

MODIFICACIÓN - PLAN PARCIAL  
**ALTAMIRA**

LOCALIDAD DE SUBA  
BOGOTÁ D.C



FORMULACIÓN  
**DOCUMENTO TÉCNICO  
DE SOPORTE**  
AGOSTO 2018

## 1.1 ANTECEDENTES

- 1.1.1 DESCRIPCIÓN PLAN PARCIAL ALTAMIRA - DECRETO 333 DE 2009
- 1.1.2 LICENCIAMIENTO Y SUS AVANCES
- 1.1.3 OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

## 1.2 MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL ALTAMIRA

- 1.2.1 LOCALIZACIÓN DEL PLAN PARCIAL
- 1.2.2 ÁREA DE DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL
- 1.2.3 CONFORMACIÓN PREDIAL
- 1.2.4 MARCO NORMATIVO
  - 1.2.4.1 NORMATIVIDAD NACIONAL
  - 1.2.4.2 NORMATIVIDAD LOCAL
  - 1.2.4.3 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN

## 2.1 PROPUESTA MODIFICACIÓN PLAN PARCIAL

- 2.1.1 NORMA APLICABLE
- 2.1.2 MODIFICACIÓN ARTICULO 14 DECRETO 333 DE 2009

## 2.2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

- 2.2.1 SISTEMA AMBIENTAL
- 2.2.2 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO
- 2.2.3 SISTEMA DE USOS Y APROVECHAMIENTOS
- 2.2.4 SISTEMA DE MOVILIDAD
- 2.2.5 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

## **3.1 GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL ALTAMIRA**

3.1.1 INSTRUMENTOS DE GESTIÓN LEGAL

3.1.1.1 UNIDADES DE GESTIÓN

## **3.2 ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA**

3.2.1 CARGAS URBANÍSTICAS

3.2.1.1 CARGAS GENERALES

3.2.1.2 CARGAS LOCALES

3.2.2 REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

3.2.2.1 DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

3.2.2.2 BENEFICIOS POR UNIDAD DE GESTIÓN





MODIFICACIÓN  
PLAN PARCIAL  
**ALTAMIRA**



# MEMORIA JUSTIFICATIVA

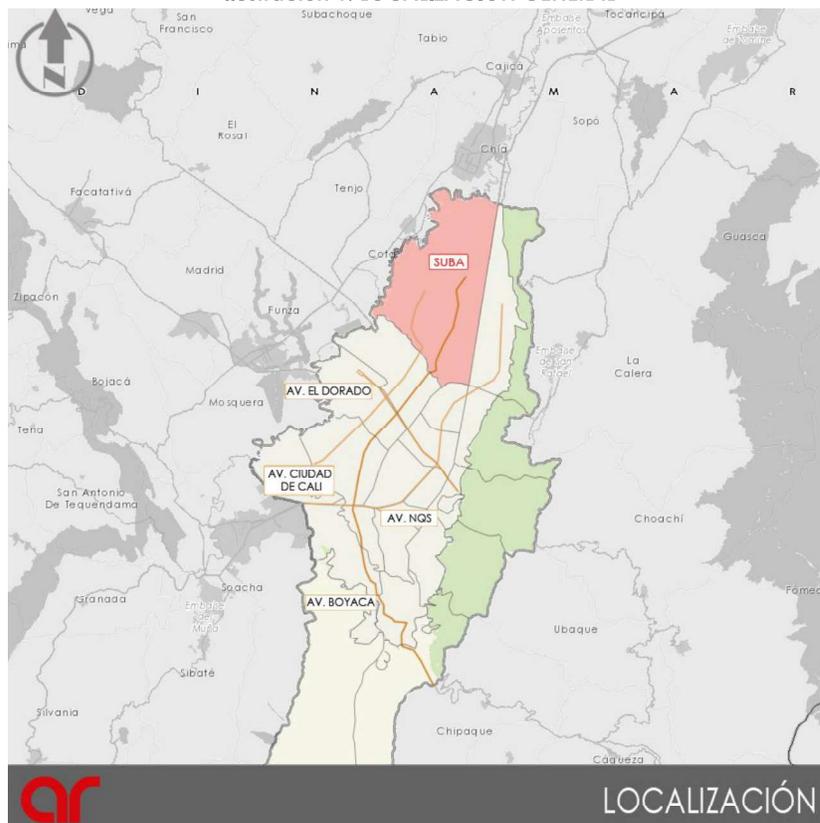
# 1

## 1.1 ANTECEDENTES

### 1.1.1 DESCRIPCIÓN PLAN PARCIAL ALTAMIRA – DECRETO 033 DE 2009

El Plan Parcial objeto de la presente modificación, fue adoptado mediante el Decreto Distrital 033 del 04 de agosto de 2009, en aplicación del Decreto 619 de 2000, Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. vigente en la época en el cual el plan parcial contaba con concepto favorable para su adopción, para un área bruta de 332.361,46 metros cuadrados, ubicado en la ciudad de Bogotá D.C., en su zona Noroccidental, en la localidad de Suba, con los límites descritos en el artículo 2 del Decreto 333 de 2009. **(Anexo 1. Decreto 333 de 2009)**

**Ilustración 1: LOCALIZACIÓN GENERAL**



El objetivo del referido Plan Parcial es el de desarrollar vivienda en un proyecto urbanístico y arquitectónico sostenible dentro de la estructura urbana y ecológica que soporta al predio.

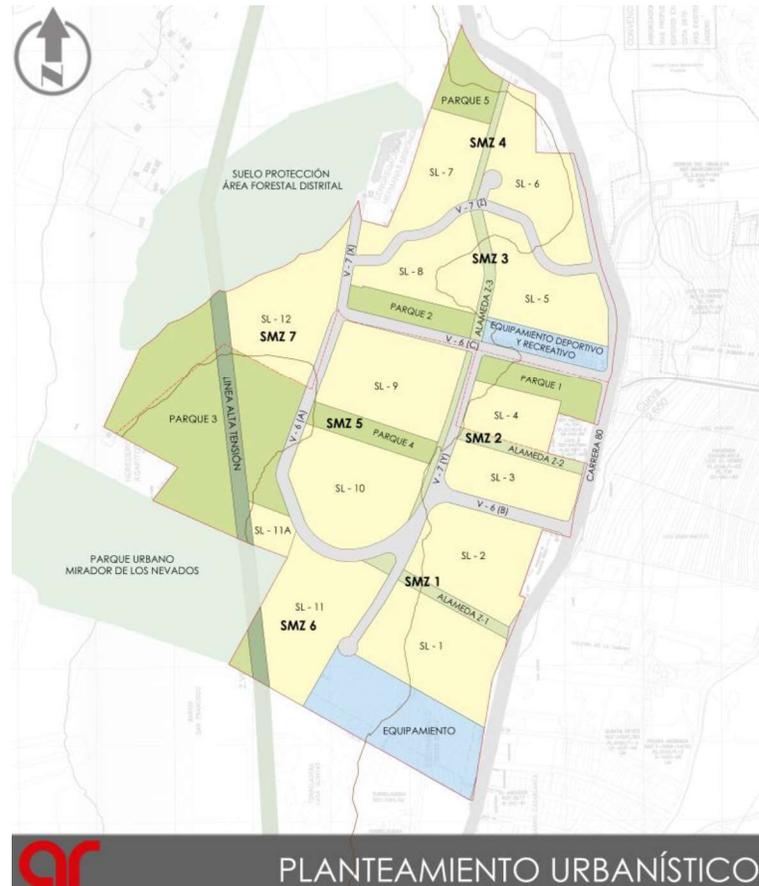
Como principales determinantes de ordenamiento, el Plan Parcial Altamira, se encuentra ubicado en los cerros de Suba en zona con densidad restringida, lindando con el Parque Mirador de los Nevados y un área Forestal Distrital.

El Planteamiento Urbanístico contenido en el referido Plan Parcial, incluye 3 Unidades de Gestión cuyo uso Principal es Residencial. Cada Unidad de Gestión esta integra por SuperManzanas y Superlotes como se indica a continuación:

**Tabla 1: Conformacion Unidades de Gestión**

UNIDAD DE GESTIÓN	PREDIO	ÁREA BRUTA (m2)
UG 1	Altamira	195.511,70
	Arias	
	La Suiza	
UG 2	El Espino	121.012,94
	El Mirador	
	San Gabriel	
	La Arcana	
UG 3	Carinitia A	15.836,81

**Ilustración 2: PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO**



Así las cosas, en amparo del decreto de adopción en mención, se inicia la ejecución de la Unidad de Gestión 1, cuyos avances en obra se reseñan a continuación.

### 1.1.2 LICENCIAMIENTO Y SUS AVANCES

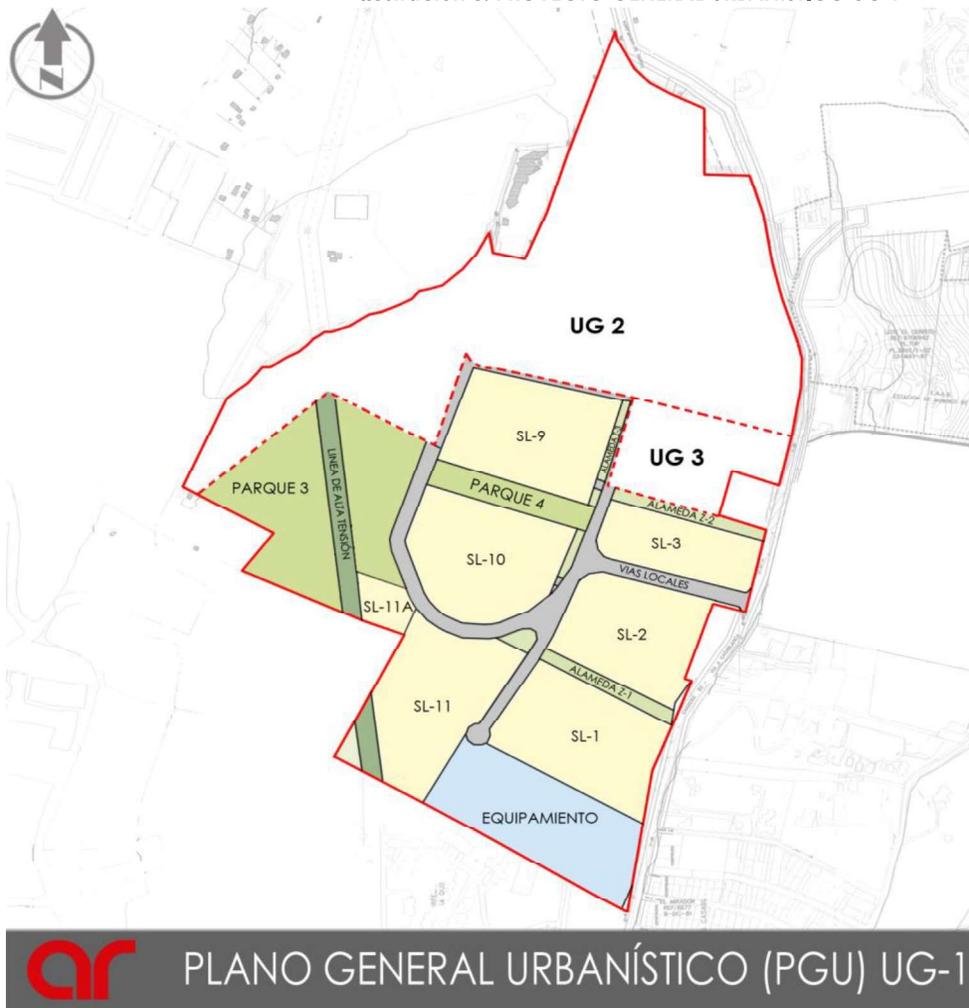
En consecuencia, de lo estipulado en el artículo 26. Orden de ejecución de las licencias del Decreto 333 de 2009. El licenciamiento y desarrollo del Plan Parcial Altamira se ha venido desarrollando con la aprobación del Plan General Urbanístico y licencia de urbanización de la Unidad de Gestión 1.

