSECG LTDA, ASKABÁN LTDA Y SOLFY LIMITADA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS



ESPACIO PÚBLICO Y USOS



UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL Y DOTACIONAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO, SERVICIOSY DOTACIONALES DE ESCALA ZONAL Y/O VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **24.442,46M²** 14,68% EDIFICABILIDAD PROPUESTA OTROS USOS
- **24.442,46M²** 14,68% DOTACIONAL Y SERVICIOS IC:0,13
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **0M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **142.008,59M²** 85,32% VIVIENDA
- **142.008,59M²** 85,32% VIS EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC: 0,56 IC: 0,87
- **0 M²** 0% VIP
- **0M²** 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

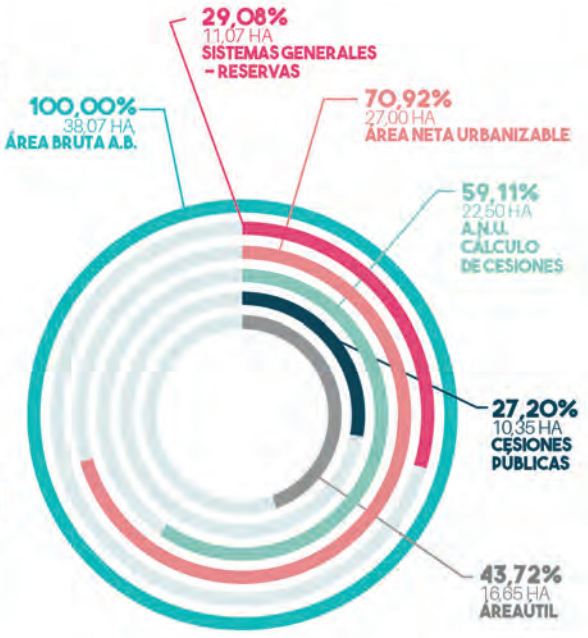
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

- **2.398** Nº VIVIENDAS PROYECTADAS
- **3,44** HABITANTES POR VIVIENDA
- **8.249** HABITANTES ESTIMADOS
- **43.020** Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- **5,22M²** RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **110.689,99** SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
- **21.356,22** 5,61% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- **82.012,38** 21,54% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- **0** 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- **7.321,39** 1,92% SERVICIOS PÚBLICOS
- **103.541,35** CESIONES PÚBLICAS
- **11.331,94** 5,04% CONTROL AMBIENTAL
- **38.254,01** 17,00% PARQUES
- **18.015,03** 8,01% EQUIPAMENTOS
- **31.173,94** 13,85% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- **416,66** 0,19% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	34% EJECUTADO	66% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

LA PRADERA

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

LOCALIDAD: BOSA
UPZ: 87 TINTAL SUR

DECRETO: 597
FECHA: 30/12/2009

PROMOTOR: JULIO FIGUEROA Y OTROS EN REPRESENTACIÓN DE PROPIETRARIOS DEL SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO: EXPANSIÓN

VÍAS Y MANZANAS

- Manzanas
- Vía peatonal
- Vías
- Plan vial arterial

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

- Residencial VIS/VIP
- Equipamiento comunal
- Zona verde
- Vía peatonal
- Control ambiental
- Servicios

UBICACIÓN

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL Y SERVICIOS URBANOS

COMPLEMENTARIO
COMERCIO DE ESCALA ZONAL Y VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **21.425,77M²** 21,49% EDIFICABILIDAD PROPUESTA OTROS USOS
- **21.425,77M²** 21,49% DOTACIONAL Y SERVICIOS EDIF. PROPUESTA IC:0,84
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **0M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **78.263,74M²** 78,51% VIVIENDA
- **0M²** 0% VIS
- **78.263,74M²** 78,51% EDIF. PROPUESTA IC:1,21 VIP
- **0M²** 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

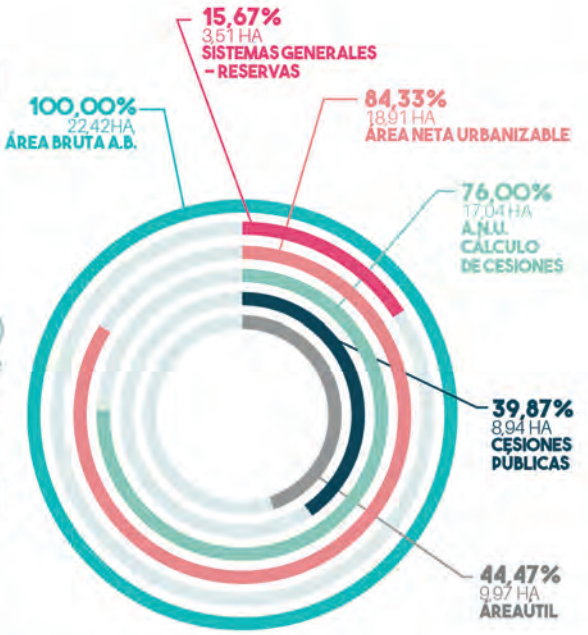
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

2.789	3,44	9.594	48.039	5,01M²
Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **35.120,42** SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
  - **35.120,42** 15,67% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - 0% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
  - 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **89.373,93** CESIONES PÚBLICAS
  - **18.688,13** 10,97% CONTROL AMBIENTAL
  - **29.351,85** 17,23% PARQUES
  - **13.531,06** 7,49% EQUIPAMENTOS
  - **27.802,89** 16,32% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - 0% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	7% EJECUTADO	93% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	20% EJECUTADO	80% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	83% EJECUTADO	17% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

HACIENDA EL CARMEN

LOCALIDAD
USME

UPZ
61 CIUDAD USME

DECRETO
574

FECHA
30/12/2010

PROMOTOR
METROVIVIENDA

CLASIFICACION DEL SUELO
URBANO

VIAS Y MANZANAS

- Manzanas
- Vías
- Plan vial arterial
- Vía peatonal

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

- Residencial VIS/VIP
- Equipamiento comunal
- Zona verde
- Control ambiental
- Parque arqueológico
- Ronda hidráulica
- Zona de Manejo de Preservación Ambiental

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO Y SERVICIOS DE ESCALA VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- 0M² 0% COMERCIO
- 0M² 0% OTROS USOS
- 0M² 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- 0M² 0% INDUSTRIA
- 0M² 0% TRASLADO DE SUELO
- 97.444,94M² 100,00% VIVIENDA
- 97.444,94M² 100,00% VIS EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC:0,8
- 0M² 0% VIP
- 0M² 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

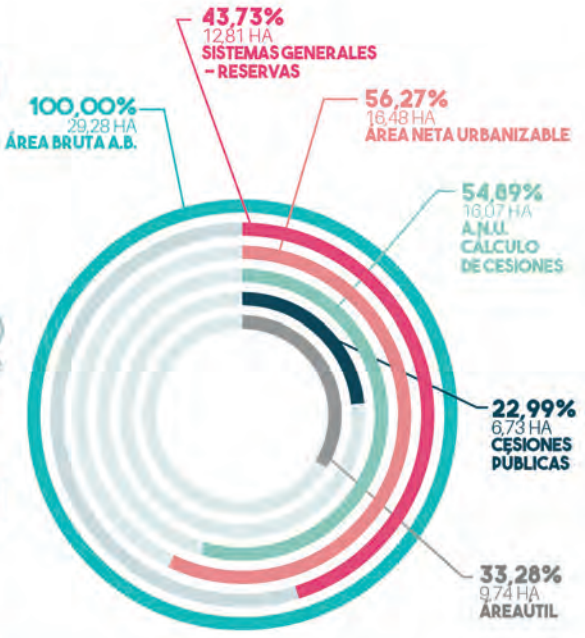
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

2.058	3,44	7.080	28.316	4,00M²
Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- 128.068,30 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
- 28.785,74 9,83% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- 50.444,04 17,23% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- 43.736,65 0,15% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 5.101,87 1,74% SERVICIOS PÚBLICOS
- 67.331,99 CESIONES PÚBLICAS
- 4.042,79 2,52% CONTROL AMBIENTAL
- 23.040,57 14,33% PARQUES
- 13.034,59 8,11% EQUIPAMENTOS
- 22.648,84 14,09% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- 4.565,2 2,84% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

LA PALESTINA

LOCALIDAD
BOSA

UPZ
85 BOSA CENTRAL

DECRETO
575

FECHA
30/12/2010

PROMOTOR
METROVIVIENDA Y PROPIETARIOS DEL SUELO

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS

- Manzanas
- Vías
- Plan vial arterial
- Vía peatonal

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

- Residencial VIS/VIP
- Equipamiento comunal
- Zona verde
- Control ambiental
- Área protegida
- Zona de Manejo de Preservacíon Ambiental

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO VECINAL A, Y SERVICIOS DE ESCALA VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0M²** 0% COMERCIO
- **0M²** 0% OTROS USOS
- **0M²** 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **115.495,50M²** 100,00% VIVIENDA
- **0M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **76.529,50M²** 66,26% VIS EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC: 1,35
- **38.966,00M²** 33,74% VIP EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC:1,1
- **0M²** 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

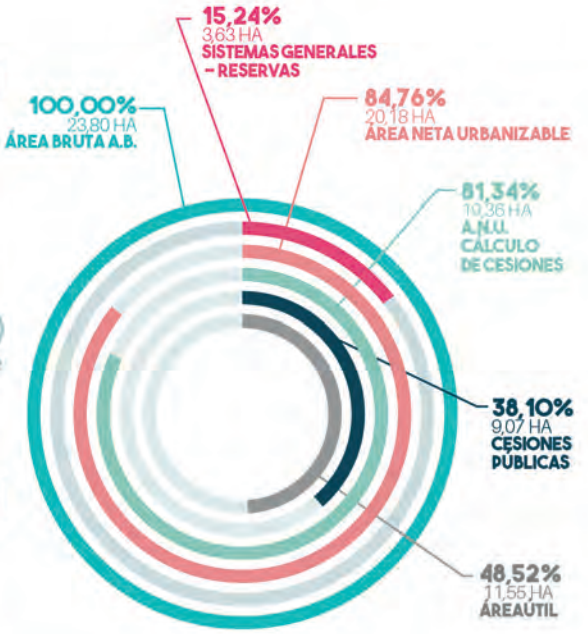
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

2.725	3,44	9.374	49,357	5,27M²
Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **36.281,67** SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
- **18.710,94** 7,86% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- **9.456,93** 3,97% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- **0** 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- **8.113,80** 3,41% SERVICIOS PÚBLICOS
- **90.683,69** CESIONES PÚBLICAS
- **8.146,99** 4,21% CONTROL AMBIENTAL
- **36.271,16** 18,73% PARQUES
- **16.094,07** 8,31% EQUIPAMENTOS
- **29.651,07** 15,31% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- **520,40** 0,27% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

EL SANTUARIO

MARCO NORMATIVO	LEY 388 DE 1997 MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004 POT	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006 REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

LOCALIDAD: SUBA
UPZ: 27 SUBA

DECRETO: 576
FECHA: 30/12/2010

PROMOTOR: ERNESTO ANGULO ARQUITECTO
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO

VÍAS Y MANZANAS

- Manzanas
- Via peatonal
- Vías

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

- Residencial no VIS/VIP
- Residencial VIS/VIP
- Equipamiento comunal
- Zona verde

UBICACIÓN

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
EQUIPAMIENTO COLECTIVOS DE ESCALA VECINAL Y ZONAL, Y COMERCIO Y SERVICIOS DE ESCALA VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0M²** 0% COMERCIO
- **0M²** 0% OTROS USOS
- **0M²** 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **68.393,02M²** 100,00% VIVIENDA
  - **6.911,66M²** 10,11% VIS
  - **0M²** 0,00% VIP
  - DENSIDAD EN RANGO 4A:10 VIV/HA
  - DENSIDAD EN RANGO 4B: 30 VIV/HA
- **10.186,60M²** 14,89% TRASLADO DE SUELO
- **61.481,36M²** 89,89% DENSIDAD EN RANGO 4A:10 VIV/HA DENSIDAD EN RANGO 4B: 30 VIV/HA NO VIP / VIS IC:1

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

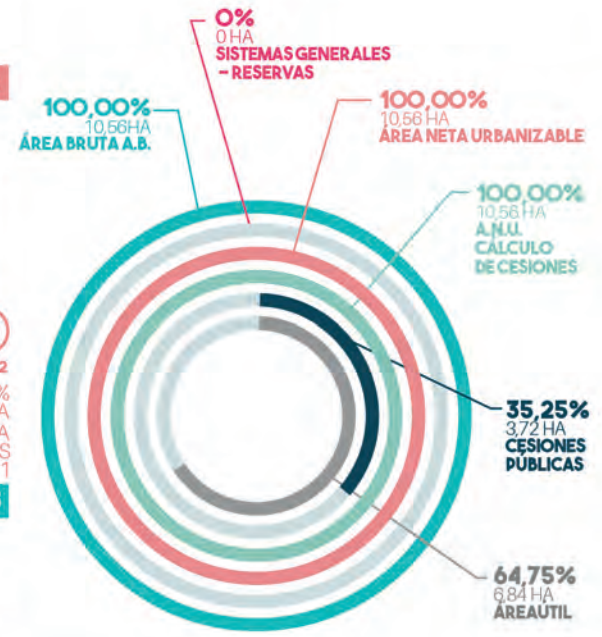
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

206	3,44	709	20.315	28,67M²
Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
- 0% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- 0% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **37.225,18 CESIONES PÚBLICAS**
- 0% CONTROL AMBIENTAL
- **17.955,09** 17,00% PARQUES
- **8.449,46** 8,00% EQUIPAMENTOS
- **8.460,41** 8,01% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- **2.360,22** 2,23% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	0%	100%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	16%	84%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
OTROS USOS		
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

CAMPO VERDE

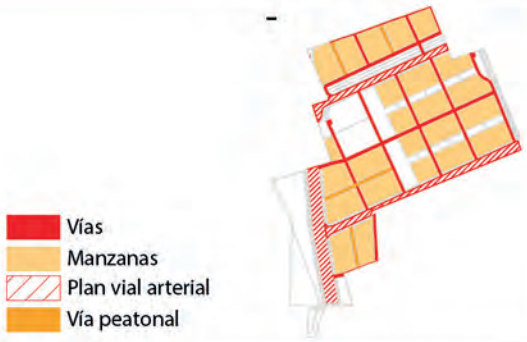
MARCO NORMATIVO	LEY 388 DE 1997 MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	DECRETO 190 DE 2004 POT	DECRETO 327 DE 2004 TRATAMIENTO DE DESARROLLO	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006 REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES

LOCALIDAD: BOSA
UPZ: 87 TINTAL SUR

DECRETO: 113
FECHA: 30/03/2011

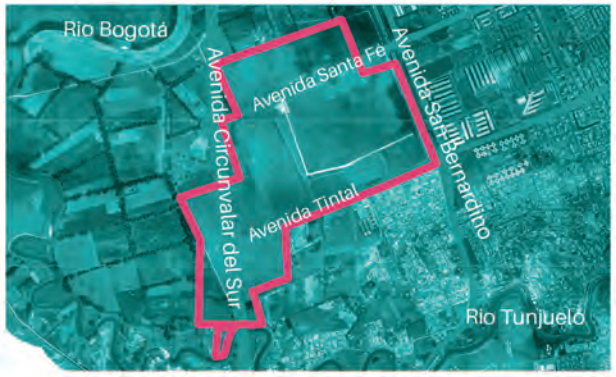
PROMOTOR: FIDEICOMISO CAMPO VERDE, FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
CLASIFICACIÓN DEL SUELO: URBANO / EXPANSIÓN

VÍAS Y MANZANAS



ESPACIO PÚBLICO Y USOS

UBICACIÓN



USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO Y SERVICIOS
PERSONALES DE ESCALA VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0,00 M²** 0% COMERCIO
- **0,00M²** 0% OTROS USOS
- **392.718,68M²** 100,00% VIVIENDA
- **193.133,03M²** 49,18% VIS EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC: 0,8
- **199.585,65M²** 50,82% VIP EDIF. PROPUESTA IC:1
- **0,00M²** 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0,00M²** 0% INDUSTRIA
- **0M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **0²** 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

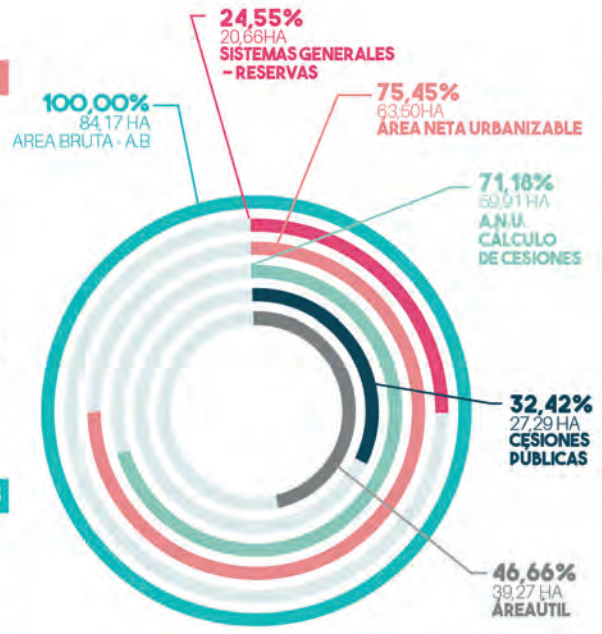
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

- **3936 VIS** Nº VIVIENDAS PROYECTADAS
- **3,44** HABITANTES POR VIVIENDA
- **13.540** HABITANTES ESTIMADOS
- **54.160** Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- **4,00M2** RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **206.625,22 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - **89.039,28** 10,58% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - **112.223,57** 13,33% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL. RONDAS ZMPA
  - **4.696,29** 0,56% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - **6.66,08** 0,08% SERVICIOS PÚBLICOS
- **272.876,84 CESIONES PÚBLICAS**
  - **35.947,23** 5,66% CONTROL AMBIENTAL
  - **103.333,65** 17,25% PARQUES
  - **48.019,70** 8,02% EQUIPAMENTOS
  - **82.748,08** 13,81% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - **0,00** 0,00% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	2% EJECUTADO	98% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	29% EJECUTADO	83% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

SAN JOSE DE MARYLAND

LOCALIDAD
BOSA

UPZ
85 BOSA CENTRAL

DECRETO
462

FECHA
16/10/2013

PROMOTOR
FUNDACIÓN SOCIAL

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

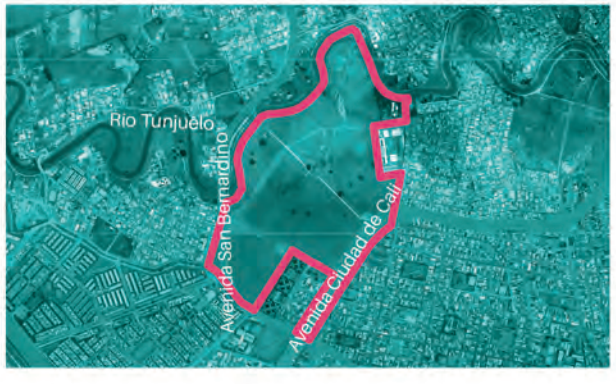
VÍAS Y MANZANAS

- Manzanas
- Vías
- Plan vial arterial

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

- Residencial VIS/VIP
- Equipamiento comunal
- Zona verde
- Zona de Manejo de Preservación Ambiental
- Control ambiental

UBICACIÓN



MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	DECRETO DISTRITAL 190 DE 2004	DECRETO DISTRITAL 327 DE 2004	DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006	DECRETO DISTRITAL 436 DE 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL Y SERVICIOS URBANOS BÁSICOS

COMPLEMENTARIO
COMERCIO VECINAL Y SERVICIOS PERSONALES DE ESCALA VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **2.148,70M²** 1,58% OTROS USOS
- **2.148,70M²** 1,58% EDIF. PROPUESTA IC: 1 DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **0 M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **133.678,10M²** 98,42% VIVIENDA
- **106.455,94M²** 78,38% VIS EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC: 1,35
- **27.222,16M²** 20,04% VIP IC:1,55
- **0M²** 0% NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

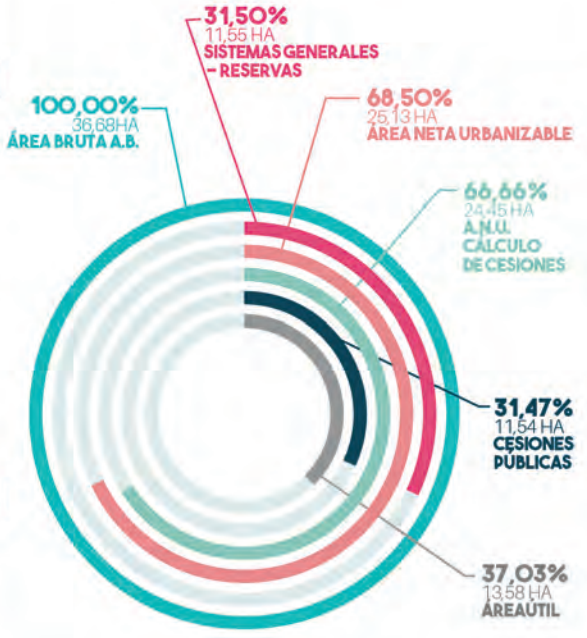
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

- **4.095** Nº VIVIENDAS PROYECTADAS
- **3,44** HABITANTES POR VIVIENDA
- **14.087** HABITANTES ESTIMADOS
- **56.351** Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- **4,00M²** RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **115.537,70 SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS**
  - **37.693,04** 10,28% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - **77.844,66** 21,22% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL, RONDAS ZMPA
  - **0** 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - **0** 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **115.443,90 CESIONES PÚBLICAS**
  - **6.754,57** 2,76% CONTROL AMBIENTAL
  - **49.892,82** 20,40% PARQUES
  - **19.613,31** 8,02% EQUIPAMENTOS
  - **38.461,13** 15,73% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - **722,07** 0,30% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	30% EJECUTADO	70% SIN EJECUTAR
ÁREAS UTILES		
VIVIENDA	22% EJECUTADO	78% SIN EJECUTAR
OTROS USOS	0% EJECUTADO	100% SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

HACIENDA CASABLANCA

LOCALIDAD
SUBA

UPZ
23 CASABLANCA SUBA

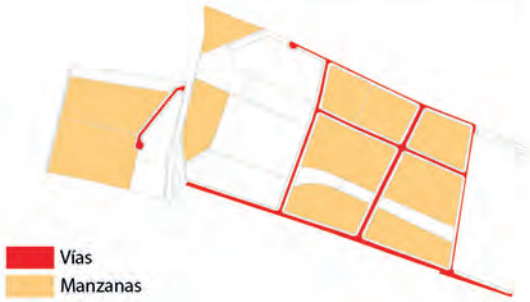
DECRETO
123

FECHA
04/04/2014

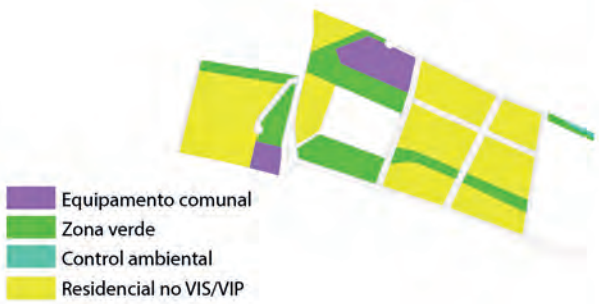
PROMOTOR
CONSTRUCTORA BOLIVAR S.A.

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

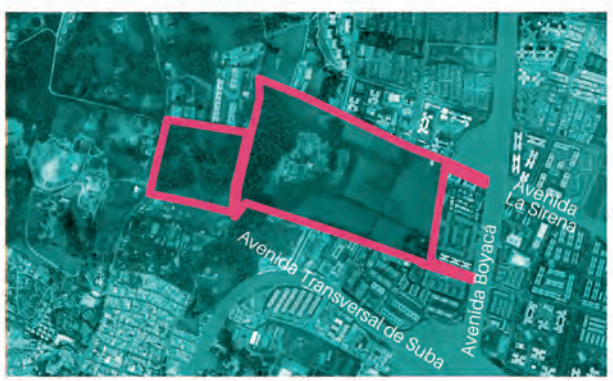
VÍAS Y MANZANAS



ESPACIO PÚBLICO Y USOS



UBICACIÓN



MARCO NORMATIVO

LEY 388 DE 1997	Decreto 190 de 2004	Decreto Distrital 327 de 2004	Decreto Distrital 436 de 2006	Decreto Nacional 2181 de 2006
MODIFICACIÓN REFORMA URBANA	POT	TRATAMIENTO DE DESARROLLO	REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS	REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES

USOS

PRINCIPAL
RESIDENCIAL

COMPLEMENTARIO
COMERCIO ESCALA VECINAL CLASE B

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0M²** 0% COMERCIO
- **0M²** 0% OTROS USOS
- **136.645,46M²** 100,00% VIVIENDA
- **0M²** 0% VIS
- **0M²** 0% VIP
- **0M²** 0% DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0M²** 0% INDUSTRIA
- **34.161,365 M²** 25,00% TRASLADO DE SUELO
- **136.645,46M²** 49,20% EDIFICABILIDAD RANGO 2, IC: 2 DENSIDAD EN RANGO 4A 10VIV/HA DENSIDAD EN RANGO 4B,30VIV/HA NO VIP / VIS

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

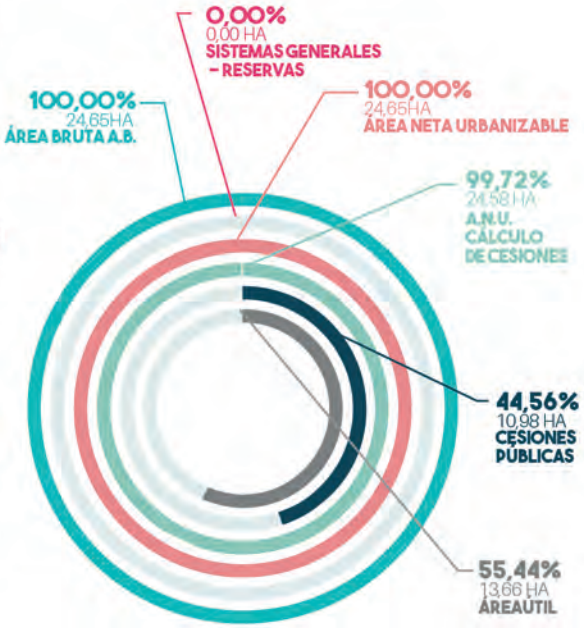
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

2.752	3,44	9.465	53.569,31	5,66M²
Nº VIVIENDAS PROYECTADAS	HABITANTES POR VIVIENDA	HABITANTES ESTIMADOS	Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2	RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **0** SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
- **0** 0% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
- **0** 0% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
- **0** 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- **0** 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **109.815,08** CESIONES PÚBLICAS
- **697,21** 0,28% CONTROL AMBIENTAL
- **41.779,77** 17,00% PARQUES
- **19.661,06** 8,00% EQUIPAMENTOS
- **36.584,71** 14,89% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
- **11.092,33** 4,51% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
	0%	100%
CESIONES PÚBLICAS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
ÁREAS ÚTILES		
VIVIENDA	0%	100%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
OTROS USOS	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

CIUDADELA SAN JUAN BOSCO

LOCALIDAD
USAQUEN

UPZ
10 LA URIBE

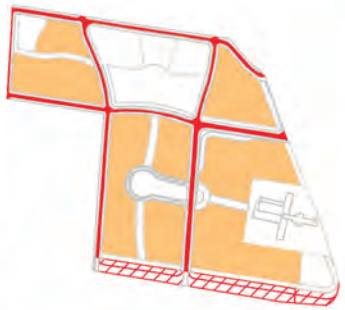
DECRETO
043

FECHA
04/02/2015

PROMOTOR
SOCIEDAD SALESIANA

CLASIFICACIÓN DEL SUELO
URBANO

VÍAS Y MANZANAS



Manzanas
Vías
Plan vial arterial

ESPACIO PÚBLICO Y USOS

Residencial no VIS/VIP
Residencial VIS/VIP
Plazoleta
Equipamento comunal
Zona verde
Control ambiental
Dotacional
Bien de interes cultural

