

477



**ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.**  
Departamento Administrativo  
**PLANEACIÓN DISTRITAL**

**CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL**

**ACTA DE REUNION No. 02-06**

**SESION FORMAL**

**Agenda:** Decreto Distrital de Planes Parciales, Planes Parciales Tomillar y La Sirena

**Día:** 13 **Mes:** octubre **Año:** 2006 **Lugar:** sala de juntas Consejo Territorial de Planeación CAD piso 16  
**Hora inicio:** 9 a.m. **Hora fin:** 12 m.

**ASISTENTES**

**Integrantes**

	<b>Nombre</b>	<b>entidad</b>	<b>cargo</b>
1	Francesco Ambrosi	DAPD	Subdirector de Gestión Urbanística
2	María Consuelo Salamanca	IDU	Profesional STPE
3	Juan Reinaldo Suarez	Curaduría 1	Curador
4	Ignacio Restrepo Manrique	Curaduría 3	Curador
5	Nohora Cortés	Curaduría 4	Curadora
6	Vittoria Perlaza N.	Curadurías 5	Curadora (e)
7	Claudia Carrizosa	Representante Alcalde Mayor	
8	Clemencia Escallón	SCA Bogotá-C/marca	
9	Jaime Rodríguez Azuero	Representante organizaciones gremiales	
10	Ricardo Nanclares Torres	Representante organizaciones ecológicas, cívicas y comunitarias	

**Invitados**

1	María Cristina Rojas	DAPD	Gerente Planes Parciales
2	Mauro Baquero	Curaduría 5	Oficial de urbanismo
3	Bernardo González	EAAB	Director UAT
4	Juan A. Carrillo	EAAB	Profesional
5	Camilo Torres	Convenio UNAL-DAPD	
6	Giovanni Pérez	Convenio UNAL-DAPD	
7	Germán Moreno	Consultor DAPD	

**Secretaría Técnica**

1	Francesco Ambrosi	DAPD	Subdirector de Gestión Urbanística
2	Jorge Ramírez	DAPD	Abogado oficina Jurídica

**DESARROLLO DE LA REUNION**

**1. Verificación asistencia y bienvenida**

<b>Entidad</b>	<b>Presentación / Exposición</b>
DAPD	Se circuló formato de asistencia. Hay quórum.