La aprobación del **Plan General Urbanístico** (PGU) de la Unidad de Gestión 1 denominado **TORRELADERA BOSQUE RESERVADO – UNIDAD DE GESTIÓN 1**, se realizó ante la Curaduría Urbana No. 5, mediante Resolución No. 12-5-1230 de septiembre 14 de 2012 adoptando los planos No. CU5S100/4-00, CU5S100/4-01 y CU5S100/4-02 (el plano CU5S100/4-00 remplazado por el plano No. CU5S100/4-03 mediante resolución 12-5-1765 de diciembre 3 de 2012); en este trámite se aprobó la licencia de urbanización la cual incluye 7 superlotes para el desarrollo del proyecto, para un área bruta total de **195.511,98** metros cuadrados de los cuales 95.361,59 metros cuadrados se encuentran bajo la cota 2670 y los 100.150,39 metros cuadrados restantes sobre la cota 2670 y un área neta de 188.711,65 metros cuadrados, divididos en 90.722,68 metros cuadrados bajo la cota 2670 y 97.988,69 metros cuadrados sobre la cota 2670.

Posteriormente a esta aprobación, mediante resolución Res No. 13-2-0965 del 14 de agosto de 2013 el proyecto urbanístico **TORRELADERA BOSQUE RESERVADO – UNIDAD DE GESTIÓN 1** fue modificado aprobando el incremento del índice de construcción cumpliendo el pago de las cargas generales establecidos para la unidad en el artículo 34 del Decreto 333 del 2009. Este pago fue acreditado mediante oficio del Instituto Distrital de Recreación y Deporte No. 20123320181941 de diciembre 3 de 2012.

Mediante Resolución RES No. 14-2-1073 del 10 de septiembre de 2014 se concedió prórroga por una sola vez al término de la vigencia de la Licencia de urbanización. Actualmente, la licencia de urbanización se encuentra vigente bajo la Resolución 15-2-1958 de octubre 13 de 2015 en la cual la Curaduría Urbana 2 concedió la Revalidación de dicha licencia.

Ilustración 3: PROYECTO GENERAL URBANÍSTICO UG 1



El proyecto TORRELADERA BOSQUE RESERVADO, incluye en cuanto a áreas de cesión, un área de equipamiento, vías locales vehiculares, 3 zonas de Alamedas y 2 parques. En cumplimiento de estas obligaciones urbanísticas se encuentran construidas las vías locales en un 98% y la alameda correspondiente al SL-10 y SL-9.

Superado el análisis urbanístico del proyecto, y para continuar con el desarrollo de la Unidad de Gestión 1, se hace referencia a las construcciones de los proyectos inmobiliarios según las siguientes licencias:

SOBRE LA COTA 2670

SUPERLOTE 10 – TORRELADERA BOSQUE RESERVADO Casas 1 –

- Mediante Licencia de construcción LC 13-2-1158 de 21 de agosto de 2013 se autorizó la construcción de 14 edificaciones en 2 pisos para un total de 28 unidades de vivienda, equipamiento comunal y portería, esta licencia fue prorrogada mediante resolución 15-2-1566 de agosto 24 de 2015 y revalidada mediante resolución No. 16-2-1917 de octubre 24 de 2016.

Esta licencia fue plenamente ejecutada y actualmente se encuentra habitada.

**SUPERLOTE 9 – TORRELADERA BOSQUE RESERVADO Casas 2 –**

- Mediante Licencia de construcción LC 13-2-1156 de 21 de agosto de 2013 se autorizo para esta etapa la construcción de 15 edificaciones en 2 pisos para un total de 30 unidades de vivienda, equipamiento comunal y portería, esta licencia fue prorrogada mediante resolución 16-2-0034 de 6 de enero de 2016 y prorrogada por segunda vez bajo resolución 16-2-2387 de 29 de diciembre de 2016.

Esta licencia fue plenamente ejecutada y actualmente se encuentra habitada.

**SUPERLOTE 11 – TORRELADERA BOSQUE RESERVADO Casas 3 –**

- Mediante Licencia de Construcción LC 16-2-0103 de 21 de enero de 2016, se autorizo la construcción de 2 edificaciones en 2 pisos para un total de 4 unidades de vivienda y portera en un piso. El 12 de mayo de 2016 se modifica en la modalidad de ampliación la licencia de construcción LC 16-2-0103 aumentando 14 edificaciones para 26 unidades de vivienda y un edificio comunal. Es decir, este Super lote contara con 30 unidades de vivienda un edificio comunal y portería.

Estas licencias se encuentran en ejecución y proyectada la entrega en el segundo semestre de 2018.

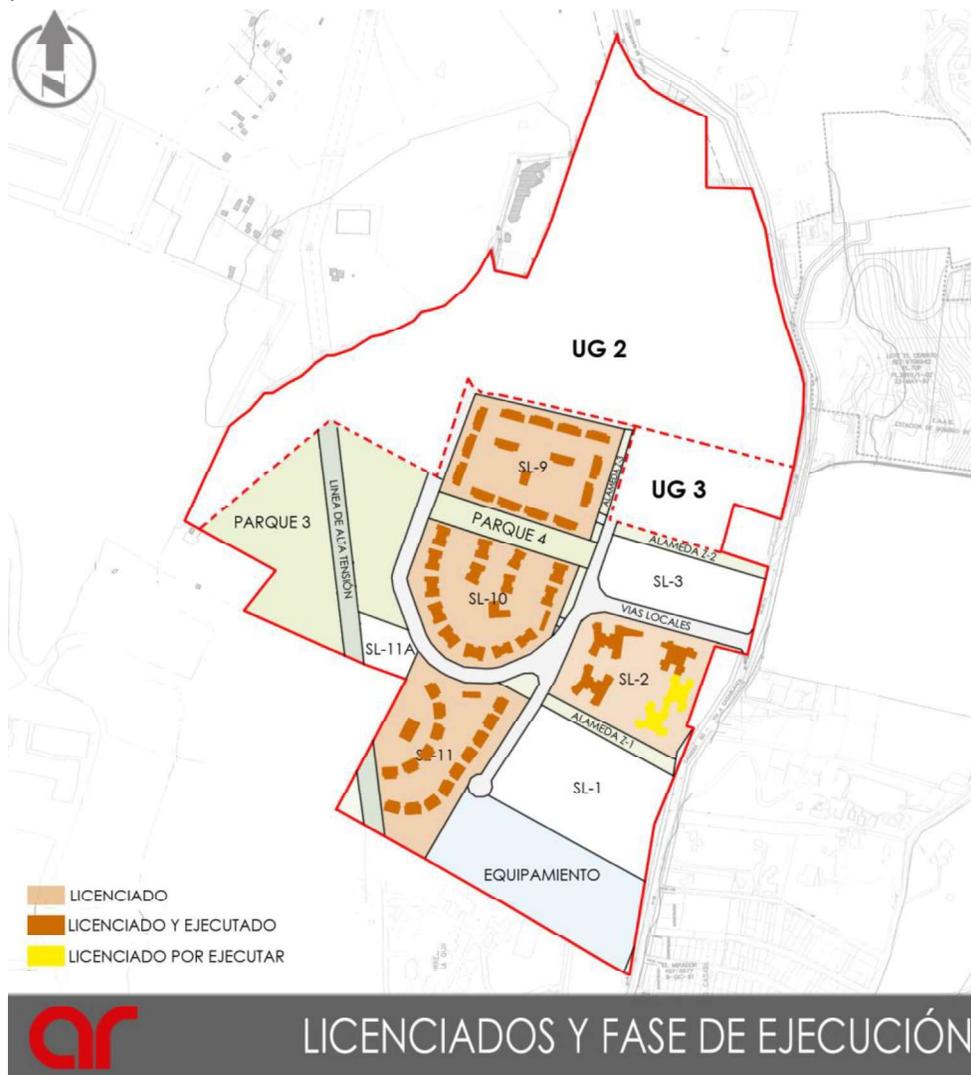
**BAJO LA COTA 2670**

**SUPERLOTE 2 – TORRELADERA BOSQUE RESERVADO Apartamentos 1 –**

- Mediante Licencia de Construcción LC 13-2-1157 de 21 de agosto de 2013, se autorizo la construcción de 2 edificación en 6 pisos para un total de 40 unidades de vivienda (torre 1 y 2) y portera en un piso. El 27 de febrero de 2015 se modifica en la modalidad de ampliación la licencia de construcción LC 13-2-1157 aumentando 3 edificaciones en 6 pisos para 60 unidades de vivienda (torres 3, 4 y 5) y equipamiento comunal. Es decir, este Super lote contara con 100 unidades de vivienda un edificio comunal y portería.

En la actualidad ya se encuentran ejecutadas las torres 1, 2 y 3 y entregadas a sus propietarios, las torres 4 y 5 aun no han empezado su construcción.