UBICACIÓN

MARCO NORMATIVO

- LEY 388 DE 1997 — MODIFICACIÓN REFORMA URBANA
- Decreto 190 de 2004 — POT
- Decreto Distrital 327 de 2004 — TRATAMIENTO DE DESARROLLO
- Decreto Distrital 436 de 2006 — REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS
- Decreto Nacional 2181 de 2006 — REGLAMENTACIÓN PLANES PARCIALES

USOS

PRINCIPAL
EDUCATIVO ESCALA METROLITANA

COMPLEMENTARIO
RESIDENCIAL, COMERCIO Y SERVICIOS PERSONALES ESCALA VECINAL

USOS PROPUESTOS EN ÁREAS ÚTILES M2

- **0 M²** 0% COMERCIO
- **44.942,32M²** 38,54% OTROS USOS
- **71.713,54M²** 61,50% VIVIENDA
- **0 M²** 0% VIS
- **14.342,71M²** 12,30% VIP
  EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC: 1,75
- **44.942,32M²** 38,54% EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC:0,6 DOTACIONAL Y SERVICIOS
- **0 M²** 0% INDUSTRIA
- **0 M²** 0% TRASLADO DE SUELO
- **57.370,83M²** 49,20% NO VIP / VIS EDIFICABILIDAD PROPUESTA IC: 1,75 / IC: 2,2

IC: Los Indices de Construcción se calculan sobre ANU

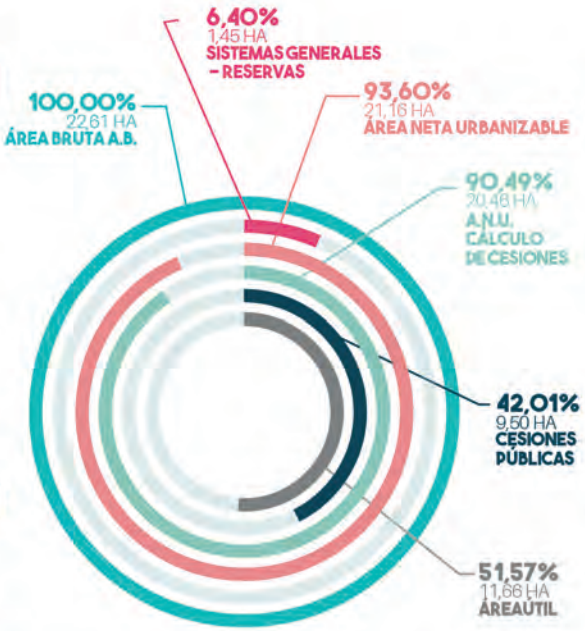
METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO DECRETO 215 DE 2005

- **2517,00** Nº VIVIENDAS PROYECTADAS
- **3,44** HABITANTES POR VIVIENDA
- **8.659,00** HABITANTES ESTIMADOS
- **44.416,54** Z.V. PÚBLICAS GENERADAS M2
- **5,13M²** RELACIÓN Z.V. / HABITANTE

SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES (M²)

- **14.467,03** SISTEMAS GENERALES Y RESERVAS
  - **14.467,03** 6,40% MALLA VIAL ARTERIAL - RESERVAS
  - 0 0% ESTRUCTURA ECOLÓGICA PRINCIPAL RONDAS ZMPA
  - 0 0% SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
  - 0 0% SERVICIOS PÚBLICOS
- **94.980,83** CESIONES PÚBLICAS
  - **7.032,76** 3,42% CONTROL AMBIENTAL
  - **30.381,24** 14,85% PARQUES
  - **12.455,93** 6,09% EQUIPAMENTOS
  - **38.108,37** 18,63% MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL
  - **7.002,53** 3,42% CESIONES ADICIONALES

RESUMEN CUADRO DE ÁREAS



AVANCE EJECUCIÓN PLAN PARCIAL %		
SISTEMAS GENERALES Y CARGAS LOCALES		
RESERVAS	0%	100%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
CESIONES PÚBLICAS	0%	100%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
ÁREAS UTILES		
VIVIENDA	0%	100%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR
OTROS USOS	0%	100%
	EJECUTADO	SIN EJECUTAR

Actualización junio de 2015

CAPÍTULO III

BALANCE DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO ADOPTADOS ENTRE 2002–2015

1. LOS PLANES PARCIALES COMO INSTRUMENTOS DE PLANEACIÓN Y GESTIÓN EN BOGOTÁ: UNA MIRADA A LA EJECUCIÓN EN LA PRÁCTICA

Yency Contreras Ortiz[1]

1. Profesora Instituto de Estudios Urbanos, Universidad Nacional de Colombia. Correo electrónico: ycontreraso@unal.edu.co

INTRODUCCIÓN[2]

La discusión y análisis de los instrumentos de planeación en las ciudades colombianas debe remontarse no sólo en tiempo, sino en paradigmas, a la Ley 388 de 1997; incluso, para ser más exactos a la Ley 9 de 1989. No podría hacerse una evaluación de lo que significan, sin tener claro qué pretendían. Adicionalmente, es necesario tener presente en qué contexto se expidieron dichas normas y a qué objetivos de política respondieron. Por un lado, fueron expresión de la transformación política en las ciudades, y por el otro, el revitalizado papel de los gobiernos urbanos democráticos de mediados y finales de los años 90.

Se pretendía con estas normas, entre otros fines, dar cumplimiento a los preceptos constitucionales, pero sobre todo, enfrentar las problemáticas producto de los acelerados procesos de urbanización de años atrás, los cuales generaron condiciones urbanas precarias para las poblaciones asentadas principalmente en las periferias de la ciudad (servicios públicos, acceso a vivienda, soportes urbanos, etc.); y fortalecer las posibilidades (al menos formalmente) y los instrumentos de los actores locales elegidos democráticamente, para traducir dichas problemáticas urbanas a través de una planeación desde el aparato público.

En Bogotá, específicamente a partir del año 2000, con la aprobación del primer Plan de Ordenamiento Territorial (POT), se inició un proceso que ha marcado la planeación en la ciudad. Por primera vez, en Bogotá se definieron de manera integral, bajo los principios constitucionales, reglas urbanísticas de corto, mediano y largo plazo que se estructuraron alrededor de las determinantes de superior jerarquía y el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios.

Estas fueron las bases iniciales de una etapa de la planeación territorial en la ciudad basada en un papel más activo del aparato de Estado, y que buscaba en instrumentos como el plan parcial, consolidar procesos de ordenamiento territorial integrales, no sólo de planeación, sino de gestión de suelo; con el fin de superar el desarrollo predio a predio, garantizar el reparto equitativo de cargas y beneficios (entre propietarios y entre estos con la ciudad), promover la gestión asociada, y la generación de una estructura urbana planificada que posibilitara el desarrollo de vivienda con los soportes urbanos necesarios para el uso y disfrute de la ciudad.

En los ámbitos académico y gubernamental son importantes los análisis de los alcances de las reglas establecidas con posterioridad a la Ley 388 de 1997. Incluso, Bogotá es un ejemplo por la innovación en las propuestas que ha implementado en desarrollo de su régimen urbanístico. Sin embargo, hoy es pertinente, frente a las permanentes discusiones sobre los impactos de los instrumentos creados, indagar más allá del alcance de las normas, y evidenciar en la práctica lo que este marco institucional ha producido. Específicamente, es importante, incorporar el tema del suelo, ya que se constituye en la columna vertebral de la movilización y redistribución de recursos públicos y privados (Maldonado, 2003)

2. Agradezco a la Secretaría Distrital de Planeación por publicar este análisis académico, que considero de fundamental importancia para las políticas públicas urbanas, específicamente a la Dirección de Planes Parciales por su apoyo con la entrega de información oficial e interlocución para discutir estos resultados; a Alberto Vela por su dedicación rigurosa a producir información pública para la administración, pero también para la academia y la ciudadanía. Finalmente, agradezco a la Unidad Administrativa Especial de Catastro por brindarme acceso a sus bases de datos de alta calidad y a Julio César Vega por su permanente acompañamiento y apoyo en la consolidación de información y análisis alfanumérico y espacial. También a los actores privados por abrirme sus puertas para entender su visión frente a la reglamentación urbana.

Es decir, es necesario investigar de manera empírica cómo se expresan las reglas formales e informales[3] en resultados concretos y evaluar el instrumento sin temor a adjudicarle más responsabilidades de las que tiene, o menos bondades de las que merece. Ese es parte del alcance del presente documento.

Este artículo hace parte de un proyecto de investigación académico más amplio que se encuentra realizando la autora desde el Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de Colombia, sobre el sistema urbanístico en Bogotá en el que se incorpora un capítulo sobre los instrumentos de planes parciales en la ciudad: sus reglas, incentivos y resultados en un período de más de una década. Dicha investigación pretende evidenciar cómo funcionan los instrumentos planteados y su aporte al desarrollo de los principios y estrategias del ordenamiento del territorio en la práctica, no solo en el cumplimiento de sus objetivos particulares, sino en articulación con los demás (planeación y gestión), y los efectos que han producido sobre la estructura urbana.

¿QUÉ SE PRETENDIA EN MATERIA NORMATIVA CON LOS PLANES PARCIALES? UNA BREVE SÍNTESIS

Como ya se anotó es fundamental establecer qué se pretendía con el instrumento. No se trata de describir aquí las normas y sus alcances[4]. Solamente se retomará para hacer el análisis y deducir algunas inferencias sobre los alcances y resultados del plan parcial con base en la información lograda para este artículo.

Tres principios definidos constitucionalmente fundamentan la existencia de instrumentos, entre ellos, el plan parcial: la función social y ecológica de la propiedad, la posibilidad de que las entidades públicas participen en la plusvalía que genere su acción urbanística y regulen la utilización del suelo; y la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo.

Al elevar a rango constitucional la intervención estatal en materia de usos del suelo y el derecho de la colectividad a la participación en las plusvalías, desde la Carta Política se abrió la posibilidad para que el aparato de Estado jugara un papel protagónico en el ordenamiento urbano y el predominio del interés general sobre particular. Podría decirse que con esto se dio un viraje sobre las posibilidades normativas que tenían las administraciones municipales de reglamentar su desarrollo urbano y las rentas que ello generaba.

Adicional a lo anterior, el régimen legal para los municipios colombianos estableció la necesaria articulación entre la planeación de la inversión a través de los planes de desarrollo y las decisiones de largo plazo expresada en los planes de ordenamiento territorial (a través del programa de ejecución). Estos principios y sus instrumentos desarrollados en las Leyes 152 de 1994 y 388 de 1997, significaron en el país, un cambio, al menos de tipo formal.

Para el caso específico de los planes parciales, al definirlos como instrumentos intermedios mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento, se buscaba generar piezas urbanas planificadas, superar el desarrollo predio a predio y generar los soportes colectivos adecuados a las necesidades de la población y de la ciudad, así

3. En este trabajo se asume que las instituciones entendidas como las reglas de juego en una sociedad, o más formalmente, las limitaciones ideadas por el hombre, dan forma a la interacción humana y definen comportamientos. Por consiguiente, estructuran incentivos en el intercambio humano, sea político, social o económico (North, 1990). En ese sentido, nos interesan las limitaciones formales (normas que idean los humanos), como las limitaciones informales (acuerdos y códigos de conducta).

4. Este tema sí se desarrolla en la investigación que se realiza como proyecto del Instituto de Estudios Urbanos de la Universidad Nacional de Colombia.

como asegurar y facilitar la financiación de estos soportes. Podría decirse que este es el único instrumento de intervención territorial integral que estableció la Ley 388 de 1997, es decir de planeación urbana, pero a la vez de gestión de suelo y de financiación del desarrollo urbano, fundamentado en el principio constitucional de la equidad y en el principio de la ley del reparto equitativo de cargas y beneficios.

De acuerdo con lo anterior, este es quizás el instrumento más importante del sistema urbanístico colombiano, ya que pretende concretar la articulación entre la planeación y la gestión del suelo; entre el plan y el proyecto; y constituye la base para la gestión asociada de los terrenos y la definición de mecanismos concretos de financiación con base en el suelo. Por ser el instrumento que define las condiciones espaciales y temporales para la puesta en práctica de las políticas, las estrategias y los objetivos del POT y las decisiones de política urbana de los planes de desarrollo, es de especial interés evaluar sus resultados con base en la intencionalidad que se le atribuyó formalmente.

En últimas, lo que se pretende de aquí en adelante es establecer qué se ha generado y/o producido en el territorio con la aplicación del instrumento.

LA EJECUCIÓN DE LOS PLANES PARCIALES EN BOGOTÁ: SUELO HABILITADO Y POR HABILITAR

Una vez revisados los objetivos de la norma pasemos a la práctica. Evaluar qué se ha aprobado y qué se ha desarrollado permitirá establecer, al menos, qué tanto se ha utilizado el instrumento.

En el año 2000 con la expedición del Plan de Ordenamiento Territorial (POT) se estableció la necesidad de habilitar y construir 16.556 hectáreas para enfrentar el déficit cuantitativo de vivienda en la ciudad a 10 años (vigencia del POT). Para el cumplimiento de ello, se propuso la incorporación al perímetro urbano aproximadamente 7.059 hectáreas del suelo suburbano de expansión (en el Acuerdo 6 no había suelo de expansión) de Usme y del Occidente (Documento Técnico Soporte. Decreto 619 de 2000)[5]. Sin embargo, dicha cifra incorporaba suelo ya intervenido con procesos de urbanización informal que por sus características correspondía a mejoramiento y suelo con norma de incorporaciones ya definida por el Acuerdo 6 de 1990. Para el 2003, el Decreto 469 de 2003[6] identificó con mayor precisión las áreas integradas al tratamiento de desarrollo[7] en la ciudad, con una extensión aproximada de 6.477 hectáreas, así:

5. De acuerdo con el Documento Técnico de Soporte (DTS) del Decreto 619 de 2000, el resto de suelo sería habilitado en área urbana (9.497 hectáreas)

6. Plano No. 27 "Tratamientos Urbanísticos" de la Cartografía del Decreto 469 de 2003.

7. Recogió lo contenido en los Decretos 619 de 2000 y 1110 de 2000.

Tabla 1.
Áreas en tratamiento de desarrollo, Bogotá. Decreto 469 de 2003

Tratamiento de Desarrollo	Área (Has)
Predios localizados en zonas de recuperación morfológica por extracción minera	466,0
Predios urbanizables no urbanizados en Consolidación de Sectores Urbanos Especiales	131,4
Desarrollo (urbanizables no urbanizados)	5.879,7
Total	6.477,0

Fuente: Elaboración propia con base en la información de la geodatabase de la SDP y Decreto 469 de 2003.