<p>DAPD F.Ambrosi</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Agradece la asistencia y da la bienvenida a los nuevos miembros del Consejo. Enfatiza en que el nuevo Decreto Distrital de Planes Parciales al que solo le falta la firma del Sr. Alcalde, en conjunto con el Decreto Nacional 2181/06 inauguran una nueva etapa en el proceso de adopción de planes parciales, más clara y se espera más eficiente.</li> <li>• Propone hacer lectura del texto del Reglamento Interno acordado por los miembros del Consejo el pasado año para hacer los ajustes pertinentes y adoptarse en la siguiente sesión.</li> <li>• Hace lectura del mismo. El Dr. Jaime Rodríguez propone eliminar la frase "siempre que haya quórum deliberatorio" del artículo 6 por considerarla redundante. Se aprueba la propuesta. En el artículo 11 se hará mención del Decreto 2181 Nacional de Planes Parciales.</li> <li>• Los miembros del Consejo acuerdan que sus conceptos y observaciones quedarán consignados en el acta de la respectiva sesión aprobada por ellos y solo en casos excepcionales emitirán un documento/concepto independiente del acta.</li> </ul>
<p><b>2. Decreto Distrital de Planes Parciales</b></p>	
<p>UNAL G. Pérez</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Se entrega a los asistentes copia del texto del Decreto y recuerda que ha sido el resultado de casi dos años de trabajo de la Gerencia de planes parciales del DAPD y diversas consultorías contratadas por esa gerencia. Su contenido más novedoso lo constituye la adopción de un sistema propio para el distrito de reparto de cargas y beneficios.</li> <li>▪ Comienza su presentación (en power point disponible en archivo digital en el DAPD) destacando los siguientes aspectos: <ul style="list-style-type: none"> <li>○ Marco Jurídico: Ley 388/97 (enfaticando que la función social de la propiedad más que limitarla la configura y define), POT y Plan de Desarrollo.</li> <li>○ Objetivos del Decreto.</li> <li>○ Estructura del Decreto.</li> </ul> </li> </ul>
<p>DAPD G. Moreno</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Suelos con tratamiento de Desarrollo: los definidos en los Planes de Ordenamiento Zonal (norte y Usme), los desarrollados mediante plan parcial y los suelos libres menores a 10 has.</li> </ul>
<p>DAPD M.C.Rojas</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Informa a los asistentes sobre el trabajo desarrollado por la gerencia a través de los Convenios con la Universidad Nacional para la elaboración de un plano digital (expuesto a los asistentes) que contiene los suelos de desarrollo y que fue "armado" con la información de curadurías, visitas de campo, aerofotografías, etc.</li> <li>▪ Este plano fue enviado a las curadurías para que, entendiendo que es una herramienta en proceso, ayuden a depurarlo y precisarlo.</li> <li>▪ Sobre las áreas sujetas a plan parcial se hicieron predelimitaciones de planes parciales que se ajustarán al momento de recibir la solicitud específica de los interesados.</li> <li>▪ Sobre estas predelimitaciones se quiere que las entidades adelanten sus conceptos técnicos.</li> <li>▪ Todo al final con el objetivo de optimizar y hacer transparente la información sobre estos suelos y lograr, entendidas sus condiciones, programar su incorporación al suelo urbano.</li> </ul>
<p>DAPD G. Moreno</p>	<p>Explica lo que hasta la fecha se ha realizado respecto a la adopción de planes parciales. Estado de los mismos: delimitación, formulación y adopción. Enfatiza como muchos de ellos se encuentran en manos de sus promotores en el proceso de formulación de la propuesta urbanística.</p>

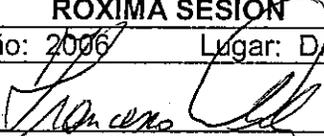
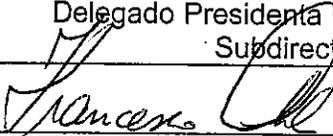
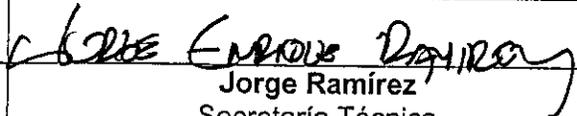
418