**Ilustración 4: SUPERLOTES LICENCIADOS Y FASE DE EJECUCIÓN**



### 1.1.3 OBJETIVO DE LA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

Dado a que el suelo del Plan Parcial Altamira se encuentra en densidad restringida, se precisa el aprovechamiento general para las super manzanas y superlotes, conforme a la edificabilidad permitida, las cargas y beneficios de acuerdo con lo establecido en Decreto 333 de 2009 y el Decreto 327 de 2004. Dicha precisión se realiza con el ajuste del Artículo 14 del Decreto 333 de 2009 "Por el cual se adopta el Plan Parcial "Altamira", ubicado en la localidad de Suba"

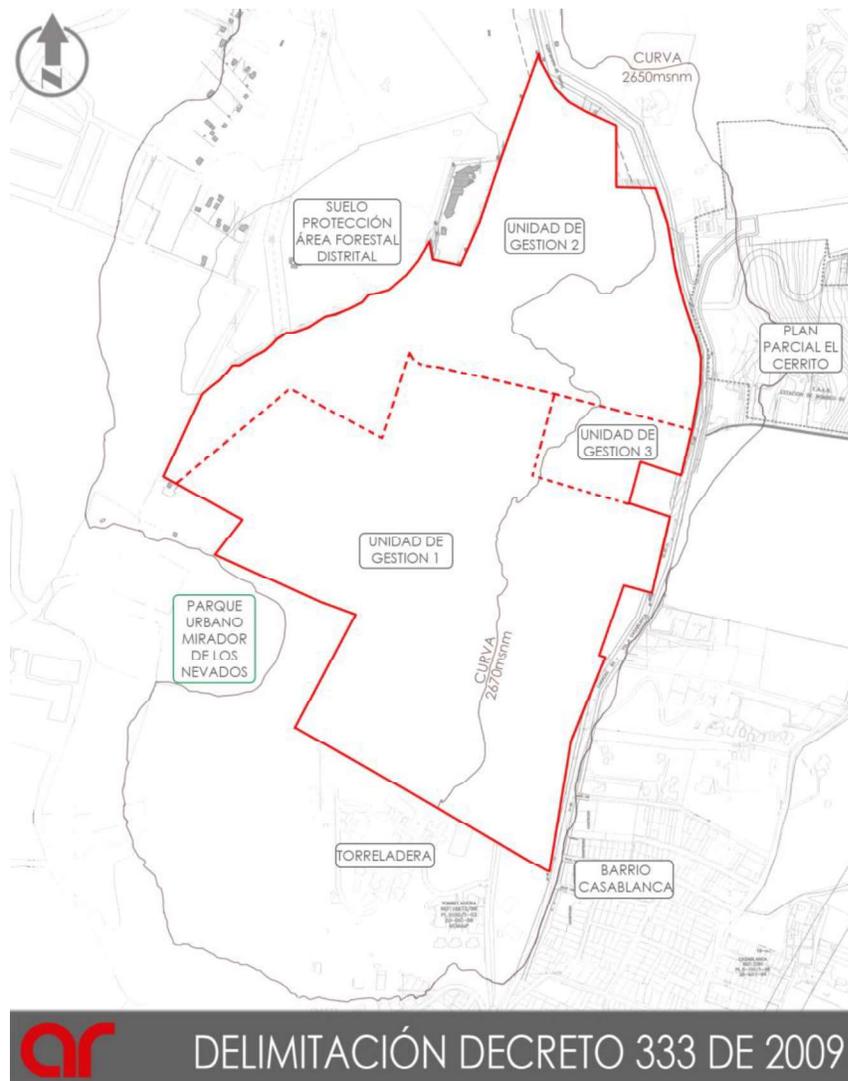


En tanto el presente proceso es una modificación del Plan Parcial, el área de intervención es considerada de suelo urbano en tratamiento de desarrollo por ministerio del decreto de adopción ya mencionado y el proceso de urbanización que ha surtido, el cual se reseñó en el capítulo anterior, de manera que la primera determinante de ordenamiento de la presente propuesta es el área de delimitación del Plan Parcial.

### 1.2.2 ÁREA DE DELIMITACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El área de delimitación del Plan Parcial Altamira, según Decreto 333 de 2009, asciende a **332.361,46** metros cuadrados, de los cuales **145.478,34** metros cuadrados se encuentran bajo la cota 2670 msnm y **186.883,12** metros cuadrados sobre la cota 2670 msnm. La presente modificación conserva el área bruta del Plan Parcial Inicial.

**Ilustración 6: DELIMITACIÓN PLAN PARCIAL 333 DE 2009**

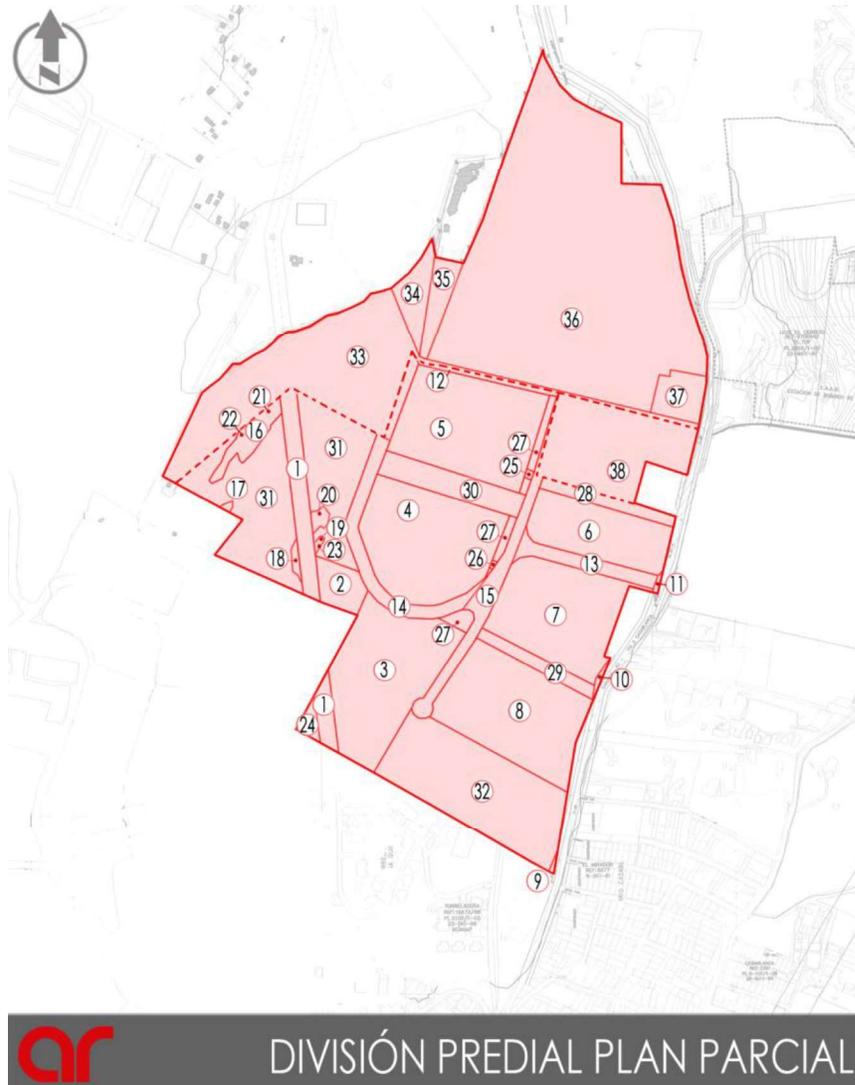


### 1.2.3 CONFORMACIÓN PREDIAL

La primera Unidad de gestión del presente proyecto ya surtió la aprobación de un Planteamiento General Urbanístico - P.G.U. mediante las licencias ya referidas, y como consecuencia de ello se realizó la mutación y desenglobe de áreas públicas y privadas mediante la escritura pública No. 6326 de 19 de octubre de 2013 de la Notaría 1 del círculo de Bogotá. Las otras Unidades de gestión mantienen la división predial con la cual fue adoptado el plan parcial.

A continuación, se muestra la conformación predial del Plan Parcial, la cual incluye porciones de suelo público debidamente amojonadas, sin embargo, es importante resaltar que aun no se ha realizado la entrega material de dichas zonas.

**Ilustración 7: DIVISIÓN PREDIAL PLAN PARCIAL**



**Tabla 2: CONFORMACIÓN PREDIAL**

UNIDAD DE GESTION 1				
#	UBICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁREA M2	FOLIO DE MATRICULA
1	LÍNEA DE ALTA TENSIÓN - UG1	KR 82 No. 149 - 45 IN 1	6,800.61	50N-20716954
2	ÁREA ÚTIL SL -11A - UG 1	CLL 150 No. 82 -75	2,778.69	50N-20716953
3	ÁREA ÚTIL SL -11 - UG 1	KR 82 No. 149 - 45	19,595.30	50N-20716952
4	ÁREA ÚTIL SL -10 - UG 1	KR 82 No. 150 - 25	19,579.18	50N-20716951
5	ÁREA ÚTIL SL -9 - UG 1	KR 82 No. 150 - 75	19,509.09	50N-20716950
6	ÁREA ÚTIL SL -3 - UG 1	KR 80 No. 150 - 31	10,830.19	50N-20716949
7	ÁREA ÚTIL SL -2 - UG 1	KR 80 No. 147 - 65	17,300.15	50N-20716948
8	ÁREA ÚTIL SL -1 - UG 1	KR 80 No. 147 - 25	19,454.07	50N-20716947
9	VIA V5 CR 80 (3) - UG 1	KR 80 No. 146D -11	7.73	50N-20716946
10	VIA V5 CR 80 (2) - UG 1	KR 80 No. 147 - 59	117.16	50N-20716945
11	VIA V5 CR 80 (1) - UG 1	KR 80 No. 150 - 25	280.94	50N-20716944
12	VIA V6 (C) - UG 1	CL 152 No. 82 - 00	623.32	50N-20716943
13	VIA V6 (B) - UG 1	CL 150 BIS No. 80 - 00	2,957.81	50N-20716942
14	VIA V6 (A) - UG 1	KR 84 No. 150 - 99	6,791.87	50N-20716941
15	VIA V7 (Y) - UG 1	KR 82 No. 149 - 00	4,928.76	50N-20716940
16	TALUDES EXIGIDOS BAJO 2670 MSNM (E) - UG 1	CL 150 No. 82 - 75 IN 5	2,205.75	50N-20716939
17	TALUDES EXIGIDOS BAJO 2670 MSNM (D) - UG 1	CL 150 No. 82 -75 IN 4	164.76	50N-20716938
18	TALUDES EXIGIDOS BAJO 2670 MSNM (C) - UG 1	CL 150 No. 82 -75 IN 2	310.17	50N-20716937
19	TALUDES EXIGIDOS BAJO 2670 MSNM (B) - UG 1	KR 84 No. 150 - 35 IN 2	128.93	50N-20716936
20	TALUDES EXIGIDOS BAJO 2670 MSNM (A) - UG 1	KR 84 No. 150 - 35 IN 3	446.70	50N-20716935
21	TALUDES EXIGIDOS SOBRE 2670 MSNM (C) - UG 1	CL 150 No. 82 -75 IN 7	153.79	50N-20716934
22	TALUDES EXIGIDOS SOBRE 2670 MSNM (B) - UG 1	CL 150 No. 82 -75 IN 6	38.94	50N-20716933
23	TALUDES EXIGIDOS SOBRE 2670 MSNM (A) - UG 1	KR 84 No. 150 - 35 IN 1	17.27	50N-20716932
24	ZONA VERDE ADICIONAL SOBRE 2670 MSNM - UG 1	KR 82 No. 149 -45 IN 2	941.43	50N-20716931
25	ACCESO 2 - UG 1	KR 82 No. 150 - 71	85.46	50N-20716930
26	ACCESO 1 - UG 1	KR 82 No. 150 - 21	47.52	50N-20716929
27	ALAMEDA Z -3 - UG 1	KR 82 No. 150 - 95	2,411.53	50N-20716928
28	ALAMEDA Z -2 - UG 1	KR 80 No. 150 - 41	2,519.04	50N-20716927
29	ALAMEDA Z -1 - UG 1	KR 80 No. 147 - 51	2,349.68	50N-20716926
30	PARQUE 4 PÚBLICO - UG 1	KR 82 No. 150 - 55	5,017.20	50N-20716925
31	PARQUE 3 PÚBLICO - UG 1	CL 150 No. 82 -75 IN 3	26,375.23	50N-20716924
32	EQUIPAMIENTO COMUNAL - UG 1	KR 80 No. 146 F - 35	20,743.43	50N-20716923
UNIDAD DE GESTION 2				
#	UBICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁREA M2	FOLIO DE MATRICULA
33	EL ESPINO	DG 152 No. 84 -55	37,815.00	50N-20132275
34	EL MIRADOR	KR 80 No. 156 -59	3,592.07	50N-00491386
35	SAN GABRIEL	KR 84 No. 152 -26	2,697.00	50C-792662
36	LA ARCANA	KR 80 No. 152 -35	78,992.83	50N-20358905
37	BEDOUT	KR 80 No. 152 -25	5,100.18	50N - 262889
UNIDAD DE GESTION 3				
#	UBICACIÓN	DIRECCIÓN	ÁREA M2	FOLIO DE MATRICULA
38	CARINTIA A	KR 80 No. 150 - 75	15,836.81	50N - 20009310

Con plenitud del título translativo de dominio a quien corresponde como se evidencia en los certificados de libertad y tradición que se incluyen como **Anexo No.2: Certificados de Libertad y Tradición**, y respecto de las cuales no se realiza modificación alguna.