Esta identificación de las áreas totales en tratamiento de desarrollo se ha venido modificando, producto de las precisiones desarrolladas en las distintas reglas distritales (Decretos 190 y 327 de 2004), y con la evolución de los procesos de ocupación y construcción en la ciudad (formales e informales). En 2009 por ejemplo, las áreas en dicho tratamiento que debían desarrollarse mediante planes parciales de desarrollo sumaban 5.697 hectáreas[8].

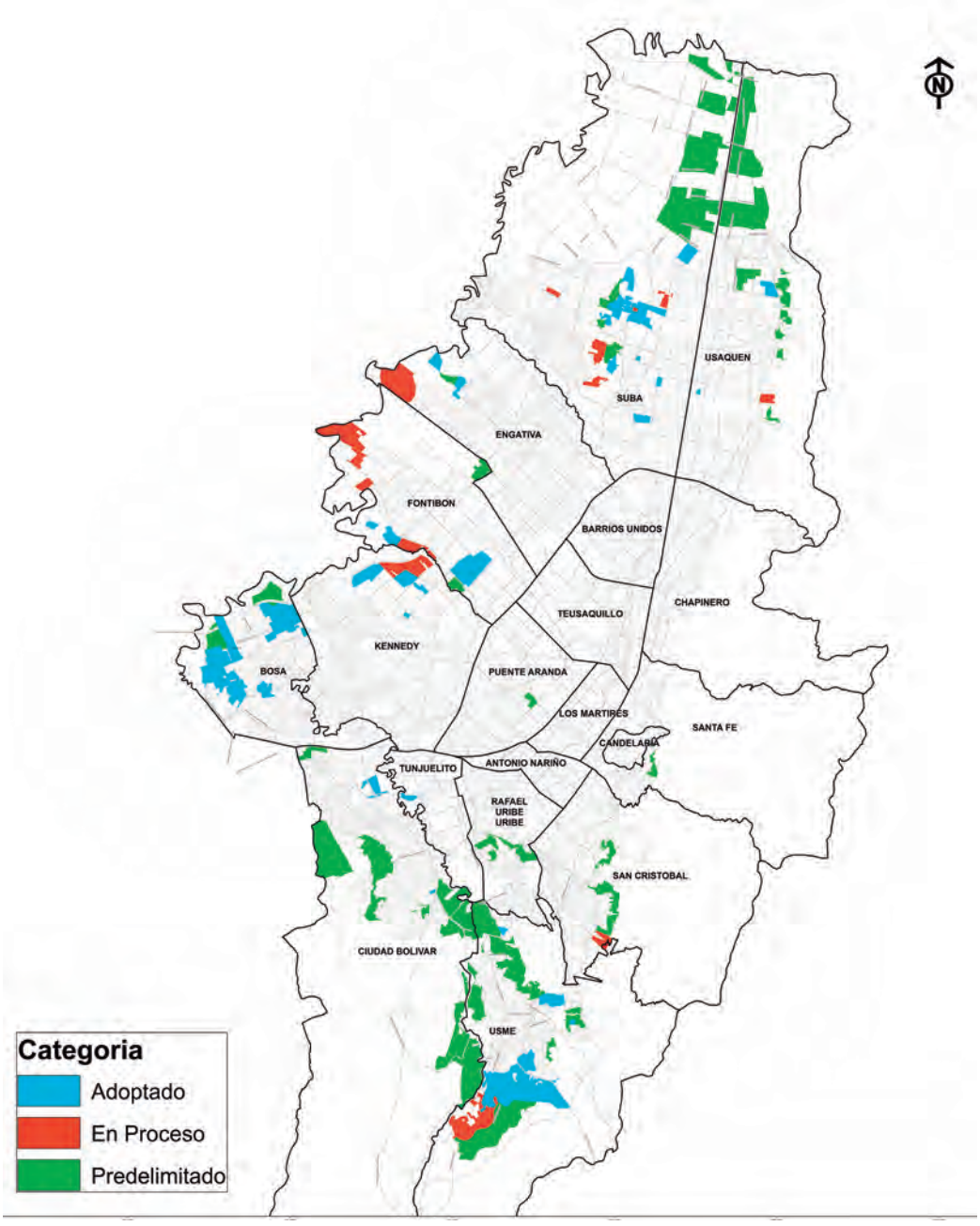
Estos datos se muestran para evidenciar la dificultad que ha existido en la ciudad para establecer las áreas para ser desarrolladas mediante planes parciales y definir el universo de suelo para los procesos de "programación de suelo" desde los POT.

8. Dato consolidado a partir de la información de la geodatabase de la SDP y Decreto 190 de 2004.

¿DÓNDE Y EN QUÉ ESTADO SE ENCUENTRA EL SUELO PREVISTO EN EL 2000 PARA DESARROLLAR MEDIANTE PLANES PARCIALES?

Como se observa en la Imagen 1., a 2015 un total de 5.003 hectáreas se mantienen "marcadas" para el desarrollo mediante planes parciales. De dicho total, 3.034 hectáreas se encuentran en planes parciales predelimitados que no han iniciado el trámite, 612 hectáreas se encuentran en planes parciales en formulación y 1.357 hectáreas se localizan en planes parciales adoptados. Es decir, la ciudad ha avanzado en 13 años en la aprobación de actos administrativos para el 27% del suelo programado en el POT. Se debe tener en cuenta que algunos planes se han desarrollado por licencias de urbanización, debido al cambio en la reglamentación del área mínima requerida para desarrollar planes parciales y a que las áreas han variado en el proceso de adopción o redelimitación de los mismos.

Imagen 1.
Estado planes parciales, 2015



Fuente: Elaboración propia con base la información de la geodatabase de la SDP 2015

Lo anterior parecería demostrar que aún existe una gran cantidad de suelo, al cual se le "debería" aprobar plan parcial y habilitar su desarrollo para todos los usos que se requieren en la ciudad (incluida la vivienda). De las 3.034 hectáreas en planes parciales predelimitados sin iniciar, en el suelo de expansión localizado en Usme y Norte se encuentran sin desarrollo 1.020 hectáreas. Es decir, 2.014 hectáreas se encuentran en otras zonas de la ciudad como Ciudad Bolívar (674 has), Suba (349 has), Usaquén (332 has), Usme (330 has fuera del área de expansión definida en el Decreto 190 de 2004), San Cristóbal (106 has), Rafael Uribe Uribe (74 has), Fontibón (50 has), Bosa (53 has), Engativá-Puente Aranda-Santa Fe (45 has).

Sin embargo, a partir de estos datos de "disponibilidad de suelo", hoy es fundamental, establecer la posibilidad técnica y jurídica de desarrollo y el estado de dichas áreas, con el fin de definir su oportunidad de desarrollo, las condiciones del suelo en materia de riesgo, acceso o posibilidad de servicios públicos, costos, etc. Al parecer, no todo ese suelo estaría apto para el desarrollo constructivo. A la fecha se encuentran planes parciales pre-delimitados en áreas con importantes fenómenos de remoción en masa e inundación, suelo con antecedentes de extracción minera, predios por encima de la cota y por ende limitada posibilidad de servicios públicos, así como suelo con valores ambientales que hacen poco deseable su urbanización, entre otros. Urge para la ciudad revisar este tema y el relacionado con la aplicación del instrumento en este tipo de áreas.

¿CUÁNTO SUELO CON NORMA APROBADA COMO PLAN PARCIAL SE HA DESARROLLADO/ CONSTRUIDO?

Pasemos al análisis de los planes adoptados. A partir del año 2002 y hasta 2015 (13 años) se han aprobado 43 decretos de planes parciales de desarrollo, con un total de 1.357,9 hectáreas. Como se observa en la Tabla No. 2, el período 2008-2011 superó por mucho frente a los demás períodos (más de la mitad de todo el período de 13 años) el área "habilitada" para la ejecución de norma.[9]

Tabla 2.
Áreas aprobadas en decretos de planes parciales de desarrollo. Bogotá 2002-2015

Período	Área bruta (ha)	Área útil (Ha)	Área útil vivienda (Ha)	Área útil otros usos (Ha)
2002-2003	235,8	115,1	93,0	22,1
2004-2007	309,5	159,3	104,2	55,1
2008-2011	728,6	330,7	250,8	79,9
2012-2015	83,9	38,9	34,2	4,7
Total	1.357,9	644,1	482,2	161,8

Fuente: Elaboración propia con base en datos oficiales SDP. 2015.

9. En este período se aprobó el plan parcial de iniciativa pública Tres Quebradas (135 hectáreas útiles) que representa el 40% del área útil total aprobada en dicho período.

Sin embargo, como se observa en la tabla No. 3, de los 43 planes adoptados desde 2002 se han ejecutado al 100% solamente 15 (el 34%), ocho de los cuales son del primer período, seis del segundo, uno del tercero y ninguno del cuarto[10]. Es decir, hoy tenemos planes aprobados desde 2003 (12 años) que no han iniciado ejecución.

Tabla 3.
Número de planes parciales de desarrollo adoptados y estado. Bogotá 2002-2015

Período	Aprobados	Ejecutados (100%)	Ejecutados (entre 70% y 98%)	Ejecutados (entre 69% y 50%)	Ejecutados (entre 49% y 30%)	Ejecutados (entre 30% y 1%)	0%
2002 - 2003	11	8	1	1	0	0	1
2004 - 2007	16	6	2	2	1	2	3
2008 - 2011	13	1	0	1	3	5	3
2012 - 2015	3	0	0	0	0	0	3
Total	43	15	3	4	4	7	10

Fuente: Elaboración propia con base en información oficial de la Dirección de Planes Parciales SDP y UAECD.

10. Estos datos hacen referencia al desarrollo de las áreas útiles de los planes parciales, no incorpora la relación de la construcción de las cargas generales y/o locales (vías, parques, equipamientos). Si dicha información se incorporara el porcentaje de suelo que se puede considerar desarrollado, sería notablemente menor. Un ejemplo de estos casos son las áreas de cesión para equipamientos en un número importante de planes parciales adoptados.

Cuatro datos adicionales llaman la atención. Primero,hay 10 planes parciales adoptados sin desarrollar a la fecha. Si se excluyen los de aprobación reciente[11], en total son 7 planes parciales con decretos aprobados hace más de 8 años en promedio, que no han iniciado su ejecución (un plan lleva más de 12 años de aprobado[12]). Segundo, solamente 6 de 16 planes adoptados en el segundo período (2004-2007) se han ejecutado al 100% (el 37%), el resto están en nulo (18%) o incipiente desarrollo (12%). Tercero, de los planes adoptados entre 2008 y 2011, período en el que se aprobaron 13 planes parciales, solamente uno se ha ejecutado en su totalidad y el 57% (8 planes parciales)[13] se encuentra sin desarrollar o entre un 1% y 30% de desarrollo. Finalmente, se evidencia que en el período 2012-2015 el número de planes parciales de desarrollo adoptados ha sido el más bajo de todos los períodos[14]. Sin embargo, dos de los tres planes parciales se encuentran en proceso de desarrollo u obtención de licencia.

Si estos números se traducen en áreas desarrolladas y por desarrollar y se examina además, el tipo de usos que se ha priorizado para construcción, podemos anotar otras inferencias. Del total de 644,1 hectáreas útiles aprobadas, a la fecha se han desarrollado (incluye en proceso o en obra)[15] un total de 242,3 hectáreas (37,6%) y quedan "disponibles" o "sin desarrollar" 401,8 hectáreas (62,4%).

11. San José de Maryland y Ciudadela San Juan Bosco se encuentran en obras de urbanismo y proceso de obtención de licencia, respectivamente. En los análisis de tiempos documentados a través de fuentes secundarias y entrevistas elaboradas para el proyecto de investigación marco de este artículo, se establece que el promedio de tiempo de licenciamiento e iniciación oscila entre 12 y 18 meses.

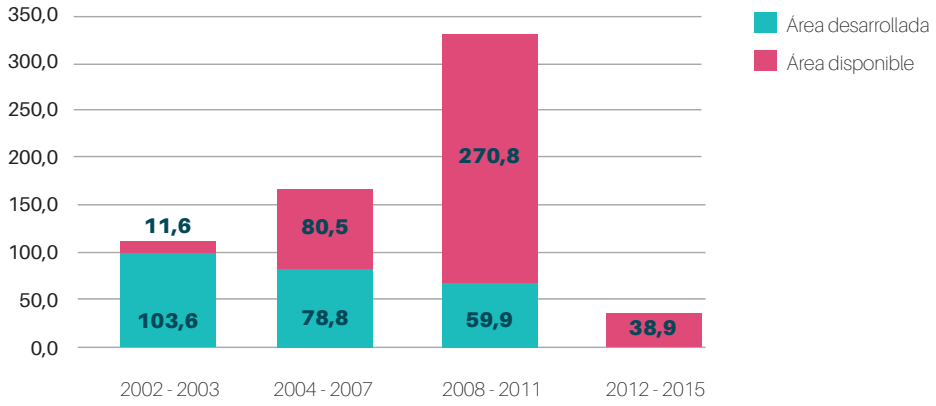
12. Plan parcial Cemex.

13. Incluso, tres planes iniciaron su ejecución en el año 2013 y 2014, una vez se superaron las dificultades provenientes de los mismos documentos de decreto o aspectos relacionados con los procesos posteriores relacionados con los procedimientos de entrega de cargas.

14. Pese a este resultado, se evidencia un importante número de actos administrativos de aprobación de norma para planes parciales de renovación urbana: Pedregal, Shaio, Fenicia, Sabana y Estación Central. Adicionalmente la aprobación de la UAU del plan parcial Proscenio.

15. Fecha de corte de los datos a julio de 2015.

Gráfica 1. Área desarrollada y por desarrollar en planes parciales. Bogotá 2002-2015 (hectáreas)



Fuente: Elaboración propia con base en información oficial de la Dirección de Planes Parciales, SDP y UAECD, 2015.