Curaduría 1 J.R.Suárez	Resalta la importancia en la claridad sobre los ámbitos de aplicación del decreto que evite confusiones en su aplicación.
UNAL G.Pérez	Contenido del Decreto: capítulo 1-disposiciones comunes, capítulo 2-directrices urbanísticas, capítulo 3-cesiones y edificabilidad, reparto de c y b, cumplimiento de obligaciones y procedimientos para el pago, capítulo 4-instrumentos de gestión. Explica el procedimiento y tiempos de adopción para los planes parciales, establecidos en el Decreto 2181.
Curaduría 1 J.R.Suárez	Pregunta si el decreto aborda y resuelve los temas de subordinación de instrumentos de planificación.
DAPD M.C.Rojas	La idea es hacer eficientes los procedimientos y prevalencias. Los planes parciales tomarán lo que los planes maestros hayan definido y territorializado (espacio público por ejemplo). Instrumentos como planes de implantación se podrán adoptar a través del plan parcial.
DAPD G.Moreno	Explica los criterios aplicados (hábitat, uso eficiente del suelo, mercado y financiero) que se tuvieron en cuenta para la formulación del sistema de reparto de cargas y beneficios en el decreto distrital. Explica la tabla de aplicación y resalta que los aportes a cargas generales el decreto los pide en suelo.
DAPD M.C.Rojas	Los proyectos VIP y VIS no aportan a cargas generales (aunque por cálculos, eventualmente podrían hacerlo) acogiendo la política distrital de incentivar la vivienda de interés social.
Curaduría 1 J.R.Suárez	Pregunta que pasará cuando se adopten los POZ (norte y Usme)
DAPD F.Ambrosi	Cada Plan Zonal define su sistema específico de reparto al cual debarán acogerse los planes parciales en esas áreas localizados. No habrá lugar a confusión.
<b>3. Plan Parcial Tomillar – localidad de Suba</b>	
DAPD M.Hernández	Realiza su presentación (en power point disponible en archivo digital en el DAPD) Describe: aspectos generales, objetivos del plan parcial, propuesta urbanística y aspectos normativos.
DAPD M.C.Rojas	Explica como existe una dificultad sobre los lotes 5 y 6 del plan parcial y da la palabra al Dr. Jorge Ramírez del DAPD.
DAPD J.Ramírez	<ul style="list-style-type: none"> <li>Los lotes 5 y 6 tienen una licencia de urbanismo otorgada en el pasado por la Curaduría 4. La Subdirección Jurídica del DAPD estudió juiciosamente el caso y encontró que si bien es cierto se encontraron causales de ilegalidad, ella no puede ser objeto de revocatoria directa, al no haberse verificado medios ilegales y no contar con el consentimiento expreso y escrito de sus titulares, por lo cual la licencia sigue teniendo presunción de legalidad.</li> </ul>
Curaduría 4 N. Cortés	Porqué el DAPD no ha podido completar el proceso y revocar la licencia?
DAPD J.Ramírez	No lo ha podido hacer porque el DAPD requiere demostrar que <b>los medios</b> que llevaron a expedir el acto administrativo (licencia) son los ilegales (según sentencia del Consejo de Estado)
Curaduría 1 J.R Suárez	Le preocupa que el Consejo emita concepto que conduzca a la adopción de un plan parcial conociendo estas dificultades. Podría esto profundizar el problema?
G.Pérez UNAL DAPD	El proyecto de Decreto del plan parcial expresará explícitamente que el desarrollo del mismo está condicionado a la nulidad de la licencia. En la siguiente sesión se presentará al Consejo el texto respectivo que quedará en el Decreto.