## 1.2.4 MARCO NORMATIVO

### 1.2.4.1 NORMATIVIDAD NACIONAL

La Ley 388 de 1997 es el marco regulatorio de la reforma urbana, dentro sus objetivos generales consagra: "el establecimiento de los mecanismos que permitan al municipio, en ejercicio de su autonomía, **promover el ordenamiento de su territorio, el uso equitativo y racional del suelo, la preservación y defensa del patrimonio ecológico y cultural** localizado en su ámbito territorial y la prevención de desastres en asentamientos de alto riesgo, así como la ejecución de acciones urbanísticas eficientes." y el de "garantizar que la utilización del suelo por parte de sus propietarios se ajuste a la función social de la propiedad y permita hacer efectivos los derechos constitucionales a la vivienda y a los servicios públicos domiciliarios, y velar por la creación y la defensa del espacio público, así como por la protección del medio ambiente y la prevención de desastre". (Negritillas y subrayas fuera de texto.)

En ese marco legal se genera el instrumento de planificación en ejercicio, es decir, el Plan Parcial, definiéndolo en su artículo 19 como "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, macroyectos u otras operaciones urbanas especiales".

El Decreto Nacional 2181 de 2006, por el cual se reglamentó el artículo 19 de la Ley 388 de 1997, consagra las disposiciones aplicables a todo el territorio nacional en materia de planes parciales, definiendo, entre otras cosas, el contenido de los planes parciales para las áreas sujetas a tratamiento de desarrollo dentro del perímetro urbano y para las áreas localizadas en el suelo de expansión urbana para su incorporación al perímetro urbano, en concordancia con las determinaciones de los planes de ordenamiento territorial y los instrumentos que los desarrollen o complementen.

Ahora bien, el Decreto 2181 de 2006 ha sido modificado por los Decreto 4300 de 2007 y 1478 de 2013; el primero ajustó el trámite de concertación con la autoridad ambiental y dispuso que la autoridad municipal de planeación receptora de la formulación del Plan Parcial lo remitirá a la autoridad ambiental para adelantar el proceso de concertación. Ahora, el Decreto 1478 de 2013 modifica el concepto y el alcance de las Determinantes de formulación y precisa los documentos que deben acompañar la solicitud.

Por último, el artículo 9º del Decreto 4300 de 2007, determina: "Las modificaciones de un plan parcial estarán sometidas al mismo procedimiento previsto en el Título II del Decreto 2181 de 2006 para su formulación y adopción."

Teniendo en cuenta el artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 de la Ley 019 de 2012, dispone en su párrafo 4 "El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los

*cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario."*

#### **1.2.4.2 NORMATIVIDAD LOCAL**

La normatividad local aplicable en el presente caso se encuentra contenida en variedad de normas que se enuncian a continuación:

Con base en lo establecido en el Decreto 333 de 2009, se debe resaltar que, en el momento de formulación y aprobación del plan parcial, el Distrito se encontraba en una transición normativa entre el Decreto 619 de 2000 y el Decreto 190 de 2004, siendo así las cosas el plan parcial y sus normas se encuentran incluidas en el régimen de transición.

Así las cosas, se aclara que el régimen aplicable para la definir la edificabilidad índice de ocupación, índice de construcción, y densidad se aplicara las siguientes normas, siendo consecuente con el sistema de las cargas urbanísticas

- a. Artículo 352 numeral 7 del Decreto 619 de 2000, hasta la cota 2670.
- b. El Decreto Distrital 327 de 2004, entre la cota 2670 a la cota 2695 según lo establece el artículo 27.

#### **1.2.5 ALCANCE DE LA MODIFICACIÓN**

Con todo esto, la presente formulación tiene como principal objetivo, precisar la edificabilidad permitida para el desarrollo en los superlotes, modificando la tabla del artículo 14 en la cual se modifica el área (m<sup>2</sup>) por vivienda por el área (m<sup>2</sup>) total para el desarrollo de las viviendas.

De esa forma, se mantienen todas las condiciones de la propuesta urbanística, área bruta, área neta urbanizable, cesiones y demás variables de diseño, lo cual no altera las determinantes ambientales y de servicios públicos. Adicionalmente, se reconoce la normativa y el reparto contenido en el Decreto 333 de 2009.

Con todo lo anterior se procede a realizar la formulación de la propuesta de modificación de la tabla del artículo 14 del Plan Parcial Altamira con las siguientes consideraciones:



**PLANTEAMIENTO URBANÍSTICO Y  
SISTEMAS ESTRUCTURANETS**

2

## 2.1 PROPUESTA MODIFICACIÓN DEL PLAN PARCIAL

El Plan Parcial Altamira se encuentra localizado en una zona de densidad restringida, la cual se encuentra dividida en dos sectores normativos, los cuales se definen por su localización bajo y sobre la cota 2670.

### 2.1.1 NORMA APLICABLE

Con base en el artículo 28, del Decreto 333 de 2009. Determinación de la edificabilidad, se estableció los índices de ocupación, construcción, altura y densidad máxima para el Plan Parcial Altamira de la siguiente manera.

**Tabla 3: ARTICULO 28. DETERMINACIÓN DE EDIFICABILIDAD**

VARIABLE	AUTORIZACIÓN
<b>RANGO 4 A Sobre la cota 2670 m.s.n.m</b>	
Índice de Construcción	0,2 / ANU
Índice de Ocupación	0,1 / ANU
Densidad máxima	10 Viv/Ha.NU
Altura	Máximo de 2 Pisos

VARIABLE	AUTORIZACIÓN
<b>RANGO 4 B Bajo la cota 2670 m.s.n.m</b>	
Índice de Construcción	0,5 / ANU
Índice de Ocupación	0,1 / ANU
Densidad máxima	30 Viv/Ha.NU
Altura	Máximo de 5 Pisos

Adicionalmente, se completa señalando que los beneficios de la totalidad del Plan Parcial serán determinados en metros cuadrados autorizados como lo indica el siguiente cuadro.

**Tabla 4: BENEFICIOS PLAN PARCIAL ALTAMIRA**

	Bajo la Cota 2670 msnm	Sobra la Cota 2670 msnm	TOTAL
<b>Área Neta</b>	140,849.89	183,365.61	324,215.5
<b>Área Útil</b>	68,935.86	120,873.38	189,809.24
<b>Área Construida</b>	70,425.00	36,673.00	170,098.00
<b>Densidad Neta Máxima</b>	30	10	-
<b>Número de Viviendas</b>	423	183	606

Teniendo en cuenta que el Plan Parcial Altamira esta conformado por tres Unidades de Gestión, el beneficio anteriormente mencionado se establecio por cada Unidad en el articulo 28 del Decreto 333 de 2009, de la siguiente manera.

**Tabla 5: BENEFICIOS PLAN PARCIAL ALTAMIRA POR UNIDAD DE GESTIÓN**

	UNIDAD DE GESTIÓN 1		UNIDAD DE GESTIÓN 2		UNIDAD DE GESTIÓN 3		TOTAL
	UG1		UG2		UG3		
	Área Bajo la Cota 2670 msnm (m2)	Área Sobre la Cota 2670 msnm (m2)	Área Bajo la Cota 2670 msnm (m2)	Área Sobre la Cota 2670 msnm (m2)	Área Bajo la Cota 2670 msnm (m2)	Área Sobre la Cota 2670 msnm (m2)	ÁREA (m2)
<b>Área Bruta</b>	195,511.70		121,012.94		15,836.81		332,361
<b>Área Neta</b>	90,927.11	97,823.23	36,689.84	82,938.50	13,232.94	2,603.88	324,215
<b>Área Útil</b>	41,301.12	67,956.66	20,475.63	52,454.61	7,156.11	462.1	189,806.23
<b>Área Construida</b>	42,195.10	20,618.13	20,918.83	15,914.79	7,311.0	140.20	107,098.07
<b>Numero de Viviendas</b>	356		205		45		606
	253	103	126	80	44	1	

Con base en el cuadro anterior, cada unidad de gestión de contar con la potesta de plantear su proyecto arquitectónico a su criterio siempre y cuando no supere la normativa anteriormente descrita.

## 2.1.2 MODIFICACIÓN ARTICULO 14 DECRETO 333 DE 2009

En ese orden de ideas, se continua con el planteamiento inicial de Subdivision espacial, se plantearon siete (7) supermanzanas y trece (13) Superlotes, en los cuales basados en la norma aplicable anteriormente descrita. En el nuevo cuadro se propone asignar un numero de viviendas maximo y unos metros cuadrados máximos de construcción en el uso residencial para cada uno de los superlotes, esto sin limitar el área de cada vivienda.

Tabla 6: PROPUESTA DE MODIFICACIÓN TABLA ARTICULO 14

SUPERMANZANA	SUPERLOTES	ÁREA ÚTIL (m2)	Numero de Viviendas		
			Ubicación Cota Msnm* IGAC	No. Máximo de Viviendas	Área Útil (m2)
SM -1	SL -1	19,522.84	Bajo cota 2670	85	13,813.76
			Sobre Cota 2670	9	5,709.08
	SL -2	17,321.10	Bajo cota 2670	100	16,344.45
			Sobre Cota 2670	1	976.65
SM -2	SL -3	10,830.89	Bajo cota 2670	66	10,830.89
			Sobre Cota 2670	Ninguna	0
	SL -4	7,618.22	Bajo cota 2670	44	7,156.11
			Sobre Cota 2670	1	462.10
SM -3	SL -5	14,714.34	Bajo cota 2670	80	13,077.59
			Sobre Cota 2670	2	1,636.75
	SL -8	12,066.53	Bajo cota 2670	20	3,283.70
			Sobre Cota 2670	13	8,782.83
SM -4	SL -6	16,309.16	Bajo cota 2670	25	4,114.34
			Sobre Cota 2670	18	12,194.82
	SL -7	13,455.95	Bajo cota 2670	Ninguna	0
			Sobre Cota 2670	20	13,455.95
SM -5	SL -9	19,578.26	Bajo cota 2670	Ninguna	3.70
			Sobre Cota 2670	30	19,574.56
	SL -10	19,649.57	Bajo cota 2670	2	266.46
			Sobre Cota 2670	29	19,383.11
SM -6	SL -11	19,547.34	Bajo cota 2670	Ninguna	0
			Sobre Cota 2670	30	19,547.34
	SL -11A	2,807.78	Bajo cota 2670	Ninguna	41.86
			Sobre Cota 2670	4	2,765.92
SM -7	SL -12	16,384.27	Bajo cota 2670	Ninguna	0
			Sobre Cota 2670	25	16,384.27
Totales		189,806.24	-----	604	189,806.24

## 2.2 SISTEMAS ESTRUCTURANTES

### 2.2.1 SISTEMA AMBIENTAL

No se presentan modificaciones en el Sistema Ambiental inicial del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

Con el fin de dar cumplimiento al numeral 2 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, la Secretaría Distrital de Planeación y la Secretaría Distrital de Ambiente concertaron los aspectos ambientales del proyecto de Plan Parcial el 21 de junio de 2007, los cuales se incorporan en el articulado del presente Decreto.