Como se observa en la Gráfica No. 1, en términos de área, el suelo con norma aprobada en 2002-2003 está en un alto porcentaje desarrollado (89,9%). En todo caso faltan un poco más de 11 hectáreas por desarrollar. Para el segundo período (2004-2007) hay un balance entre el suelo desarrollado (49,5%) y por desarrollar (50,5%). En todo caso, todavía hay tres planes sin iniciar y casi 81 hectáreas sin desarrollar, ya con norma desde 2004. Es de anotar que en este período y en el siguiente se aprobaron planes parciales exclusivamente para destinar áreas para centros educativos[16], los cuales pese a que se desarrollaron en usos dotacionales previstos, puede decirse, desvirtuaron el alcance del instrumento.

Para el período 2008-2011, se aprobaron 728,6 hectáreas brutas (330,7 hectáreas útiles) para el desarrollo de vivienda y otros usos, de los cuales se han construido o están en proceso 59,9 hectáreas (18,1%) y queda el 81,9% del área aprobada sin construir (270,8 hectáreas)[17]. Finalmente, de los tres planes aprobados entre 2013 y 2015, uno ya tiene licencias de urbanismo y construcción y se encuentra en obras de urbanismo y otro plan está en proceso de obtener licencias.

16. La Pampa, San Bernardino, Centro Educativo San José y Villa Diana.

17. Uno de los planes que más área representa en este período es Tres Quebradas, el cual fue adoptado en 2009 e inició su proceso de obtención de licencia solamente después de la re-delimitación de la Cuenca Alta del Río Bogotá, solicitada por la SDP en 2012 y aprobada en diciembre de 2013. El análisis del suelo desarrollado para VIS, NO VIS y otros usos y el suelo disponible se realiza en otro documento producto de la investigación que dirige la autora de este artículo.

FACTORES QUE DETERMINAN ESTOS RESULTADOS: EL PAPEL DE LOS ACTORES Y DE LA GESTIÓN PÚBLICO-PRIVADA

El breve recuento de la intencionalidad y los objetivos que plantearon la Constitución y la Ley 388 de 1997, sumado a los datos hasta aquí presentados nos ofrecen elementos de análisis importantes para establecer algunos alcances del instrumento de planes parciales. Sin embargo, es necesario ahondar más allá de los datos cuantitativos y entrar en los detalles. Es importante anotar, que desde 2009 la existencia de un gran porcentaje de planes parciales adoptados sin ninguna clase de obras de urbanismo (Ruiz, 2009), se evidenciaba como un motivo de alarma en la entidad de planeación distrital, al mismo tiempo que planteaba la necesidad de establecer las causas de dicho fenómeno.

Como se indicó anteriormente, a la fecha se han adoptado decretos de planes parciales para el 27% del área que se había planeado desarrollar a través de este instrumento, pero adicionalmente de ese suelo con norma, se ha ejecutado solo el 37,6% de las áreas útiles. Varias razones podrían explicar estos resultados. Para entenderlas se retomaron algunas de las conclusiones de la

investigación general, elaboradas con base en la revisión de las fichas de seguimiento de cada uno de los planes y de la información de fuentes secundarias sobre el tema.

Una primera explicación es que en algunos casos, *las condiciones normativas aprobadas* en los planes parciales han limitado o desacelerado el desarrollo del total del área o de parte de esta. Situaciones como la indefinición de mecanismos claros o falta de soporte institucional para la gestión de la implementación de los planes parciales, específicamente para la entrega o recepción de cargas locales entre propietarios de las unidades de gestión o de los propietarios/desarrolladores con la administración distrital; y la inclusión de trámites adicionales específicos que representan tiempo adicional (planes de implantación o planes directores, por ejemplo); se han convertido en necesidades a resolver para el desarrollo de algunos planes, ya que no permiten la ejecución inmediata de los mismos.

Otra gran explicación está asociada al comportamiento o las prácticas de los propietarios, promotores o constructores (cada uno cumple un papel distinto) en la ejecución del plan. Si bien es cierto, un constructor tiene dentro de sus objetivos desarrollar un suelo como parte de un negocio inmobiliario, no necesariamente lo hace inmediatamente después de que se aprueba la norma, pues existen *tiempos y reglas de mercado* que "constriñen" su programación. Para ello, es importante analizar los ciclos económicos asociados con el licenciamiento, la iniciación y terminación de todos los usos en la ciudad (Contreras, 2015). Esto aplica para los productos que requieren de tiempo y condiciones específicas para ser absorbidos por el mercado en la ciudad. Sin embargo, para los planes para los que se aprobaron productos inmobiliarios como VIS o VIP, los retrasos están asociados a otros factores.

En todo caso, es innegable que también existen *comportamientos no asociados al negocio inmobiliario,* que son todos aquellos que están ligados a la idea del suelo como patrimonio, característica de algunos los propietarios de suelo (Morales, 2007). Esto último, asociado a procesos de especulación, sucede en los casos en que el gestor del plan parcial fue el o los propietarios y confluyeron (no necesariamente de manera asociativa) en la adopción de la norma. Es evidente que hay casos de planes parciales con norma adoptada esperando el incremento del precio del suelo.

Como producto de lo anterior, se evidencian dificultades propias de la gestión asociada en planes donde participa un importante número de propietarios. Pese a que la investigación realizada demuestra que en la mayoría de los planes parciales se ha logrado la planeación de una pieza importante de ciudad, también se evidencia que en general se ha respetado la delimitación predial inicial de los lotes en la definición del ámbito y de las unidades de gestión del mismo. Esta situación, aunque ha facilitado la ejecución de los planes, en algunos casos donde en cada unidad existe uno o varios propietarios, el suelo no se ha desarrollado. Esto no quiere decir que respetar dicha delimitación pueda verse como "no deseable", más bien permite preguntarse por los mecanismos para garantizar una "efectiva" gestión asociada y un "efectivo" reajuste de tierras.

Adicionalmente, como ya se mencionó hoy la ciudad tiene cuatro (4) planes parciales adoptados que sólo se han motivado por la necesidad de colegios, sin cumplir con el objetivo del instrumento. Dos de esos planes tienen áreas por desarrollar en usos residencial, dotacional y de servicios, pero no un urbanizador/constructor interesado o un aparato público que participe como gestor; los otros dos fueron áreas con norma exclusivamente para colegios.

Finalmente, en el análisis se evidenciaron dificultades que surgieron posteriormente a la adopción del plan, no necesariamente asociadas a la norma aprobada, sino a hechos que han limitado la ejecución del mismo. Ejemplo de ello, son las decisiones relacionadas con el respeto a procedimientos legales (Consulta previa por existencia de Cabildo Muisca), problemas

jurídicos sobre la propiedad de los terrenos, decisiones ambientales de superior jerarquía (re-delimitación de la Cuenca Alta del Río Bogotá[18]) y de patrimonio (re-delimitación del hallazgo arqueológico por parte del Instituto Colombiano de Antropología e Historia ICANH.). En algunos casos, mientras se resuelven dichos asuntos se han generado ocupaciones de las áreas útiles con motivo del no desarrollo del suelo.

Todo lo anterior lleva a preguntarse por las estrategias a prever para garantizar el desarrollo del 62% de suelo que hace falta, ya que si el mercado no ha absorbido los productos que se han desarrollado o están en proceso, o el suelo no es "apto" o no está en condiciones para desarrollarse; habría que reflexionar sobre la lógica de aprobar otros planes que en la práctica pueden no tener posibilidades de cumplir con el objetivo del instrumento y los efectos de estas decisiones sobre el desarrollo urbano.

EL APORTE DE LOS PROYECTOS ASOCIATIVOS: OPORTUNIDADES Y RETOS

A la fecha quedan sin desarrollar con norma de plan parcial aprobada, aproximadamente 176 hectáreas de suelo destinado a VIS/VIP (otras hectáreas más en NO VIS y en otros usos). Hasta el año 2012 está área sumaba 206 hectáreas. La diferencia (30,2 has) se encuentra en el suelo que obtuvo acompañamiento del sector público y de la gestión público-privada para resolver varias de las dificultades de ejecución señaladas en el apartado anterior (Ensueño, Bolonia UGU 1 y UGU 3 y Campo Verde).

Así mismo, un alto porcentaje del suelo aún sin desarrollar destinado a VIS/VIP (126 de las 176 hectáreas, es decir, el 71%) se encuentra en gestión en el período actual (2013-2015) con motivo de la decisión de la administración distrital de acompañar la gestión para la ejecución de los planes parciales, entre otras acciones, con la modificación de los decretos (La Felicidad, Porvenir de Engativá, Ciudadela el Porvenir, La Palestina, Hacienda el Carmen); el apoyo a la obtención de licencias (Bolonia UGU 4, San Juan Bosco, Tres Quebradas); y la adopción y desarrollo inmediato de los planes aprobados recientemente (San José de Maryland). Algunos de estos planes también incluyen vivienda NO VIS. Pese a lo anterior, aún existen planes que requieren de importantes definiciones para garantizar su ejecución o la re definición de la aplicación del instrumento (P.e. Edén el Descanso[19]).

Lo anterior, demuestra que aunque en número de planes parciales aprobados poco se avanzó entre 2013 y 2015, la estrategia de apoyar la superación de dificultades de aquellos que ya tenían norma aprobada, incluso desde 2009, significó un avance importante en la habilitación de suelo (para todos los usos), que es el objetivo final del instrumento. Los datos demuestran que con la gestión conjunta entre público y privados a través de la aprobación, pero también de la ejecución, en cinco planes parciales (San Juan Bosco, San José de Maryland, Bolonia, Campo Verde, y El Ensueño) se habilitó, construyó o se encuentra en proceso, suelo para aproximadamente 17.500 viviendas.

Esta estrategia denominada "proyectos asociativos" en el Plan de Desarrollo Distrital 2012-2016, consistió en el acompañamiento directo de la administración distrital (en cabeza de la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaria Distrital del Hábitat) a los actores privados en las gestiones asociadas con la

18. La sustracción a la Reserva de la Cuenca Alta se realizó con la Resolución 1765 de 2013 del Ministerio de Ambiente y Desarrollo Sostenible por la cual se excluye la zona del relleno y el área de expansión de Usme.

19. Este plan parcial representa casi el 14% del total del área por desarrollar y está a la espera de una decisión del Ministerio del Interior sobre la necesidad de Consulta previa del Cabildo Indígena. Sin embargo, se encuentra ocupado de manera informal en la mayoría de sus áreas útiles.

formulación y ejecución de los planes parciales. En el primer caso, fue evidente el desarrollo de acciones puntuales para la agilización de trámites por parte del conjunto de las entidades públicas que participan de la aprobación de la norma en los planes parciales. Como ya se mencionó, esta estrategia para la formulación se complementó con gestión público-privada para la superación de las dificultades de planes adoptados desde años anteriores, con el fin de que se habilitara el suelo que ya contaba con norma previamente. Es importante mencionar, que este trabajo se realizó luego de largos procesos, que iniciaron con la generación de confianzas entre los actores y articulación interinstitucional, siempre con las complejidades propias de la administración y gestión pública urbana. Los resultados, más allá de la norma aprobada, como en todo proceso de planeación y gestión, se reflejarán en el mediano plazo.

Sin embargo, es importante anotar que sigue siendo fundamental resolver los aspectos estructurales relacionados con la formulación y ejecución de los planes parciales (tiempos, procedimientos, márgenes de discrecionalidad, flexibilidad, etc.)[20]. Es decir, es necesario evaluar de fondo los objetivos y las características del instrumento con el fin de lograr no solo resultados inmediatos, sino considerar definiciones normativas que viabilicen la aprobación y ejecución de los mismos. Muchos de los problemas están relacionados no sólo con las reglas que posibilitan el proceso de planeación o aprobación de la norma, sino también con aquellas que determinan la ejecución y la gestión, por lo que se debe avanzar en el mejoramiento de estos procedimientos y de marcos institucionales, que viabilicen los objetivos del instrumento[21].

Establecer y resolver este tipo de dificultades permitirá determinar las acciones pertinentes para definir la suerte de aquellos planes parciales que hoy se encuentran en proceso de adopción y que han requerido de importantes esfuerzos del

20. En la ciudad se han realizado algunos análisis al respecto: Maldonado, Pinilla y Valencia (2006), Ruiz (2009), Borrero y Montaña (2015), Rojas (2014), entre otros. Adicionalmente, un análisis específico sobre estos aspectos para el período 2000-2015, se encuentra en el documento completo de la investigación realizada por la autora de este artículo. Esta publicación específicamente es un avance importante al respecto.

21. Algunos de los desafíos comunes en los distintos países de América Latina, están asociados, entre otros con la necesidad de superar la existencia de "un rígido e idiosincrático marco jurídico que intimida las respuestas a las razonables y legítimas demandas sociales" (Smolka y Furtado, 2014).

sector público y privado, asociados a tiempos, recursos y por supuesto suelo aún sin cumplir su función social y ecológica. Lo anterior se relaciona con la posibilidad de establecer no solamente estrategias institucionales de corto plazo, sino de rutinas organizacionales que permanezcan en el tiempo, así como ampliar las capacidades institucionales asociadas a los instrumentos de planeación y gestión.

Adicionalmente, es fundamental, retomar el avance reciente que tiene la ciudad con la ejecución de los planes parciales y articular tanto la planeación, como la gestión con otros instrumentos como las declaratorias de desarrollo prioritario, el seguimiento al cumplimiento de la obligación VIS y VIP y de las metas de espacio público y demás soportes urbanos en la ciudad. Lo anterior significa, no solo establecer las reglas formales en las que se identifique el suelo vacante y definir áreas destinadas a VIS/VIP, sino garantizar una gestión en conjunto con el sector privado, con el fin de cumplir con lo que la Ley previó: reparto equitativo de cargas y beneficios (no solamente entre privados, sino con la ciudad), cumplimiento de la función social y ecológica de la propiedad, superación del desarrollo predio a predio, entre otras.