AP

DAPD F. Ambrosi	Sugiere que el Consejo pueda pronunciarse en esta vía, insistiendo que el decreto de adopción sea explícito al respecto.
DAPD F.Ambrosi	La inclusión de estos predios en la delimitación del plan parcial obedeció precisamente a no querer, de alguna manera, "legitimar" esa licencia de urbanismo si se dejaban por fuera, sabiendo las circunstancias de ilegalidad en su expedición.
DAPD J.Ramírez	El DAPD realiza el análisis tendiente a una eventual acción jurisdiccional en el tema y resalta que en este caso y a propósito de la resolución que decidió sobre la revocatoria directa, se procedió a poner en conocimiento de las autoridades y consejos profesionales pertinentes los hechos que derivaron en la expedición de esa licencia, a fin de si se halla mérito para el efecto, se inicien las actuaciones a que haya lugar.
Org. Gremiales J. Rodríguez	Le parece apropiada y ecuánime la posición del DAPD y cree que el decreto del plan parcial así lo debe explicitar. El CCOT debe en todo caso coadyubar en el proceso y apoyar las acciones del DAPD para revocar esa licencia y en las acciones orientadas a solicitar la investigación de los profesionales de la administración, de las curadurías y/o de los empresarios que hubieran participado en una actuación irregular. No pueden tenerse posiciones débiles con la ilegalidad.
DAPD G. Moreno	Explica la metodología de reparto de cargas y beneficios anteriormente expuesta, aplicada específicamente a este plan parcial entendiendo que allí se proponen tres tipos de productos inmobiliarios.
DAPD M.C.Rojas	Los índices de construcción que queden en el decreto de adopción de un plan parcial, podrán modificarse al momento de solicitar las licencias, para lo cual la curaduría deberá pedir al DAPD el recálculo de las cargas a que haya lugar.
Org. Gremiales J. Rodríguez	Le preocupa la concreción de los compromisos (derechos y obligaciones) para el desarrollo del plan parcial. Específicamente en este caso pregunta: Cual es el área de afectación de la Av. Transversal de Suba? En qué momento se garantiza la cesión de suelo? Cuando se concreta en relación con el suelo necesario para pasar las redes de acueducto? Como es esa gestión?
DAPD G.Moreno	Aclara que cada plan parcial y este es el caso, debe presentar su estrategia de gestión y etapas de desarrollo que garanticen su adecuado desarrollo en el tiempo.
DAPD M.Hernández	En este caso todo el terreno para la vía es de los promotores del plan parcial. Inicialmente el acceso será a través de una vía provisional que coincide con el trazado de la av. Transversal de suba y que hará parte de ella en el futuro. Por ahí se tenderán las redes de acueducto.
Curaduría 1 J.R.Suarez	Cómo se vería afectado el plan parcial si los lotes en conflicto salieran del ámbito del mismo?
DAPD M.Hernández	Afectaría la continuidad de la propuesta de estructura verde y en menos m2 de cesión para la avenida transversal de Suba.
Curaduría 1 J.R. Suarez	En tal sentido, el plan parcial debería garantizar esta continuidad (alternativa) no sujeta a los lotes mencionados.
DAPD M. Hernández	El tema de la estructura verde se resuelve evaluando toda la zona más allá del ámbito del plan parcial. Así puede verse que aledaño a este proyecto se encuentra otro proyecto de plan parcial el de Casablanca, a través del cual ante la eventualidad de no contar con los lotes 5 y 6 de Tomillar se podría garantizar la continuidad de dicha estructura verde.
Curaduría 1 J.R.Suárez	Este concepto le parece esencial porque da un marco de integralidad del desarrollo de la zona.

Curaduría 3 I. Restrepo	Pregunta como van las viviendas adicionales del plan parcial en relación con la densidad.
DAPD G. Moreno	Con las viviendas adicionales se llega a lo máximo permitido de 30 viv/ha.
Or. Gremiales J. Rodriguez	Se genera Plusvalía en el proyecto?
DAPD M. Hernández	Una vez realizado el estudio de la norma antigua (acuerdo 6) vs. Norma vigente POT se encontró que no hay hecho generador de Plusvalía.
DAPD M.C. Rojas	Comenta como en el proceso de definición del reparto de cargas y beneficios con los promotores, aunque no hay pleno acuerdo, se ha avanzado consistentemente. Explica como ellos argumentan sentirse algo afectados por la demora en el proceso de adopción del plan parcial y como eso debería tener cierta consideración que pudiera traducirse en algún descuento en las cargas que les toca.
Org. Gremiales J. Rodriguez	Aunque entiende las preocupaciones de los empresarios de la construcción, cree que en este caso existió una omisión irregular por parte de estos frente a un hecho aparentemente doloso, al no denunciar o demandar, en su calidad de vecinos colindantes, la actuación y trámite de los propietarios de los lotes 5 y 6 ante la Curaduría 4. Hay que ser categóricos frente al tema puesto que la sociedad la debemos construir entre todos. Acceder a descuentos, además de ilegales, sería como premiar la omisión irregular en la que incurrieron. Antes que premiarlos habría, por el contrario, que castigarlos.
Curaduría 4 N. Cortés	Pero como puede un empresario de la construcción estar al tanto de las actuaciones de sus vecinos?
DAPD J. Ramirez	En el trámite tendiente a la expedición de la licencia e construcción para el predio de "el tomillar", se tiene evidencia que la citación a vecinos fue realizada correctamente.
	El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, una vez evaluado el proyecto presentado del Plan Parcial Tomillar y aclaradas las observaciones e inquietudes sobre el mismo, lo conceptúa favorablemente, pero expresamente recomienda que en el decreto que lo adopte quede claro y explícito su ejecución condicionada a la nulidad de las licencias de los lotes 5 y 6 del proyecto, proceso en el cual manifiesta su apoyo al DAPD. También a la adecuada gestión de las cargas respecto de disponibilidad gratuita del terreno necesario para la construcción de las redes de servicios públicos, condición que debe ser tenida en cuenta por parte de los curadores urbanos en el momento de estudiar la solicitud y expedir la respectiva licencia de urbanización. Por lo demás recomienda su adopción a la administración distrital.
<b>Plan Parcial La Sirena – localidad de Suba</b>	
DAPD M. Hernández	Realiza su presentación (en power point disponible en archivo digital en el DAPD) Describe: aspectos generales, objetivos del plan parcial, propuesta urbanística y aspectos normativos. El proyecto se encuentra en la misma zona de influencia del Plan Parcial La Sirena e inicialmente, junto con el Plan Parcial Casablanca se esperaba llevar el proceso de los tres paralelamente. Aunque la propuesta integral para la zona se mantiene, el proyecto de Casablanca tiene pendiente una definición del Ministerio de Cultura sobre un bien patrimonial por lo cual no ha podido continuar su proceso.
DAPD G. Moreno	Explica la metodología de reparto de cargas y beneficios aplicada específicamente a este plan parcial y los tipos de productos inmobiliarios propuestos.