**Artículo 12º. NORMAS AMBIENTALES COMPLEMENTARIAS.** *En desarrollo de las determinaciones adoptadas en el marco de la concertación ambiental del presente Plan Parcial, se definieron las siguientes medidas especiales para garantizar el cuidado y conservación de los elementos de valor ambiental ubicados en su entorno inmediato, específicamente el Parque Mirador de los Nevados y el Área Forestal Distrital del Cerro Norte de Suba.*

1. *Medidas en relación con la localización de las zonas de cesión para parques, las cuales se encuentran incorporadas en el proyecto urbanístico del Plan Parcial.*

a. *Ubicar una zona de cesión para parques que conecte ecológicamente al Parque Mirador de los Nevados con el Área Forestal Distrital del Cerro Norte de Suba, requisito que se cumple con el denominado "Parque 3".*

b. *Ubicar alamedas y zonas de cesión para parques en sentido oriente-occidente con la finalidad de promover la conectividad ecológica del Plan Parcial "Altamira" con zonas de cesión y arborizadas existentes, requisito que se cumple con los denominados "Parque 1", "Parque 2" y "Parque 4".*

c. *Ubicar una zona de cesión para parque, próxima al costado nor-oriental del Área Forestal Distrital del Cerro Norte de Suba, sobre áreas actualmente arborizadas, requisito que se cumple con el denominado "Parque 5".*

d. *Solicitar concepto favorable a la Dirección de Planeación y Gestión Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente sobre el Plan Director del denominado "Parque 3", teniendo en cuenta que el mismo requiere la adopción del mencionado instrumento.*

2. Medidas en relación con las características de adecuación de las zonas de cesión para parques y alamedas:

- a. Mantener un 80% del área en zona blanda.
- b. Aplicar los criterios de restauración ecológica, para lo cual debe consultar lo establecido en el "Protocolo Distrital de Restauración Ecológica", la "Guía Técnica para la Restauración Ecológica en Áreas con Plantaciones Forestales Exóticas en el Distrito Capital".
- c. Contemplar en el diseño cobertura vegetal nativa.
- d. Ejecutar el diseño paisajístico correspondiente e informar a la Secretaría Distrital de Ambiente una vez terminada la ejecución, para su verificación.

3. Disponer las siguientes zonas libres privadas, así como mantener las mismas en zona blanda y libres de construcciones:

	No.	Ancho	Ubicación
<b>FRANJA</b>	1	20 mts	A lo largo del límite norte del superlote 12.
	2	20 mts	A lo largo del límite noroccidental del superlote 7.
	3	20 mts	A lo largo de los límites occidental del superlote 11 y sur del superlote 11 A.
	4	15 mts	En los costados de la Carrera 80 con un sobre ancho de veinte metros (20 mts) frente al Plan Parcial "El Cerrito" adoptado mediante Decreto Distrital 617 de 2006.
	5	10 mts	En los costados de las vías locales del Plan Parcial.

La franja identificada con el número 1 en la Tabla, debe cumplir con los criterios de diseño paisajístico presentados en el documento "Lineamientos para el diseño paisajístico con criterios de rehabilitación ecológica de la franja amortiguadora propuesta para el Plan Parcial", que fue elaborada por el promotor del Plan Parcial y aprobado por la Dirección de Planeación y Gestión Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio de fecha 10 de septiembre de 2007, dirigido a la Secretaría Distrital de Planeación con Radicación No. 2007EE26872.

## 2.2.2 SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

No se presentan modificaciones en el Sistema de Espacio Público inicial del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

### **Artículo 8º. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO: COMPONENTES y NORMAS GENERALES.**

En el presente Plan Parcial, el sistema de espacio público se compone de los siguientes elementos:

- 1). Cesiones públicas para equipamiento comunal.

2). Cesiones públicas para parques y alamedas.

3). Vías locales.

**Artículo 9°. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO: CESIONES PÚBLICAS PARA EQUIPAMIENTO COMUNAL PÚBLICO.** Las áreas de cesión pública destinadas a equipamiento comunal público están conformadas por el porcentaje del área neta urbanizable señalada en el cuadro de áreas del artículo 4 del presente Decreto y en el Plano No. 1, denominado "Estructura del Plan Parcial," y deberán cumplir las disposiciones contenidas en el artículo 251 del Decreto Distrital 619 de 2000, en materia de usos, índices de ocupación y construcción y volumetría. En el área de cesión para equipamiento, identificada como equipamiento 2, sólo podrán desarrollarse usos de equipamiento deportivo y recreativo de escala vecinal.

**Artículo 10°. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO: CESIONES PÚBLICAS PARA PARQUES Y ALAMEDAS.** Las cesiones para parque, definidas en el presente Plan Parcial están conformadas por las áreas para parques y alamedas señaladas en el cuadro de áreas y en el plano denominado "Estructura del Plan Parcial" y respecto de ellas se deberán cumplir las siguientes reglas:

1. La totalidad de las áreas destinadas a parques deberán ser diseñadas, construidas, dotadas y entregadas por el urbanizador, para dar cumplimiento a lo señalado por el artículo 247 del Decreto Distrital 619 de 2000.

2. Teniendo en cuenta que el parque generado en el presente Plan Parcial (identificado en el plano como Parque 3), es un parque zonal, será objeto de la adopción de un Plan Director, el cual deberá seguir los lineamientos establecidos en los artículos 241 a 244 del Decreto Distrital 619 de 2000.

3. Los parques vecinales generados por el presente Plan Parcial, identificados en el plano denominado "Estructura del Plan Parcial" como Parques No. 1, 2, 4 y 5, en relación con los cuales será obligación del urbanizador dar cumplimiento a las especificaciones mínimas establecidas por el artículo 248 del Decreto Distrital 619 de 2000.

4. Las alamedas generadas por el presente plan parcial, identificadas en el plano denominado "Estructura del Plan Parcial" como alamedas: Z-1, Z-2 y Z-3 estarán destinadas a la generación de espacios peatonales lineales y en relación con ellas será obligación del urbanizador dar cumplimiento a las especificaciones mínimas establecidas por el artículo 254 del Decreto 619 del 2000.

**Artículo 11°. SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO: ANDENES Y NORMAS PEATONALES.** Los andenes deberán construirse garantizando las especificaciones de continuidad y tratamiento señaladas por el artículo 253 del Decreto Distrital 619 de 2000 y por la Cartilla de Andenes (Decreto Distrital 602 de 2007).

Adicionalmente, los andenes deberán adecuarse a las normas sobre acceso y circulación de personas con limitaciones físicas, en especial a las normas de accesibilidad establecidas por las Leyes 12 de 1987 y 361 de 1997 y demás disposiciones que las complementen o reglamenten.

**Artículo 13°. CONSOLIDACIÓN DE LAS METAS DEL PLAN MAESTRO DE ESPACIO PÚBLICO.** Teniendo en cuenta la política de consolidación de metas establecidas por el Plan Maestro de Espacio Público – Decreto Distrital 215 de 2005, el presente Plan Parcial genera la siguiente relación de zonas verdes públicas por habitante:

<b>Número de unidades de vivienda proyectadas</b>	<b>606</b>
Habitantes por Vivienda	3,44
Habitantes estimados en el Plan Parcial	2085
Zonas verdes públicas generadas por el Plan Parcial (m2)	76.828,88
Relación zonas verdes públicas/ Habitante (m2/hab)	36,86

### 2.2.3 SISTEMA DE USOS Y APROVECHAMIENTOS

No se presentan modificaciones en el Sistema de Usos y aprovechamiento inicial del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

**Artículo 18°. NORMAS SOBRE USOS DEL SUELO.**

*En la totalidad de las supermanzanas del Plan Parcial sólo podrá desarrollarse el uso residencial. Los usos no consignados en el presente Decreto se encuentran prohibidos.*

**Artículo 19°. NORMAS SOBRE ESTÁNDAR URBANÍSTICO.**

*La construcción de las edificaciones deberá dar cumplimiento a lo establecido en el Decreto Distrital 327 de 2004 y en el presente Decreto, en materia de estándares arquitectónicos en general y antejardines, aislamientos, sótanos, semisótanos, rampas, escaleras y voladizos en particular.*

**Parágrafo.** Los espacios de vivienda deberán dar cumplimiento a lo establecido por el artículo 378 del Decreto Distrital 619 de 2000, en materia de habitabilidad.

### 2.2.4 SISTEMA DE MOVILIDAD

No se presentan modificaciones en el Sistema de Movilidad inicial del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

**Artículo 5°. SISTEMA VIAL: MALLA VIAL INTERMEDIA Y LOCAL.** Las vías de la malla vial local previstas para el presente Plan Parcial se encuentran identificadas en el Plano N° 1 denominado "Estructura del Plan Parcial", y son las siguientes:

VÍA	TRAMO		PERFIL
	DESDE	HASTA	
Carrera 80	Extremo nororiental del Plan Parcial	Esquina suroriental del Plan Parcial	V-4 22.00 mts
Vía A	Vía Y	Inicio de la vía X	V- 6 16.00 mts
Vía B	Vía Y	Carrera 80 - Avenida Casablanca	V- 6 16.00 mts
Vía C	Vía A	Carrera 80 - Avenida Casablanca	V- 6 16.00 mts
Vía X	Final de la Vía A (entre superlote 9 y el parque 2)	Límite del Plan Parcial con el área forestal distrital.	V- 7 13.00 mts
Vía Y	Volteadero ubicado entre la cesión de equipamiento el Superlote 11 y el Superlote 1	Zona de Equipamiento Deportivo y Recreativo	V- 7 13.00 mts
Vía Z	Vía X	Carrera 80 - Avenida Casablanca	V- 7 13.00 mts

La nomenclatura alfanumérica de las vías enunciadas en el presente Decreto será definida posteriormente por la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD).

### 2.2.4.1 ESTUDIO DE TRÁNSITO

No se presentan modificaciones en el estudio de tránsito inicial del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

**Artículo 6°. SISTEMA VIAL: ESTUDIO DE TRÁNSITO.** Como requisito de la solicitud de licencia de urbanismo para el Plan Parcial Altamira se deberá presentar la actualización del estudio de tránsito, de conformidad con los lineamientos y observaciones que determine la Secretaría Distrital de Movilidad.