A estas discusiones, se suma el debate relacionado con la escasez (o no) de suelo en Bogotá. En este aspecto, aparte del dato del suelo por desarrollar en la ciudad ya presentado, es fundamental señalar, retomando a Morales (2007), que en nuestro caso, la escasez no se da por terrenos insuficientes, sino porque los que se encuentran bien ubicados, servidos, sin riesgo y de manera oportuna, son pocos (Morales, 2007). Es decir, nos enfrentamos a un escenario no de escasez física, jurídica o económica del suelo, sino de escasez relativa del suelo, asociada a la localización y a los aspectos ya señalados, por lo que la definición y aplicación de instrumentos debe contemplar dicha situación.

Por lo anterior, es fundamental revisar las pre-delimitaciones de planes parciales y el alcance de dichas definiciones territoriales, teniendo en cuenta las características y realidades espaciales y las condiciones para el efectivo desarrollo y urbanización de estas áreas.

También resulta importante para el sector público establecer el estado de dicho suelo como objeto de planeación y gestión, ya no solamente en el largo plazo, sino como instrumento de programación de suelo en distintos escenarios y momentos. En este proceso es fundamental discutir el alcance del plan parcial como documento que orienta la norma para el desarrollo de un área (pero también en relación con su entorno) y la flexibilidad (o no) del instrumento para el cumplimiento de los propósitos a los que apunta. Lo anterior con miras a los procesos que se adelantarán con motivo de la modificación ordinaria del POT.

BIBLIOGRAFÍA

Borrero O., Montaña, M. (2015). *Los planes parciales en Colombia. Evaluación de la aplicación de planes parciales y reajuste del suelo en siete ciudades colombianas 2006-2013.* Instituto de Estudios del Ministerio Público. Bogotá.

Bromberg, P. (2014). *Quienes construyen ciudad y cómo llegan a acuerdos.* Documento de apoyo docente. Instituto de Estudios Urbanos y Facultad de Artes. Bogotá

Contreras, Y. (2015). *El comportamiento del licenciamiento e iniciación de vivienda en Bogotá: un breve análisis de las cifras.* En http://imaginabogota.com/academia/el-comportamiento-del-licenciamiento-e-iniciacion-de-vivienda-en-bogota-un-breve-analisis-de-las-cifras/

Maldonado, María M. (2003). *Reforma territorial y desarrollo urbano – Experiencias y perspectivas de aplicación de las leyes 9 de 1989 y 388 de 1997.* Bogotá: CIDER-Universidad de los Andes/LILP/FEDEVIVIENDA.

Morales, C. (2007). *Algunas reflexiones sobre el mercado del suelo urbano.* Lincoln Institute of Land Policy. Recuperado de: http://es.slideshare.net/gracielamariani/morales2007-reflexiones-mercadosuelo-b

North, D. (1990). *Instituciones, cambio institucional y desempeño económico,* FCE, México.

Pinilla, Juan F., Rodríguez ,Juan F., Valencia, N., Maldonado, M. (2006). *Planes parciales, gestión asociada y mecanismos de reparto equitativo de cargas y beneficios en el sistema urbanístico colombiano. Marco jurídico, conceptos básicos y alternativas de aplicación.* Bogotá, Lincoln Institute of LandPolicy.

Smolka, M., Furtado, F. (Edts.). (2014). I*nstrumentos notables de políticas de suelo en América Latina: Respuestas locales a problemas regionales.* Lincoln Institute of LandPolicy

Ruiz E., N. (2009). *Seguimiento de planes parciales adoptados 2002-2007.* Secretaría Distrital de Planeación. Documento de informe de contrato.

2. BALANCE GENERAL

José Camilo Castellanos Molina[1] *y*

Alberto Vela Prieto[2]

1. Arquitecto de la Universidad Católica de Colombia, Especialista en Planificación del Desarrollo Regional, con amplia experiencia en el sector público, particularmente en elaboración y aplicación de reglamentaciones urbanísticas y en procesos de coordinación interinstitucional para la reglamentación de planes parciales de desarrollo y otros instrumentos de planeamiento. Además ha trabajado en temas relacionados con espacio público generado en los procesos de urbanización y expedición de licencias urbanísticas. Director de Planes Parciales de desarrollo SDP 2012-2015. jcastellanos@sdp.gov.co

2 Arquitecto de la Universidad Nacional de Colombia, Especialista en Mercados y Políticas del Suelo en América Latina, con experiencia en gestión de temas relacionados con el espacio público generado en los procesos de urbanización. Actualmente se desempeña como contratista de la Secretaría Distrital de Planeación. avela@sdp.gov.co

En la ciudad de Bogotá, desde el año 2002 se han adoptado 43 planes parciales de desarrollo, de los cuales se han modificado 5. Estos planes parciales representan 1.357,89 hectáreas de suelo bruto, 1.124,83 hectáreas netas urbanizables y 644,03 hectáreas útiles. De las veinte localidades de la ciudad solamente nueve de ellas, Usaquén; Tunjuelito, Ciudad Bolívar, Engativá, Kennedy Fontibón, Suba y Usme cuentan con planes parciales de desarrollo adoptados.

Este dato es importante porque permite evidenciar que la mayoría de los planes parciales de desarrollo se han adoptado en localidades que conforman bordes de la ciudad. En el caso de la localidad de Suba, se presenta una situación excepcional, por cuanto la mayoría de sus planes parciales no se ubican en sector de borde, sino en los Cerros de Suba, área que por sus condiciones ambientales presenta restricciones de ocupación y densidad.

Tabla1.
Planes parciales adoptados

No.	AÑO	NOMBRE	Localidad	Decreto	ÁREA BRUTA (Ha)	ÁREA NETA URBANIZABLE (Ha)	ÁREA ÚTIL (Ha)
1	2002	Lote Etapa 2	Fontibón	083 de 2002	9,05	9,05	5,21
3		Tolima - San Pedro - Cundinamarca	Fontibón	288 de 2002	26,34	23,46	13,39
2		Lombardía	Suba	296 de 2002 117 de 2013	9,27	8,98	5,23
4		Ciudadela El Porvenir	Bosa	395 de 2002 366 de 2006 604 de 2007 355 de 2014	131,95	124,07	67,79

No.	AÑO	NOMBRE	Localidad	Decreto	ÁREA BRUTA (Ha)	ÁREA NETA URBANIZABLE (Ha)	ÁREA ÚTIL (Ha)
5	2003	La Magdalena	Kennedy	298 de 2003	40,33	23,46	13,78
6		El Ensueño II	C. Bolívar	299 de 2003	2,96	2,96	1,89
7		Iberia Cuadrado - Proyecto Prados de La Colina	Suba	345 de 2003	2,91	2,77	1,64
8		Hacienda Techo Lote 8 - Proyecto Quintas de Castilla III	Kennedy	384 de 2003	3,85	3,09	1,39
9		Centro Educativo San José	Bosa	395 de 2003	0,34	0,34	0,24
10		Cemex	C. Bolívar	418 de 2003	2,33	2,33	1,29
11		Riviera de Niza	Suba	423 de 2003	6,47	5,64	3,22
12	2004	Finca El Recreo Lote 3 - Villas de Vizcaya	Bosa	021 de 2004	37,01	25,20	14,79
13		El Porvenir	Engativá	027 de 2004	20,21	9,02	4,51
14		La Calleja	Usaquén	028 de 2004	2,56	2,56	1,34
15		La Laguna	Tunjuelito	379 de 2004	11,19	8,21	6,41
16		Villa Mejía Tagaste	Kennedy	381 de 2004	32,21	27,81	18,59
17	2005	Bellomonte	Suba	036 de 2005	16,23	15,45	10,50
18		Niza XII	Suba	064 de 2005	16,60	14,56	8,30
19		San Pedro de Usme, Lote No. 2, Etapas II, III y IV	Usme	312 de 2005 367 de 2008	6,40	4,96	3,34
20		Valmaría	Suba	447 de 2005	31,34	31,34	25,11
21	2006	Portal de San Bernardino	Bosa	194 de 2006	0,49	0,45	0,33
22		Edén - El Descanso	Bosa	521 de 2006	61,93	52,10	27,97
23		El Tomillar	Suba	616 de 2006	19,74	14,82	8,22
24		El Cerrito	Suba	617 de 2006	8,17	8,17	5,72
25	2007	La Sirena	Suba	051 de 2007	19,03	15,33	8,12
26		San Ignacio	Kennedy	134 de 2007	22,81	22,13	12,70
27		Villa Diana	Usme	314 de 2007	3,63	3,63	3,34

No.	AÑO	NOMBRE	Localidad	Decreto	ÁREA BRUTA (Ha)	ÁREA NETA URBANIZABLE (Ha)	ÁREA ÚTIL (Ha)
28	2008	La Felicidad	Fontibón	147 de 2008 386 de 2015	99,95	87,00	39,09
29		San Hilario - San Cristóbal	Suba	235 de 2008	25,44	25,23	16,25
30		La Pampa	Kennedy	452 de 2008	8,30	8,22	5,41
31	2009	Altamira	Suba	333 de 2009	33,24	32,42	18,98
32		Tres Quebradas	Usme	438 de 2009 165 de 2012	310,97	238,72	135,71
33		Los Cerezos	Engativá	566 de 2009	19,79	18,11	9,27
34		El Ensueño	C. Bolívar	595 de 2009	22,61	21,67	12,00
35		Ciudadela Bolonia	Usme	596 de 2009	38,07	27,00	16,65
36		La Pradera	Bosa	597 de 2009	22,42	18,91	9,97
37	2010	Hacienda El Carmen	Usme	574 de 2010	29,28	16,96	9,74
38		La Palestina	Bosa	575 de 2010	23,80	20,62	11,55
39		El Santuario	Suba	576 de 2010	10,56	10,56	6,84
40	2011	Campo Verde	Bosa	113 de 2011	84,17	66,56	39,27
41	2013	San José de Maryland	Bosa	462 de 2013	36,68	25,13	13,58
42	2014	Hacienda Casablanca	Suba	123 de 2014	24,65	24,65	13,66
43	2015	Ciudadela San Juan Bosco	Usaquén	043 de 2015	22,61	21,16	11,67
TOTAL Ha					1.357,89	1.124,83	644,03

Fuente: Elaboración propia

Tabla 2.
Planes parciales por localidad

PLAN PARCIAL	Localidad No	Áreas Ha
La Calleja	Usaquén 1	25,17
Ciudadela San Juan Bosco		
San Pedro de Usme, Lote No. 2, Etapas II, III y IV	Usme 5	388,36
Villa Diana		
Tres Quebradas		
Ciudadela Bolonia		
Hacienda El Carmen		
La Laguna	Tunjuelito 6	11,19
Ciudadela El Porvenir	Bosa 7	398,79
Centro Educativo San José		
Finca El Recreo Lote 3 - Villas de Vizcaya		
Portal de San Bernardino		
Edén - El Descanso		
La Pradera		
La Palestina		
Campo Verde		
San José de Maryland		
La Magdalena	Kennedy 8	107,50
Hacienda Techo Lote 8 - Proyecto Quintas de Castilla III		
Villa Mejía Tagaste		
San Ignacio		
La Pampa		
Lote Etapa 2	Fontibón 9	135,35
Tolima - San Pedro - Cundinamarca		
La Felicidad		
El Porvenir	Engativá 10	40,00
Los Cerezos		
Lombardía	Suba 11	223,63
Iberia Cuadrado - Proyecto Prados de La Colina		
Riviera de Niza		
Bellomonte		
Niza XII		
Valmaría		
El Tomillar		
El Cerrito		
La Sirena		
San Hilario - San Cristóbal		
Altamira		
El Santuario		
Hacienda Casablanca		
El Ensueño II	Ciudad Bolívar 19	27,90
Cemex		
El Ensueño		
	Total	1.357,89

Fuente: Elaboración propia

Concretamente los planes parciales de desarrollo localizados en el borde sur y occidental de la ciudad son los siguientes:

Borde Sur: Ciudadela Bolonia, Tres Quebradas, Hacienda el Carmen y Villa Diana todos en la localidad de Usme.

Borde Occidental: Lote Etapa 2 - Fontibón, Tolima San Pedro Cundinamarca – Fontibón, Ciudadela El Porvenir – Bosa, La Magdalena – Kennedy, Centro Educativo San José – Bosa, Finca El Recreo Lote 3 Villas de Viscaya – Bosa, El Porvenir – Engativá; Villa Mejía Tagaste – Kennedy, Portal de San Bernardino – Bosa, Edén El Descanso – Bosa, San Ignacio – Kennedy, La Pradera – Bosa, Los Cerezos – Engativá, La Palestina –Bosa, Campo Verde – Bosa y San José de Maryland – Bosa.

Las localidades donde se adoptaron planes parciales con mayor cantidad de suelo corresponden a la localidad de Bosa con 398,79 hectáreas que representan un 31% del total del suelo bruto, distribuidas en nueve planes parciales y la localidad de Usme con 388,36 hectáreas que representan 29,37% del total de suelo bruto, distribuidas en cinco planes parciales, de los cuales el Plan Parcial Tres Quebradas con 310,97 hectáreas de suelo bruto corresponde al plan parcial más grande adoptado en la ciudad. Cifras que en su conjunto representan el 60% del total suelo gestionado.

En relación con la clasificación del suelo, del total de suelo bruto 1357,89 hectáreas, en suelo de expansión se reglamentaron 636,18 hectáreas que representan un porcentaje de 47% del total y en suelo urbano 721,71 que corresponden a 53%.

Del total de área neta urbanizable, se destinaron 480,81 hectáreas a espacio público, distribuidas así: cesiones públicas para parques 179,71 hectáreas de las cuales 6,17 hectáreas (3,43%) corresponden a parques localizados en zonas de manejo y preservación ambiental; cesiones públicas para equipamiento 81,92 hectáreas; vías de la malla vial intermedia y local 157,48 hectáreas; cesiones públicas para parques adicionales 23,25 hectáreas.

Tabla 3.
Cargas locales en planes parciales

CARGAS LOCALES 1124,83 ha	Los porcentajes estan calculados sobre el área neta urbanizable ANU con						Área útil (ha)
Cesiones Públicas	Control Ambiental	Cesión Pública para Parques	Cesión para Parques en ZMPA	Cesión Equipamiento	Malla vial intermedia y local	Cesiones Públicas Adicionales	
480,81	39,69	173,54	6,17	81,92	157,48	23,25	644,03
43%	4%	15%	1%	7%	14%	2%	57%

Fuente: Elaboración propia

En cuanto a la destinación de las áreas útiles por usos, se observa que del total 644,03 hectáreas que representan el 57% del área neta urbanizable, 482,27 hectáreas se destinaron al uso de vivienda, 111,51 hectáreas se destinaron a usos dotacionales y servicios, 41,65 hectáreas se destinaron a comercio y 8,59 hectáreas se destinaron a Industria. Del total, el 75% se destinó a vivienda y el 25% en otros usos, así: 69% dotacionales y servicios, 26% a comercio y 5% a industria. (calculado sobre 161,75 ha).