DAPD M.Hernández	Sobre el tema de Plusvalía expresa que aunque no se ha terminado el análisis, al parecer todo apunta a que tampoco en este plan parcial haya hecho generador de la misma.			
DAPD M.Hernández	Explica la situación de unos lotes aledaños al plan parcial cuya propietaria obtuvo licencia de urbanismo, al parecer acogándose a las normas y sin vicios de ilegalidad. Se está evaluando el tema.			
Curaduría 1 J.R.Suárez	Porqué en este caso los predios no se incorporaron al plan parcial como en el caso anterior?			
DAPD J. Ramírez	En este caso, no existe evidencia de actuaciones tendientes a revocar directamente las licencias urbanísticas allí expedidas, ni de acción jurisdiccional en relación con ellas, por lo que dichos actos se presumen legales y por tanto no puede responder al mismo razonamiento hecho para el predio del tomillar..			
DAPD M.C.Rojas	Además, en este caso los lotes no están afectando directamente al plan parcial La Sirena y la estructura urbana propuesta. Eventualmente y si se requiriera como parte de la solución de su situación, podrían incorporarse al proyecto de Casablanca.			
Curaduría 1 J.R.Suárez	<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Le parece que hacia el futuro y para claridad de las decisiones que pueda tomar el CCOT, se debería tener por parte del DAPD una estrategia definida para enfrentar este tipo de situaciones.</li> <li>▪ Esto con el ánimo de que el Consejo no se concentre en situaciones muy específicas y casuísticas, sino en conceptuar sobre temas globales, de estructura urbana y construcción de ciudad.</li> </ul>			
	El Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial, una vez evaluado el proyecto presentado del Plan Parcial La Sirena y aclaradas las observaciones e inquietudes sobre el mismo, lo conceptúa favorablemente y recomienda su adopción a la administración distrital.			
DAPD F.Ambrosi	Da por terminada la sesión y sugiere hacer nueva reunión del Consejo el próximo miércoles 18 de octubre a las 8.30 a.m. para presentar al Consejo otros proyectos y temas urgentes para la administración distrital.			
	Se acoge la propuesta y se confirma la reunión para la fecha señalada.			
<b>ESTA ACTA HACE LAS VECES DE CONCEPTO DEL CCOT COMO LO ESTABLECE EL ARTICULO 13 DEL DECRETO NACIONAL 2181 DE 2006 CON EL VISTO BUENO DE LOS MIEMBROS DEL MISMO.</b>				
<b>COMPROMISOS / TAREAS</b>				
	<b>COMPROMISO</b>	<b>ENTIDAD</b>	<b>RESPONSABLE</b>	<b>FECHA</b>
1	Texto para el Decreto sobre lotes 5 y 6 de Tomillar.	DAPD	Giovanni Pérez	
<b>ROXIMA SESION</b>				
Día: 18		Mes: oct.		Año: 2006
Lugar: DAPD			Hora: 8.30 A.M.	
En constancia firma:				
 <b>Francesco Ambrosi</b>				
Delegado Presidente Consejo Consultivo de Ordenamiento Territorial Subdirector de Gestión Urbanística – DAPD				
 <b>Francesco Ambrosi</b> Secretaria Técnica Subdirector de Gestión Urbanística – DAPD			 <b>Jorge Ramirez</b> Secretaria Técnica Abogado Subdirección Jurídica – DAPD	