### 2.2.5 SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS

No se presentan modificaciones en el Sistema de Servicios Públicos inicial del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

**Artículo 7°. SISTEMA DE SERVICIOS PÚBLICOS.** Para la expedición de las licencias urbanísticas que se otorguen con base en el presente Plan Parcial, se deben tener en cuenta los siguientes requerimientos, establecidos en los oficios de las Empresas Prestadoras de Servicios Públicos:

**a. Sistema de Acueducto y Saneamiento Básico - Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá:** De conformidad con los conceptos técnicos emitidos por la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, con Nos. de radicación 0815-2002-525 del 25 de noviembre de 2002, S-2006-125598 del 3 de noviembre de 2006 y S-2009-164335 del 9 de junio de 2009, existe posibilidad de prestación del servicio de acueducto y alcantarillado para el Plan Parcial "Altamira". Específicamente se definieron las siguientes obligaciones, que deberán ser llevadas a cabo por el urbanizador del Plan Parcial:

1. Para el servicio de acueducto, el Plan Parcial se encuentra localizado en el área de servicio del tanque alto de los Cerros de Suba.

2. Para los predios que toman el servicio de acueducto del tanque alto deberán encontrarse a 30 m.c.a.\* por debajo de la cota mínima del tanque, lo que indica que este proyecto se desarrolle por debajo de la cota 2690 m.s.n.m.\*\*. En todo caso, se deberá prever un tanque de almacenamiento y los bombeos respectivos para abastecer a las viviendas, para una reserva 24 horas del consumo medio diario. La construcción, operación y mantenimiento del sistema de bombeo será responsabilidad del urbanizador. No se garantiza el servicio a viviendas ubicadas por encima de la cota 2690 m.s.a.n.m. De acuerdo con el Plano No. 1 denominado "Estructura del Plan Parcial" no se encuentran viviendas encima de la cota descrita.

3. Se deberá diseñar y construir una red de Ø12" semi expresa por toda la carrera 80 (denominada en el concepto técnico como Carrera 68) desde el tanque alto hasta el Plan Parcial y a partir de esta red se tomará el servicio.

4. Para drenaje de aguas residuales del sector norte del Plan Parcial (Superlotes 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 y 12) se deberá diseñar y construir una red por la carrera 80 (denominada en el concepto técnico como Carrera 68) hasta entregar a la red de Ø24" construida a la altura de la calle 148 con Avenida Boyacá, pozo No. 7, de acuerdo con el récord de obra No. 924, plano 2 de 3.

5. Para drenaje de aguas residuales del sector sur (Superlotes 1, 2, 10, 11 y 11A) se deberá diseñar y construir la red por la carrera 80 (denominada en el concepto técnico como Carrera 68) hacia el sur hasta la calle 144 y por esta vía hasta la proyección de la carrera 66 con la futura Avenida Transversal de Suba.

6. Las vías públicas internas deberán estar cubiertas por redes.

7. Para el drenaje de agua pluvial se deberá diseñar y construir una red por la carrera 80 (denominada en el concepto técnico como Carrera 68) hasta entregar a la red de Ø1.60 m., construida a la altura de la calle 148 por la Avenida Boyacá, pozo No. 49 récord de obra No. 925, plano 2 de 4. Se deberá revisar la capacidad hidráulica de la red de Ø1.60 m., y en caso de no cumplir, deberá ser renovada.

8. Se deberán revisar los colectores de aguas lluvias, de acuerdo con las fórmulas y criterios señalados en el concepto técnico.

**\*Nota 1:** La sigla m.c.a. corresponde a la abreviatura de Metros Columna de Agua.

**\*\*Nota 2:** La sigla m.s.n.m. corresponde a la abreviatura de Metros Sobre el Nivel del Mar.

**b. Sistema de Gas Natural - Gas Natural E.S.P:** Mediante oficio con radicación No. 1-2004-22781 del 4 de agosto de 2004, se estableció la posibilidad de prestar el servicio, de acuerdo con estudios y diseños que se adelanten con base en el proyecto urbanístico y en el número de unidades de vivienda a construir, que conduzcan a predecir el consumo potencial a distribuir y, a su vez, permita evaluar la infraestructura faltante, necesaria para el cubrimiento del servicio en la zona.

**c. Sistema de Energía Eléctrica - CODENSA:** Mediante oficio CODENSA con radicación No. 1-2005-39128 del 27 de octubre de 2005 se determinó la factibilidad de la prestación del servicio y se establecieron los lineamientos y las condiciones necesarias para tal fin.

En el mismo oficio se señaló la existencia de dos (2) líneas de transmisión de energía de 115 k.v. en circuito sencillo mediante el uso de las mismas estructuras y, que, como consecuencia, se debe mantener una franja de aislamiento de 10 metros a lado y lado del eje de la línea área, sobre la cual no se permite desarrollar ninguna construcción ni sembrar árboles de gran altura (mayores a 3 metros) en cumplimiento de la norma CODENSA ESP LAT – 251 "Distancias de Seguridad".

**d. Sistema de Telecomunicaciones - Empresa de Telecomunicaciones de Bogotá - ETB:** Mediante oficio con número 1-2004-29888 del 01 de octubre de 2004 se determinó la factibilidad de la prestación del servicio y se definieron los lineamientos y condiciones necesarias para tal fin.

ar

# GESTIÓN Y FINANCIACIÓN

3

## 3.1 GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL

### 3.1.1 INSTRUMENTOS DE GESTION LEGAL

No se presentan modificaciones en la Gestión inicial del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

#### 3.1.1.1 UNIDADES DE GESTIÓN

No se presentan modificaciones en las Unidades de Gestión iniciales del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

**Artículo 24°. UNIDADES DE GESTIÓN DEL PLAN PARCIAL.** Para efectos de la correcta ejecución del Plan Parcial, los predios que se encuentran incluidos dentro del ámbito de aplicación se agrupan en tres unidades de gestión, de la siguiente manera.

Unidad de Gestión	Área Bruta (m2)	Área Neta (m2)	Área Útil (m2)	Predios Incluidos
Unidad de Gestión 1 – UG1	195.511,70	188.750,34	109.257,78	Altamira
				La Suiza
				Arias
Unidad de Gestión 2 – UG2	121.012,94	119.628,34	72.930,24	La Arcana
				El Espino
				El Mirador
				De Bedout
				San Gabriel
Unidad de Gestión 3 – UG3	15.836,81	15.836,81	7.618,22	Carintia A

**Artículo 25°. REGLAS PARA LA EJECUCIÓN DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN.** La ejecución de las unidades de gestión del Plan Parcial deberá adelantarse de acuerdo con las siguientes reglas:



1. La totalidad de los predios incluidos en cada unidad de gestión deberán ser objeto de una única licencia de urbanización por unidad de gestión para su desarrollo.

2. En caso de que se requiera la delimitación de unidades de actuación urbanística para el presente Plan Parcial, las unidades de gestión delimitadas constituyen proyectos de delimitación de unidades de actuación urbanística, en los términos del artículo 19 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

3. En caso de que no se obtenga la licencia de urbanización de la unidad de gestión 1 (UG1) o que no se haga la entrega anticipada de cesiones del Plan Parcial en un término máximo de dos (2) años, contados desde la fecha de entrada en vigencia del presente Decreto, deberá iniciarse de oficio o a petición de parte el trámite de delimitación de la respectiva unidad de actuación urbanística, en los términos del artículo 42 de la Ley 388 de 1997 y del Capítulo VI del Decreto Nacional 2181 de 2006.

4. En todo caso, el procedimiento de delimitación de las unidades de actuación urbanística de que trata el Capítulo VI del Decreto Nacional 2181 de 2006, podrá ser iniciado de oficio por parte de la Secretaría Distrital de Planeación.

5. Para efectos de la ejecución de las unidades de gestión no podrán aprobarse proyectos urbanísticos generales para urbanización por etapas.

**Artículo 26°. ORDEN DE EJECUCIÓN DE LAS LICENCIAS.** La ejecución de las licencias de urbanización de las correspondientes unidades de gestión del Plan Parcial podrá adelantarse con prelación respecto de las demás, en cualquiera de las siguientes situaciones:

Situación	Inicial	Posterior	Pre-Requisitos
1	Licencia de urbanización de la unidad de gestión 1 (UG1)	Licencia de urbanización de la unidad de gestión 2 (UG2) Licencia de urbanización de la unidad de gestión 3 (UG3)	NINGUNO
2	Licencia de urbanización de la unidad de gestión 2 (UG2)	Licencia de urbanización de la unidad de gestión 1 (UG1) Licencia de urbanización de la unidad de gestión 3 (UG3)	a. Entrega anticipada de las cesiones para zonas verdes y equipamientos de la unidad de gestión 1 (UG1).
3	Licencia de urbanización de la unidad de gestión 3 (UG3)	Licencia de urbanización de la unidad de gestión 1 (UG1) Licencia de urbanización de la unidad de gestión 2 (UG2)	a. Entrega anticipada de las cesiones para zonas verdes y equipamientos de la unidad de gestión 1 (UG1).

**Parágrafo.** Para la entrega anticipada de cesiones deberá darse cumplimiento a lo establecido por el artículo 53 del Decreto Nacional 564 de 2006 o la norma que lo modifique o sustituya, así como a las instrucciones que imparta sobre el particular la Secretaría Distrital de Planeación (SDP) y/o el Departamento Administrativo de Defensoría del Espacio Público (DADEP), en los asuntos de competencia de cada una de esas entidades.

## 3.2 ESTRUCTURACIÓN FINANCIERA

### 3.2.1 CARGAS URBANISTICAS

No se presentan modificaciones en las Cargas Urbanísticas iniciales del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

#### 3.2.1.1 CARGAS GENERALES

No se presentan modificaciones en las Cargas Generales iniciales del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

**Artículo 31º. CESIONES DE SUELO PARA ELEMENTOS DE LAS CARGAS GENERALES.** Teniendo en cuenta que para efectos de determinar la edificabilidad en el área comprendida entre las cotas 2.670 y 2.695 aplica el rango 4-A, establecido en el artículo 27 del Decreto Distrital 327 de 2004, y que se está haciendo uso de la edificabilidad y densidad máximas, para determinar las obligaciones de cesión por aumento de edificabilidad aplican los artículos 20 y 21 del Decreto Distrital 436 de 2006. La aplicación de tales criterios da como resultado lo expresado en la siguiente tabla:

PLAN PARCIAL ALTAMIRA	Área comprendida entre las cotas 2670-2695
	Régimen aplicable: Decretos 190 2004 y 436 de 2006.
Área Neta Urbanizable	183.366 m2
Área Total Construida	36.673 m2
Índice de Ocupación básico	0,05
Densidad Neta Básica	5 Viv / Ha Neta
Número de viviendas Básica	92
Índice de Ocupación Resultante	0,10
Densidad Neta Final	10 Viv Ha Neta
Número de viviendas adicionales	91
Número de viviendas Final	183
Cesión por unidad de vivienda adicional (m2)	42 m2
<b>Área a ceder para elementos de las cargas generales (m2) (vías)</b>	<b>3.822 m2</b>

**Artículo 32°. MODALIDADES DE CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES DE SUELO PARA ELEMENTOS DE LAS CARGAS GENERALES.** Teniendo en cuenta que al interior del Plan Parcial "Altamira" no se encuentran suelos pertenecientes a elementos de cargas generales, la obligación de ceder suelo adicional para tales elementos podrá cumplirse mediante una de las siguientes modalidades:

1. Mediante pago en dinero al fondo compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos, reglamentado por el Decreto Distrital 323 de 2004 y administrado por el Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte – IDR, y de conformidad con el procedimiento establecido en el Sub-Capítulo 3 del Capítulo 3 del Decreto Distrital 436 de 2006.