Tabla 4.
Áreas útiles según uso

Área Útil Ha	Vivienda Ha	482,27	75%	Otros Usos Ha	161,75	25%
644,03	No Vis/Vip	173,53	36%	Comercio	41,65	26%
	VIS	221,75	46%	Dotacional y Servicios	111,51	69%
	VIP	87,00	18%	Industria	8,59	5%

Fuente: Elaboración propia

De las hectáreas útiles destinadas al uso de vivienda, 221,75 hectáreas se destinaron a Vivienda de Interés Social, 87 hectáreas a Vivienda de Interés Prioritario y 173,53 hectáreas para otros tipos de vivienda. Este dato permite concluir que el mayor porcentaje 46% de suelo útil para vivienda en planes parciales se destinó a Vivienda de Interés Social, 18% para Vivienda de Interés Prioritario y 36% a otros tipos de vivienda.

En relación con los sistemas generales al interior de los ámbitos de los planes parciales, se identificaron 233,06 hectáreas, distribuidas así: malla vial arterial 103,32 hectáreas, Estructura Ecológica Principal (Rondas hidráulicas y zonas de manejo y preservación ambiental) 119,08 hectáreas, sistema de espacio público 5,51 hectáreas y sistema de servicios públicos 5,15 hectáreas.

Tabla 5.
Área de Sistemas generales incluidos en planes parciales

	SISTEMAS GENERALES						
ÁREA BRUTA (ha)	Reservas	Malla Vial Arterial - reservas viales	Estructura Ecológica Ppal -Rondas	Estructura Ecológica Pppal. - Zmpa	Sistema de Espacio Público	Servicios Públicos	**Área Neta Urbanizable (ha)**
1.357,89	233,06	103,32	73,82	45,26	5,51	5,15	1.124,83
100%	17%	8%	5%	3%	0,4%	0,4%	83%

Fuente: Elaboración propia

En la iniciativa de los planes parciales, tenemos públicos diez (10) de los cuales cuatro (4) gestionó Metrovivienda, cuatro (4) Secretaria Distrital de Educación, uno (1) Ministerio del Interior y de Justicia y uno (1) Universidad Pedagógica Nacional. Entre estos se destaca el Plan Parcial Ciudadela El Porvenir, por tratarse de la primera experiencia pública de gestión de suelo mediante plan parcial, con un tamaño 131,95 hectáreas.

En cuanto a la edificabilidad, es claro que los planes parciales adoptados en la segunda etapa, cuando el sistema de reparto de cargas y beneficios no estaba reglamentado, se autorizaron

edificabilidades muy bajas en relación con las máximas establecidas en el plan de ordenamiento territorial. En esta etapa se definieron edificabilidades para el uso de vivienda con un índice entre 0,5 y 1 sobre área neta urbanizable, toda vez que las edificabilidades con transferencias a que hacía referencia el Decreto Distrital 619 de 2000, no se reglamentaron.

En la tercera etapa con el establecimiento del sistema de reparto de cargas y beneficios la situación fue diferente, en la medida que las edificabilidades propuestas en algunos casos, particularmente para el uso de vivienda, alcanzaron casi las máximas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial.

Para las zonas con densidad restringida localizadas en los Cerros de Suba, correspondientes a los planes parciales Bellomonte, Tomillar, Cerrito, San Hilario San Cristóbal, Altamira, Santuario y Hacienda Casablanca, se autorizaron las densidades máximas establecidas de 10 y 30 viviendas por hectárea neta urbanizable para los rangos 4A y 4B, respectivamente, establecidas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

En los planes parciales de desarrollo, la determinación de hechos generadores de plusvalía, ya sea por la autorización de usos más rentables , por el incremento en el aprovechamiento del suelo en edificabilidad y por cambio en la clasificaciòn del suelo, se sustenta en las disposiciones contenidas en los artículos 74 y siguientes de la Ley 388 de 1997, el artìculo 432 del Decreto Distrital 190 de 2004 y el Acuerdo 118 de 2003, modificado por el Acuerdo 352 de 2008.

En este sentido, a partir del año 2008 con la adopciòn del Plan Parcial La Felicidad, se empezaron a realizar los estudios técnicos y análisis comparativos de norma sobre la configuración de hechos generadores de plusvalía, para los planes parciales de desarrollo.

Por consiguiente, el procedimiento legalmente establecido mediante la Resolución 771 de 2007, contempla que para la participación en plusvalía, una vez se elabora el estudio técnico y identifican hechos generadores de plusvalía, corresponde a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital en el ámbito de sus competencias, determinar en el ejercicio de avalúo, el cálculo y liquidación del efecto plusvalía.

3 . DATOS CONSOLIDADOS DE EJECUCIÓN

Alberto Vela Prieto

La Secretaría Distrital de Planeación a través de la Dirección de Planes Parciales inició el seguimiento al avance de ejecución de los planes parciales de desarrollo, como un complemento a una de las funciones establecidas en el Decreto Distrital 016 de 2013 de realizar el seguimiento y evaluación de los procesos de adopción de los planes parciales.

3.1. EJECUCIÓN CARGAS GENERALES Y LOCALES

A partir de la tabla anexa denominada *"Cargas Generales y Locales"* y con base en las visitas de campo se elaboraron las siguientes tablas sobre la ejecución de las principales áreas públicas.

Tabla 1.
Ejecución de reservas viales a junio de 2015

Cesión	Área Total Ha	Ejecutadas - Ha		Sin ejecutar - Ha	
Malla vial arterial	103,32	12,69	12,28%	90,64	87,72%

Fuente: Elaboración propia, con base en contrato 019 de 2015. Arq. Alberto Vela Prieto

Tabla 2.
Ejecución de cesiones públicas locales a junio de 2015

Cesión públicas	Área Total - Ha	Ejecutadas - Ha		Sin ejecutar - Ha	
Controles Ambientales	39,69	6,68	16,83%	33,01	83,17%
Parque	173,54	41,17	23,72%	132,37	76,28%
Equipamiento comunal	81,92	9,27	11,32%	72,64	88,68%
Malla Vial Intermedia y Local	157,48	57,66	36,62%	99,82	63,39%
Adicionales	23,25	2,45	10,52%	20,80	89,48%
TOTALES	475,88	117,23	24,63%	358,65	75,37%

Nota: se exceptúan los traslados de cesiones para parque a las zonas de manejo y preservación ambiental - ZMPA.

Fuente: Elaboración propia, con base en el contrato 019 de 2015. Arq. Alberto Vela Prieto

Frente a los cuadros anteriores tenemos que del suelo para reservas de la malla vial arterial, sólo se ha construido el 12,28% del suelo disponible, las áreas de cesión públicas, responsabilidad de los urbanizadores, alcanzan niveles de ejecución más altos, como las cesiones públicas para parques con 23,72% de ejecución y la malla vial intermedia y local con 36,62%. La ejecución de la malla vial arterial en planes parciales, señalada según el Plan de Ordenamiento Territorial, depende de su programación en los Planes de Desarrollo de la Administración Distrital y de las obligaciones específicas definidas en cada plan parcial de acuerdo con el reparto equitativo de cargas y beneficios.

Los controles ambientales con un 16,83% de ejecución presentan resultados similares a la malla vial arterial, su desagregación física del suelo para la reserva vial se consolida cuando la vía se ejecute.

También debemos considerar que sólo el 11,32% del suelo para equipamientos comunales se encuentra construido, lo cual deja un suelo disponible de 72,64 hectáreas para el desarrollo de futuros proyectos de inversión que adelante cada sector de la administración dentro de su respectivo plan maestro. Estas intervenciones dependen del nivel de ejecución del urbanismo que presente cada plan parcial.

3.2. EJECUCIÓN SUELO ÚTIL

La mayor cantidad de suelo útil derivado de los planes parciales aquí analizados, fue destinado al uso residencial o de vivienda con el 75% y el 25% restante se destinó para otros usos. En la siguiente tabla se puede observar la desagregación de los usos, con sus áreas y niveles de ejecución entendido también como construido.

Tabla 3.
Análisis del suelo útil de los planes parciales de desarrollo adoptados a junio de 2015

TOTAL SUELO ÚTIL : 644,03 Ha							
SUELO - ÁREA ÚTIL VIVIENDA ha	482,27			SUELO - ÁREA ÚTIL OTROS USOS ha	161,75		
		suelo ejecutado ha	suelo disponible ha			suelo ejecutado ha	suelo disponible ha
Suelo vis	221,75	126,16	95,59	Suelo comercio	41,65	20,03	21,62
Suelo vip	87,00	7,95	79,06	Suelo dotacional y servicios	111,51	15,79	95,72
Suelo, no vis / vip	173,53	74,03	99,50	Suelo industria	8,59	0,00	8,59
Total suelo	482,27	208,13	274,14	Total suelo	161,75	35,83	125,92
Porcentajes	1,00	43%	57%	Porcentajes	1,00	22%	78%
						ejecutado	disponible
TOTAL SUELO ÚTIL ha						243,96	400,06
						37,88%	62,12%
						actualizado junio 2015	

Fuente: Elaboración propia, con base en Contrato 019 de 2015, Arq. Alberto Vela Prieto

En términos de ejecución del suelo en sus diferentes usos, se verificó que de las 482,27 hectáreas destinadas a vivienda ha sido construido el 43%, mientras las otras 161,75 hectáreas destinadas a otros usos, solo el 22% está construido. De lo anterior, disponemos de un suelo para vivienda de 274,14 hectáreas (57%) y para otros usos se dispone de 125,92 hectáreas (78%).

En la desagregación de los suelos útiles destinados a tipos de vivienda, encontramos que la mayor cantidad de suelo se destinó para vivienda de interés social VIS (46%), seguido por la vivienda que hemos denominado NO VIS/VIP (36%), correspondiente a otras clases de vivienda y en menor cantidad el suelo útil destinado a la vivienda de interés prioritario VIP (18%). En cuanto al nivel de ejecución o construcción se observó que el suelo para vivienda tipo VIS alcanza el 57% de avance, la vivienda NO VIS/VIP el 42% y la vivienda tipo VIP, el 9%.

Aunque la distribución de suelo para los diferentes tipos de vivienda que se registra en estos análisis, está conforme a lo señalado en los decretos de cada plan parcial, se observó en las visitas de campo que en los planes parciales como Ciudadela Bolonia de Usme y El Ensueño de Ciudad Bolívar, en los que el suelo para vivienda quedó señalado para VIS, actualmente se construyen, en algunas manzanas, proyectos de vivienda tipo VIP.

También, en el plan parcial Campo Verde de Bosa se observó que, en 5 manzanas destinadas a vivienda VIS, ahora se construyen proyectos de vivienda de interés prioritario VIP.

Estas iniciativas responden a la labor adelantada por la Secretaría Distrital de Hábitat, desde el año 2012, encaminada a generar suelo útil para VIP mediante la estrategia denominada Proyectos Asociativos en el marco del Plan de Desarrollo Distrital

Con respecto a la distribución del suelo útil destinado a otros usos como Comercio, Dotacional y Servicios e Industria, vemos que para comercio se destinó el 25%, para dotacional y servicios el 70% y para industria el 5%. El avance en ejecución ha sido, para comercio 50%, dotacional y servicios 14% y para industria 0%.

Finalmente, se observa en la tabla que el total del suelo útil (vivienda y otros usos) ha alcanzado una ejecución del 38% correspondiente a 243,96 hectáreas, quedando un suelo disponible de 400,07 hectáreas, correspondiente al 62% del total.

3.2.1. EJECUCIÓN SUELO ÚTIL POR AÑO DE ADOPCIÓN

De acuerdo con la tabla anexa *"Análisis Suelo Útil"* base de los anteriores análisis, se presenta la siguiente tabla, que resume el comportamiento en la ejecución, hasta la fecha, de los planes parciales, ordenados por el año de su adopción.

Tabla 4.
Ejecución suelo útil

Año	Cantidad de planes parciales	Suelo vivienda /año	% avance vivienda	Suelo otros usos / año	% avance otros usos
2002	4	69,81	98,25%	21,80	66,67%
2003	7	23,21	83,33%	0,24	100,00%
2004	5	24,63	74,11%	21,03	39,92%
2005	4	20,61	80,44%	26,65	0,00%
2006	4	38,44	29,77%	3,80	50,00%
2007	3	20,57	100,00%	3,59	100,00%
2008	3	50,01	26,06%	10,74	24,65%
2009	6	133,39	41,83%	69,19	0,00%
2010	3	28,13	5,18%	0,00	
2011	1	39,27	29,03%	0,00	
2013	1	13,37	21,89%	0,21	0,00%
2014	1	13,66	0,00%	0,00	
2015	1	7,17	0,00%	4,49	0,00%
	43	482,27	43,00%	161,75	22,00%

Fuente: elaboración propia, con base en el Contrato 019 de 2015. Arquitecto Alberto Vela Prieto

Los resultados sobre el avance en la ejecución actual de los planes parciales, ordenados según el año de adopción, muestra que los mayores avances responden al tiempo de adopción, sin embargo hay excepciones, se observan unos avances con índices bajos, como el 29,77% del año 2006 con 4 planes parciales adoptados, el 26,06% del año 2008 con 3 planes parciales, y el 5,18% del año 2010 con 3 planes parciales.

De lo anterior vale señalar que en el año 2006 se adoptaron, entre otros, los planes parciales Edén El Descanso y Portal de San Bernardino de la localidad de Bosa, que actualmente no presentan ejecución en cuanto a la urbanización y/o construcción de sus áreas útiles destinadas a vivienda. Únicamente en el plan parcial Edén El Descanso se construyó, en una de sus 22 manzanas, un equipamiento dotacional educativo. Los adoptados en el año 2008, La Felicidad de Fontibón y San Hilario San Cristóbal de Suba tienen avances muy bajos y el plan parcial La Pampa que únicamente cuenta con la ejecución del suelo destinado a equipamiento dotacional educativo. En el año 2010, donde se observa uno de los porcentajes más bajos, se adoptaron los planes parciales Hacienda El Carmen de Usme, que presentan un hallazgo arqueológico en expansión; La Palestina de Bosa, sin ningún avance y el Santuario de Suba con sólo una unidad de gestión, urbanizada y construida.