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.  
Departamento Administrativo  
PLANEACIÓN DISTRICTAL

## CONSEJO CONSULTIVO DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL

### VERIFICACION DE ASISTENCIA A REUNION

Día: 13 Mes: Octubre Año: 2006

Integrante x Decreto	Nombre	Cargo	Teléfono	Correo electrónico
1 Director DAPD o delegado				
2 Delegado(a) Alcaldía Mayor de Bogotá	CLAUDIA CAROLINA	DT Planeación	4442971	pcarri@alca.gov.co
3 Gerente EAAB o delegado.				
4 Director IDU o delegado	Miguel Zamora	Dir. Epec	3366600 (1939)	cmzalaman1@bugov.co
5 Curador Urbano No. 1	Juan P. Garcia M.	Curador	3768543	curadorurbanofe.2@bugov.co
6 Curador Urbano No. 2				
7 Curador Urbano No. 3	Ignacio Restrepo	Curador	3211206	irestre@gmail.com
8 Curadora Urbana No. 4	Nelson Cortes C.	Curador n.4	60144444	Sistemas Curadono 4.com
9 Curador Urbano No. 5	Vilma Perla Zan.	Curador (E)	6166095	sistemas@curadono5.com
10 Representante de Organizaciones gremiales vinculadas con el desarrollo urbano. Camacol	JAMI PADRIGNAN	REPRESENTANTE	2456365	BARRIOBANDON@ETB.NET.CO
11 Representante SCA Bogotá D.C.- Cundinamarca	CLEMENCIA ESCALON	Representante	249978	cescalon@coble.net.co

○

○  
○

○

○  
○

12	Representante Organizaciones ecológicas, cívicas y comunitarias vinculadas con el desarrollo urbano	Ricardo Nancabres Torres	CTPD	Ofc. 2831581 2830221 cel. 3108628397	rnanclares@rds.org.co rnanclares@rtc.org.co
	<b>Secretaría Técnica</b>				
1	DAPD - Subdirección de Gestión Urbanística	FRANCESCO ANTISIOS	SUBDIRECTOR GEST. URB.	3358000 8201	fomboni@dopd.gov.co
	Subdirección Jurídica				
	<b>Invitados</b>				
	<b>Entidad</b>	<b>Nombre</b>	<b>Cargo</b>	<b>Teléfono</b>	<b>Correo electrónico</b>
1	COFADURJA 5	MADRO BAQUERO	OFICIAL DE URBANISMO	6166095	MADROBAQUEROCASTRO@YAHOO.COM
2	E A A B	BELUARDO GONZALEZ	Director VAT	3447445	bagonzalez@acueducto.com.co
3	E A A B	Juan A. Carrillo	Inq. Profes.	3447894	J.carrillo@acueducto.com.co
4					
5					
6					
7					
8					
9					
10					
11					