2. Mediante adquisición y posterior entrega de suelo ubicado en el Área Forestal Distrital del Cerro Norte de Suba, por parte de los promotores, propietarios o titulares de licencias de urbanización del Plan Parcial, según la fórmula del parágrafo 2 del artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006.

**Artículo 33°. CUMPLIMIENTO DE LAS CESIONES ADICIONALES.** La escrituración de suelo o el pago al fondo para el pago compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos, deberá realizarse antes de la expedición de la licencia de urbanización de cada unidad de gestión, en las proporciones establecidas en artículo 34 del presente Decreto, denominado "Cargas y obligaciones urbanísticas por unidad de gestión".

**Parágrafo.** Mientras no se hagan las cesiones de suelo o el pago compensatorio de cesiones públicas para parques y equipamientos, solamente será posible aplicar el índice de ocupación y la densidad básicos.

**Artículo 34°. CARGAS Y OBLIGACIONES URBANÍSTICAS POR UNIDAD DE GESTIÓN.** Las cargas y obligaciones urbanísticas asignadas por el presente Plan Parcial, se discriminan por unidad de gestión de la manera que se establece a continuación:

**Cesiones Urbanísticas:**

	UNIDAD DE GESTION 1	UNIDAD DE GESTION 2	UNIDAD DE GESTION 3	TOTAL
	UG 1	UG 2	UG 3	
	AREA (M2)	AREA (M2)	AREA (M2)	AREA (M2)
<b>1. ÁREA NO URBANIZABLE- RESERVAS</b>	6.761,36	1.384,60	0	8.145,96
<b>1.1. Red de Transmisión de Energía - 115 Kv*</b>	6.761,36	1.384,60	0	8.145,96
<b>2. CESIONES PÚBLICAS OBLIGATORIAS</b>	75.177,01	33.270,51	8.218,60	116.666,12
<b>2.1 Cesiones malla vial local.</b>	15.028,45	14.794,07	1.820,33	31.642,85
<b>2.2 Cesiones para parques públicos y alamedas</b>	39.426,31	13.261,16	6.398,26	59.085,74
<b>2.3 Cesión para equipamiento comunal público.</b>	20.722,25	5.215,28	0	25.937,53
<b>3. CESIONES PUBLICAS ADICIONALES**</b>	4.315,55	13.427,59	0	17.743,14
<b>4. TOTAL CESIONES PUBLICAS (2 + 3)</b>	<b>79.492,56</b>	<b>46.698,10</b>	<b>8.218,60</b>	<b>134.409,26</b>

\*Área que no será objeto de cesión adicional para cargas generales según el Decreto Distrital 436 de 2006 ni de negociación con la administración.

\*\*Obedece a la aplicación de la prohibición en torno a no permitir la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios donde la pendiente del área a ceder sea superior al 25%.

**Cesiones para componentes de las cargas generales:**

	UNIDAD DE GESTIÓN 1 UG 1	UNIDAD DE GESTIÓN 2 UG 2	UNIDAD DE GESTIÓN 3 UG 3	TOTAL
<b>Dinero a compensar en SMMLV en caso de pago al Fondo Compensatorio.</b>	422,70	258,92	43,48	725,10
<b>Área a ceder en suelo protegido en caso de cumplimiento mediante entrega de suelo en el Área Forestal Distrital del cerro norte de Suba.</b>	La cantidad definitiva de área a ceder dependerá de la correcta aplicación de la fórmula establecida en el parágrafo 2 del artículo 20 del Decreto Distrital 436 de 2006.			

**Obligación VIS:**

	UNIDAD DE GESTIÓN 1 UG 1	UNIDAD DE GESTIÓN 2 UG 2	UNIDAD DE GESTIÓN 3 UG 3	TOTAL
<b>ÁREA ÚTIL (m2)</b>	109.257,78	72.930,24	7.618,22	<b>189.806,24</b>
<b>OBLIGACIÓN VIS (m2)</b>	21.851,56	14.586,05	1.523,64	<b>37.961,24</b>

El Decreto 333 de 2007 estableció la obligación VIS por cada unidad de gestión, el cumplimiento de esta obligación será conforme a lo establecido en el **artículo 41 "OBLIGACIÓN DE DESTINAR SUELO PARA VIS O VIP Y SU TRASLADO.** De acuerdo con lo establecido en los artículos 339 del Decreto Distrital 619 de 2000 y 41 del Decreto Distrital 327 de 2004, el Plan Parcial deberá destinar, como mínimo, el 20% del área útil para la construcción de vivienda de interés social subsidiable, en las proporciones establecidas en el numeral 3 del artículo 34 del presente Decreto, sin perjuicio de las precisiones que se derivan del plano urbanístico definitivo.

**Parágrafo.** El cumplimiento de esta obligación se ajustará a lo dispuesto en los artículos 41 y 42 del Decreto Distrital 327 de 2004 y en las Resoluciones 071 de 2007 y 093 de 2007 expedidas por Metrovivienda, según la alternativa de cumplimiento por la que se opte"

**Artículo 35°. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE PROPIETARIOS AL INTERIOR DE LAS UNIDADES DE GESTIÓN 1 y 2.** El presente Plan Parcial garantiza el reparto equitativo de cargas y beneficios entre unidades de gestión, pese a lo cual, es necesario establecer criterios específicos de distribución de cargas y beneficios entre los propietarios incluidos en las Unidades de Gestión 1 y 2, de la manera que se señala en los artículos siguientes.

**Parágrafo.** El cumplimiento de cargas deberá efectuarse antes de la solicitud de licencia de urbanización, según lo previsto en los artículos 37 y 39 del presente Decreto.

**Artículo 36°. RELACIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE PROPIETARIOS AL INTERIOR DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1 (UG1).** El diseño urbano para la Unidad de Gestión 1 (UG1) produce desequilibrios entre las cargas y los beneficios, los cuales pueden señalarse en términos porcentuales de la siguiente manera:

UNIDAD. 1			
PREDIO	CARGAS	BENEFICIOS	DIFERENCIA
ALTAMIRA	54,68%	56,12%	-1,44%
LA SUIZA	2,35%	1,04%	1,31%
ARIAS	1,27%	1,14%	0,13%
<b>TOTAL</b>	<b>58,30%</b>	<b>58,30%</b>	<b>0,00%</b>

**Artículo 37°. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE PROPIETARIOS AL INTERIOR DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 1 (UG1).** El reparto equitativo de cargas y beneficios entre propietarios de la Unidad de Gestión 1 (UG1) se garantiza mediante las alternativas de compensación expresadas en la siguiente tabla:

PREDIO	ALTERNATIVAS					
	1. PAGO EN DINERO	2. CESIÓN ÁREA ÚTIL		3. CONSTRUCCIÓN-DOTACIÓN-ADECUACIÓN		
	Valor en SMMLV	Bajo Cota 2.670 msnm	Sobre Cota 2.670 msnm	Vía Local	Parque	Cesión Adicional
<b>ALTAMIRA</b>	-1.249,87	-1.768,61 m2	-3.970,30 m2	-2.710,33 m2	-10.841,33 m2	-18.068,89 m2
<b>LA SUIZA</b>	1.140,13	1.613,33 m2	3.621,72 m2	2.472,38 m2	9.889,50 m2	16.482,51 m2
<b>ARIAS</b>	109,73	155,28 m2	348,58 m2	237,96 m2	951,83 m2	1.586,38 m2
<b>SUBTOTAL</b>	0	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

De acuerdo con la tabla señalada, para garantizar el equilibrio de cargas y beneficios correspondientes a la Unidad de Gestión 1 (UG1), los propietarios del predio "Altamira" optarán por una de las siguientes alternativas:

### 1. Pago en dinero

Pagar a los propietarios del predio "La Suiza" el equivalente a mil ciento cuarenta punto trece (1.140,13) salarios mínimos legales mensuales vigentes y a los propietarios del predio "Arias" el equivalente a ciento nueve punto setenta y tres (109,73) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

### 2. Pago en suelo

#### a. Bajo la cota dos mil seiscientos setenta (2.670):

Entregar a los propietarios del predio "La Suiza" un área útil urbanizada de mil seiscientos trece puntos treinta y tres metros cuadrados (1.613.33 m2) y a los propietarios del predio "Arias" un área útil urbanizada de ciento cincuenta y cinco punto veintiocho metros cuadrados (155.28 m2).

**b. Sobre la cota dos mil seiscientos setenta (2.670):**

Entregar a los propietarios del predio "La Suiza" un área útil urbanizada de tres mil seiscientos veintiuno punto setenta y dos metros cuadrados (3.621.72 m<sup>2</sup>) y a los propietarios del predio "Arias" un área útil urbanizada de trescientos cuarenta y ocho punto cincuenta y ocho metros cuadrados (348.58 m<sup>2</sup>).

**3. Pago en Construcción – Dotación - Adecuación.**

a. Construir en el predio "La Suiza", dos mil cuatrocientos setenta y dos punto treinta y ocho metros cuadrados (2.472,38 m<sup>2</sup>) de vía local, y en el predio "Arias" doscientos treinta y siete punto noventa y seis metros cuadrados (237,96 m<sup>2</sup>) de vía local.

b. Construir y dotar en el predio "La Suiza" nueve mil ochocientos ochenta y nueve punto cincuenta metros cuadrados (9.889,50) de parque, y en el predio "Arias" novecientos cincuenta y un punto ochenta y tres metros cuadrados (951,83 m<sup>2</sup>) de parque.

c. Adecuar en el predio "La Suiza" dieciséis mil cuatrocientos ochenta y dos punto cincuenta y un metros cuadrados (16.482,51 m<sup>2</sup>) de parque, ubicado en áreas de cesión adicional, y en el predio "Arias" mil quinientos ochenta y seis punto treinta y ocho metros cuadrados (1.586,38 m<sup>2</sup>) de parque, ubicado en áreas de cesión adicional.

Si no es posible cumplir con una sola de las alternativas, se podrán combinar opciones, según los valores por metro cuadrado de área útil y de construcción de vías, parques o cesión adicional.