Es comprensible que para los últimos 4 años registrados en la tabla, el avance este en los porcentajes de ejecución más bajos o en cero por ciento. El plan parcial Campo Verde de Bosa del año 2011, tiene una avance del 29,03% de suelo urbanizado y construido, el plan parcial San José de Maryland de Bosa del año 2013 con 21,89% y los dos últimos planes parciales adoptados, Hacienda Casablanca de Suba y Ciudadela San Juan Bosco de Usaquén que aún no presentan obras de urbanización y construcción en marcha.

Por el lado de los suelos para otros usos como, Comercio, Dotacional y Servicios e Industria

que representan el 25% del total del suelo útil, el avance de ejecución del suelo presenta resultados diversos. En los años en donde se registra un 100% de avance se destacan los planes parciales Centro Educativo San José de Bosa y Villa Diana de Usme destinados exclusivamente a dotacionales educativos distritales.

De los porcentajes anteriormente expuestos se concluye que la dinámica constructiva de un plan parcial tiene periodos muy amplios para su ejecución.

Con respecto al suelo para vivienda vemos que 14 planes parciales, correspondiente al 32% del total, han sido urbanizados en un 100%. También se observa que existe un mayor porcentaje de ejecución en los planes parciales de menor cabida, mientras los de mayor tamaño tienen un bajo nivel de ejecución. En este aspecto se destaca el Plan Parcial Tres Quebradas de Usme que con 310,97 hectáreas no ha tenido ninguna ejecución.

3.2.2. EJECUCIÓN POR LOCALIDADES

Sobre la misma tabla anexa *"Análisis de Suelo Útil"* se presenta en la siguiente tabla la ejecución de suelo útil por cada una de las 9 localidades en donde se han adoptado planes parciales de desarrollo.

Tabla 5.
Ejecución por localidades

Localidad	Cantidad de planes parciales	Suelo Útil / ha	Suelo ejecutado / ha	%
Kennedy	5	51,88	44,37	85,52%
Bosa	9	185,50	101,20	54,56%
Engativá	2	13,79	6,41	46,52%
Fontibón	3	57,68	24,88	43,13%
Suba	13	131,80	49,33	37,43%
Ciudad Bolívar	3	15,18	4,95	32,63%
Usaquén	2	13,01	1,34	10,31%
Usme	5	168,78	11,48	6,80%
Tunjuelito	1	6,41	0,00	0,00%
Totales	43	644,03	243,96	37,88%

Fuente. Elaboración propia, con base en el contrato 019 de 2015, arquitecto Alberto Vela Prieto

Se ordenaron las localidades de mayor a menor porcentaje de hectáreas útiles ejecutadas, en donde se destacan, Kennedy y Bosa, las cuales superan el 50% de avance. En la localidad de Kennedy, con 5 planes parciales adoptados, se destacan, La Magdalena, San Ignacio, Villa Mejía Tagaste y Hacienda Techo, con una ejecución de suelo útil para vivienda del 100%. En la localidad de Bosa, está el plan parcial Ciudadela El Porvenir, que con 76,78 hectáreas de suelo útil cuenta con una ejecución del 94,13 %, mientras el resto de planes parciales de Bosa tienen avances en promedio bajos. Sobre las localidades de menor ejecución, Usme tiene un avance de sólo 6,80%, a pesar de contar con la mayor extensión de suelo útil. Esta situación está determinada por la no ejecución del plan parcial Tres Quebradas, el más grande de la ciudad con 135,71 hectáreas de suelo útil y del plan parcial Hacienda El Carmen, con 9,77 hectáreas.

CAPÍTULO IV

REFLEXIONES FINALES

A partir de la experiencia adquirida por la Dirección de Planes Parciales y la ejecución de este instrumento durante estos últimos quince años, se resumen a continuación algunas reflexiones en torno a los temas que se consideran prioritarios para mejorar el procedimiento de adopción y formulación de planes parciales en la ciudad.

Al hacer una revisión retrospectiva sobre el proceso de formulación e implementación de los planes parciales de desarrollo desde la evolución de la perspectiva normativa, se puede evidenciar que ha habido avances importantes institucionales, procedimentales y de precisiones respecto de las reglas de juego. No obstante, todavía existen temas que tienen que ser desarrollados con mayor profundidad.

EVOLUCIÓN NORMATIVA CON BASE EN LA EXPERIENCIA

Bogotá, a partir de un continuo proceso de revisión de sus objetivos de ordenamiento, ha desarrollado y consolidado un conjunto importante de normas, que en muchos casos han sido retomadas por la nación para reglamentar procedimientos generales de aplicación nacional. Por otra parte, los últimos desarrollos normativos de la nación se han concentrado en la eliminación de pasos en el procedimiento y en la reducción de tiempos, lo cual pretende aportar en la eficiencia del trámite pero desconoce la verdadera problemática: la intervención de múltiples actores en el proceso, que deben coordinarse. Ejemplo de lo anterior son los suelos localizado en la franja de cerros orientales y en la cuenca alta del Río Bogotá dependientes de decisiones a nivel nacional que sufrieron grandes incertidumbres y retrasos en los procedimientos.

En el mismo sentido de los tiempos que implican los procedimientos para la formulación y adopción de los planes parciales en la ciudad, desde el nivel nacional, se han puesto en marcha normas que establecen excepciones, o incluso, que buscan evitar la obligatoriedad de la adopción de este instrumento. Una situación que desde la perspectiva del desarrollo de los instrumentos previstos por la Ley 388 de 1997, no constituye un avance cualitativo en la construcción de una gestión pública integral, ni en los incentivos para fortalecer los procesos de gestión asociada, objetivo fundamental de los planes parciales.

LA DELIMITACIÓN DE LOS PLANES PARCIALES DE DESARROLLO

Uno de los aspectos más complejos en el proceso de adopción de los planes parciales tiene que ver con la precisión de su ámbito espacial, en tal sentido, el criterio inicial estableció un área mínima, inicialmente de 2 has y luego de 10 has netas urbanizables. Sin embargo, este criterio general, desconoce otras características de tipo geográfico, urbano, así como los potenciales y problemáticas de áreas menores, que a pesar de ello, constituyen enclaves importantes para la articulación urbana de algunas zonas de la ciudad. En áreas como estas, con procesos urbanos fragmentarios, la delimitación de estos planes parciales implica un grado de dificultad importante para asegurar el cumplimiento de las obligaciones urbanísticas al interior del ámbito de plan parcial. Al respecto, la variedad de criterios de orden geográfico y jurídico contemplados por la norma para establecer la delimitación definitiva del polígono objeto de plan parcial, resultan insuficientes y en algunos casos contradictorios, para ofrecer certeza jurídica y procedimental, tanto a la administración como a los promotores interesados en adelantar la formulación de este instrumento. Cabe preguntarse entonces, si es el momento de delimitar, en el marco del POT, las áreas estratégicas para la articulación y el desarrollo urbano, con un enfoque más comprometido con la noción de proyecto urbano, superando razones puramente físicas o circunstanciales, propias del contexto urbano.

LA ESCALA INTERMEDIA DE PLANIFICACIÓN

Si bien el objetivo del tratamiento de desarrollo es adelantar procesos integrales de urbanización, la proyección de las infraestructuras públicas en el territorio no siempre coincide con suelos baldíos de la ciudad, en muchos casos estas infraestructuras se sobreponen a situaciones urbanísticas, en su mayor parte fuera del marco normativo, que se han consolidado en el tiempo. Ocupación de reservas viales y presencia de actividades urbanas informales, son situaciones que desde la escala zonal o local de los planes parciales demandan una mayor gestión pública para asegurar la viabilidad del proyecto urbano. Desde el punto de vista de la planeación y de la formulación de proyecto urbano el plan parcial debe reconocerse como un instrumento de escala intermedia con condición para cambiar otras decisiones de mayor jerarquía que en la integralidad del proyecto no sean concordantes.

LA COORDINACIÓN INSTITUCIONAL

El plan parcial es un instrumento de planificación que conjuga en sí mismo aspectos propios de la planeación espacial, con asuntos propios de la gestión del suelo, que hacen necesario un alto grado de coordinación y articulación institucional antes y después de su adopción. En este sentido, el balance del Comité Técnico de Planes Parciales, como espacio de articulación institucional, evidencia una situación crítica relacionada con la capacidad de la administración para resolver situaciones técnicas sobre construcción de infraestructuras públicas que soportan la actividad urbana. Al respecto, la calidad técnica de la información contenida en los conceptos de las entidades distritales, con frecuencia presenta carencias y vacíos respecto de las características y requerimientos técnicos para asegurar la construcción racional de las infraestructuras públicas en los suelos de desarrollo.

En este sentido es urgente mejorar los alcances y el contenido de los conceptos técnicos emitidos por las entidades distritales vinculadas a los procesos de formulación de los planes parciales para consolidar la información relacionada con los polígonos de las áreas sujetas a plan parcial. Lo anterior, con el fin de superar el cuello de botella que supone la información desarticulada en las entidades distritales y de manera paralela, avanzar en la armonización las decisiones de los planes parciales con los proyectos de inversión de los planes de desarrollo, particularmente en aspectos relacionados con la priorización de ejecución de malla vial arterial.

Para tal efecto, se requiere mejorar los alcances del plan parcial, y que por ejemplo, como parte del proceso de coordinación interinstitucional previo a la expedición del plan parcial, entidades ejecutoras como el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU, definan la prioridad y los tiempos previstos para la construcción efectiva de la infraestructura de malla vial arterial, o que entidades como la Defensoría del Espacio Público –DADEP, precise las condiciones de recibo de los suelos que hacen parte de las cargas generales. En este sentido el presente documento constituye una información importante para focalizar las inversiones de las entidades y decisiones de las administraciones futuras.

Por otra parte y teniendo en cuenta que contar con "toda" la información de la ciudad puede ser una tarea de nunca acabar, es necesario que las entidades empoderen a sus representantes en dicho Comité para la toma decisiones.

SEGUIMIENTO A LOS PLANES PARCIALES

Es necesario formalizar el seguimiento a la ejecución de los planes parciales con el fin de que se constituya en fuente de información y análisis so-

bre los resultados de las decisiones y de ajuste a las normas definidas en los decretos de adopción. Teniendo en cuenta que un plan parcial desarrolla un área promedio de 24 hectáreas[1] y que es un proyecto de mediano y largo plazo, este seguimiento debe por un lado retroalimentar el proceso de la formulación de los nuevos proyectos urbanos y permitir los ajustes necesarios a planes parciales ya adoptados, con el fin de acercarnos a la ciudad que estamos buscando y que queremos construir: ciudades más vitales, caminables, seguras e incluyentes. Muchas de las normativas diseñadas en los planes parciales no previeron los desarrollos que actualmente han resultado, pero esto no debe ser un fin fatal, es propio de un proceso de aprendizaje que puede ser corregido asegurando mayor mixtura de usos, borde de edificaciones activos, entre muchas otras opciones para mejorar la calidad de vida urbana.

Igual este seguimiento, y de manera más operativa debe generar información precisa sobre la verificación de la ejecución de las obras de urbanismo, los proyectos constructivos, el cumplimiento de la entrega y escrituración de las zonas de cesión al Distrito y de las cargas generales, ya sean en suelo o través de pagos compensatorios. En especial, y por lo que esto significa para los hogares de menores ingresos, el cumplimiento de la obligación de suelo para vivienda de interés prioritaria debe ser central en el seguimiento de planes parciales. Este último tema, no solo como destinación de suelo en una licencia de urbanización, sino en que las viviendas sean entregadas efectivamente a los hogares que lo requieren.

De igual manera, el seguimiento a la ejecución de los planes parciales debe permitir ampliar el conocimiento detallado de las diferentes problemáticas que enfrentan los propietarios y promotores y la identificación de las causas por las cuales algunos planes parciales no han sido ejecutados o lo han hecho solo de manera parcial. Lo anterior con el fin de que el estado actúe de manera más activa e implemente mecanismos que aseguren su ejecución; por ejemplo, a través de declaratorias de desarrollo y construcción prioritaria, de la imposición efectiva de sanciones ante el incumplimiento de las normas y acuerdos consignados en el plan parcial y hasta propuestas de normativas de nivel nacional que aseguren la apuesta de la ciudad por la construcción de un proyecto urbano integral.

1. Sin incluir Tres quebradas

FORTALECIMIENTO DE LA DIRECCIÓN DE PLANES PARCIALES

De cara al mejoramiento de los procesos de formulación y adopción de los planes parciales, se requiere fortalecer la capacidad operativa y gerencial de la Dirección de Planes Parciales permitiéndole responder con suficiencia a los nuevos retos que demandan estos procesos. El apoyo directo de la Alcaldía es fundamental teniendo en cuenta que el proceso implica la coordinación de diferentes actores, e incluso de inversiones.

Por otro lado es importante también, robustecer el trabajo y el apoyo técnico del sector público al privado (propietarios, gestores y promotores) en el marco de procesos deliberativos transparentes, no solo en la fase de formulación, sino además, como parte de un necesario proceso de acompañamiento a la ejecución que debe seguir a la adopción del respectivo plan parcial, y de manera particular, a la concreción de las decisiones referidas al proyecto urbano y sus calidades urbanísticas en los planes parciales.

La Secretaría Distrital de Planeación no se responsabiliza por las ideas emitidas por los autores. Todos los derechos son reservados. Está prohibida su venta.

La información contenida en el presente documento puede ser utilizada mientras se cite la fuente.

Se prohíbe la reproducción total o parcial de esta obra - incluido diseño y portada-, sea cual fuere el medio, electrónico o mecánico, sin consentimiento por escrito de la Secretaría Distrital de Planeación de Bogotá.

COLECCIÓN
BOGOTÁ
HUMANA

Secretaría Distrital
Planeación Bogotá

9 789588 310978