**Artículo 38°. RELACIÓN DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE PROPIETARIOS AL INTERIOR DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 2 (UG2).** El diseño urbano para la Unidad de Gestión 2 (UG2), produce desequilibrios entre las cargas y los beneficios, los cuales pueden señalarse en términos porcentuales de la siguiente manera:

UNIDAD. 2			
PREDIO	CARGAS	BENEFICIOS	DIFERENCIA
EL ESPINO	8,71%	5,08%	3,63%
MIRADOR	1,43%	0,86%	0,56%
SAN GABRIEL	0,80%	0,65%	0,15%
LA ARCANA	22,65%	27,26%	-4,61%
BEDOUT	2,11%	1,86%	0,26%
<b>TOTAL</b>	<b>35,71%</b>	<b>35,71%</b>	<b>0,00%</b>

**Artículo 39°. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS ENTRE PROPIETARIOS AL INTERIOR DE LA UNIDAD DE GESTIÓN 2 (UG2).** El reparto equitativo de cargas y beneficios entre propietarios de la Unidad de Gestión 2 (UG2) se garantiza mediante las alternativas de compensación expresadas en la siguiente tabla:



PREDIO	ALTERNATIVAS					
	1. PAGO EN DINERO	2. CESIÓN ÁREA ÚTIL		3. CONSTRUCCIÓN-DOTACIÓN-ADECUACIÓN		
	Valor en SMMLV	Bajo Cota 2.670 msnm	Sobre Cota 2.670 msnm	Vía Local	Parque	Cesión Adicional
<b>EL ESPINO</b>	3.153	4.461,60 m2	10.015,72 m2	6.837,25 m2	27.349,02 m2	45.581,70 m2
<b>MIRADOR</b>	487,77	690,22m2	1.549,45 m2	1.057,74 m2	4.230,94 m2	7.051,57 m2
<b>SAN GABRIEL</b>	133,39	188,75m2	423,73 m2	289,26m2	1.157,03m2	1.928,39m2
<b>LA ARCANA</b>	-3.997	-5.656,49 m2	-12.698,10 m2	-8.668,39 m2	-34.673,57 m2	-57.789,28 m2
<b>DE BEDOUT</b>	223	315,92 m2	709,21 m2	484,14 m2	1.936,57 m2	3.227,62 m2
<b>TOTAL</b>	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

De acuerdo con la tabla señalada, para garantizar el equilibrio entre propietarios de la Unidad de Gestión 2 (UG2), en cuanto al predio "La Arcana", deberá optarse por una cualquiera de las siguientes alternativas.

### 1. Pago en dinero

Pagar a los propietarios del predio "El Espino" el equivalente a tres mil ciento cincuenta y tres (3.153) salarios mínimos legales mensuales vigentes; a los propietarios del predio "El Mirador" el equivalente a cuatrocientos ochenta y siete punto setenta y siete (487.77) salarios mínimos legales mensuales vigentes; a los propietarios del predio "San Gabriel" ciento treinta y tres punto treinta y nueve (133.39) salarios mínimos legales mensuales vigentes, y a los propietarios del predio "De Bedout" el equivalente a doscientos veintitrés (223) salarios mínimos legales mensuales vigentes.

### 2. Pago en área útil

#### a. Bajo la cota dos mil seiscientos setenta (2.670):

Entregar a los propietarios del predio "El Espino" un área útil urbanizada de cuatro mil cuatrocientos sesenta y uno punto sesenta metros cuadrados (4.461.60 m2); a los propietarios del predio "El Mirador", un área útil urbanizada de seiscientos noventa punto veintidós metros cuadrados (690.22m2); a los propietarios del predio "San Gabriel", un área útil urbanizada de ciento ochenta y ocho punto setenta y cinco metros cuadrados (188.75 m2), y a los propietarios del predio "De Bedout", un área útil urbanizada de trescientos quince punto noventa y dos metros cuadrados (315.92 m2).

#### b. Sobre la cota dos mil seiscientos setenta (2.670):

Entregar a los propietarios del predio "El Espino", un área útil urbanizada de diez mil quince punto setenta y dos metros cuadrados (10.015.72 m2); a los propietarios del predio "El Mirador", un área útil urbanizada de mil quinientos cuarenta y nueve punto cuarenta y cinco metros cuadrados (1.549.45 m2); a los propietarios del predio "San Gabriel", un área útil urbanizada de cuatrocientos veintitrés

punto setenta y tres (423.73 m<sup>2</sup>), y a los propietarios del predio "De Bedout", un área útil urbanizada de setecientos nueve punto veintiún metros cuadrados (709.21 m<sup>2</sup>).

### **3. Pago en Construcción – Dotación - Adecuación.**

a. Construir en el predio "El Espino", seis mil ochocientos treinta y siete punto veinticinco metros cuadrados (6.837.25 m<sup>2</sup>) de vía local; en el predio "El Mirador", mil cincuenta y siete punto setenta y cuatro metros cuadrados (1.057.74 m<sup>2</sup>) de vía local; en el predio "San Gabriel", doscientos ochenta y nueve punto veintiséis metros cuadrados (289.26 m<sup>2</sup>) de vía local, y en el predio "De Bedout", cuatrocientos ochenta y cuatro punto catorce metros cuadrados (484.14 m<sup>2</sup>) de vía local.

b. Construir y dotar en el predio "El Espino", veintisiete mil trescientos cuarenta y nueve punto cero dos metros cuadrados (27.349,02 m<sup>2</sup>) de parque; en el predio "El Mirador", cuatro mil doscientos treinta metros cuadrados con noventa y siete metros cuadrados (4.230,97 m<sup>2</sup>) de parque; en el predio "San Gabriel", mil ciento cincuenta y siete punto cero tres (1.157.03 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de parque, y en el predio "De Bedout", mil novecientos treinta y seis punto cincuenta y siete metros cuadrados (1.936,57 m<sup>2</sup>) de parque.

c. Adecuar en el predio "El Espino", cuarenta y cinco mil quinientos ochenta y uno punto setenta metros cuadrados (45.581,70 m<sup>2</sup>) de parque, ubicado en áreas de cesión adicional; en el predio "El Mirador", siete mil cincuenta y uno punto cincuenta y siete metros cuadrados (7.051,57 m<sup>2</sup>) de parque, ubicado en áreas de cesión adicional; en el predio "San Gabriel", mil novecientos veintiocho punto treinta y nueve metros cuadrados (1.928,39 m<sup>2</sup>) de parque, ubicado en áreas de cesión adicional, y en el predio "De Bedout", tres mil doscientos veintisiete punto sesenta y dos (3.227,62 m<sup>2</sup>) metros cuadrados de parque, ubicado en áreas de cesión adicional.

Si no es posible cumplir con una sola de las alternativas, se podrán combinar opciones según los valores por m<sup>2</sup> de área útil y de construcción de vías parques o cesión adicional, utilizados en el ejercicio de reparto de cargas y beneficios del Plan Parcial.

### **Artículo 40°. REPARTO DE CARGAS Y BENEFICIOS EN LA UNIDAD DE GESTIÓN 3 (UG 3).**

La Unidad de Gestión 3 está constituida por un sólo predio y el diseño urbanístico del Plan Parcial produce que sus beneficios y participación en cargas locales estén equilibrados. Por tanto, para esta Unidad no se determinan alternativas de compensación por desequilibrio entre predios diferentes.

En todo caso, para el desarrollo de esta Unidad se deberá aplicar los criterios de prelación en la ejecución, establecidos en el artículo 26 del presente Decreto.

### **3.2.1.2 CARGAS LOCALES**

No se presentan modificaciones en las Cargas Locales iniciales del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

**Artículo 30°. CARGAS LOCALES.** Se consideran cargas locales del presente Plan Parcial, las siguientes:

- a. **Vías:** La cesión y construcción del sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal, así:

VÍA	TRAMO		PERFIL
	DESDE	HASTA	
Vía A	Vía Y	Inicio de la vía X	V- 6 16.00 mts
Vía B	Vía Y	Carrera 80 – Avenida Casablanca	V- 6 16.00 mts
Vía C	Vía A	Carrera 80– Avenida Casablanca	V- 6 16.00 mts
Vía X	Final de la Vía A (entre superlote 9 y el parque 2)	Límite del plan parcial con el área forestal distrital.	V- 7 13.00 mts
Vía Y	Volteadero ubicado entre la cesión de equipamiento el Superlote 11 y el Superlote 1	Zona de Equipamiento Deportivo y Recreativo	V- 7 13.00 mts
Vía Z	Vía X	Carrera 80 – Avenida Casablanca	V- 7 13.00 mts

**b. Servicios públicos:** La construcción de redes locales secundarias y de servicios públicos domiciliarios, así como las infraestructuras requeridas, se realizará de acuerdo con las exigencias y condiciones técnicas señaladas en el presente Decreto, las cuales fueron establecidas por las empresas de servicios públicos durante el proceso de formulación del Plan Parcial.

**c. Espacio público y equipamiento:** La cesión, dotación y construcción de las áreas destinadas a parques, así como la cesión y adecuación del área destinada a equipamiento comunal público, correspondientes al porcentaje de área neta urbanizable señalada en el cuadro de áreas, se distribuirán de la siguiente manera:

CESIONES URBANÍSTICAS	TOTAL (m2)
Cesiones para parques	59.085,74
Cesiones para zonas verdes adicionales*	17.743,14
Cesiones para equipamientos comunales públicos	25.937,53
<b>TOTAL</b>	<b>102.766,41</b>

\*Obedece a la aplicación de la prohibición en torno a no permitir la localización de las cesiones públicas para parques y equipamientos en predios donde la pendiente del área a ceder sea superior al 25%.

### 3.2.2. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

No se presentan modificaciones en el reparto equitativo de cargas y beneficios inicial del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

**Artículo 27°. REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS.** De conformidad con lo establecido por los artículos 2 y 38 de la Ley 388 de 1997, el presente Plan Parcial, como desarrollo del Plan de

Ordenamiento Territorial, establece mecanismos que garantizan el reparto equitativo de las cargas y los beneficios derivados del ordenamiento urbano entre los respectivos afectados.

En desarrollo de lo anterior, el presente Decreto determina el régimen de derechos y obligaciones urbanísticas a cargo de los propietarios incluidos en el ámbito de aplicación del Plan Parcial.

**Parágrafo.** Las obligaciones relativas a la ejecución de las unidades de gestión y al reparto equitativo al interior de las mismas deberán ser asumidas por los titulares del derecho de dominio incluidos en el Plan Parcial, al momento de solicitar la licencia de urbanización, independientemente de los cambios o mutaciones en la titularidad del dominio de dichos inmuebles, entre el momento de adopción del plan parcial y la solicitud de la respectiva licencia.

### 3.2.2.1 DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD

No se presentan modificaciones en la determinación de la edificabilidad inicial del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

**Artículo 28°. DETERMINACIÓN DE LA EDIFICABILIDAD.** Teniendo en cuenta que el Plan Parcial "Altamira" se ubica en zona de densidad restringida, los índices de ocupación, construcción, altura y la densidad autorizada para el Plan Parcial, son los que se señalan a continuación:

VARIABLE	AUTORIZACION
<b>RANGO 4 A Sobre Cota 2670 m.s.n.m.</b>	
Índice de Construcción	0,2 / ANU
Índice de Ocupación	0,1 / ANU
Densidad máxima	10 V/Ha Neta Urbanizable
Altura	Máximo 2 pisos
<b>RANGO 4 B Bajo Cota 2670 m.s.n.m.</b>	
Índice de Construcción	0,5 / ANU
Índice de Ocupación	0,1 / ANU
Densidad	30 V/Ha Neta Urbanizable
Altura	Máximo 5 pisos

Los beneficios urbanísticos que se permiten en el presente Plan Parcial corresponden a los metros cuadrados de construcción autorizados, que son los que se señalan a continuación:

	Por debajo de la cota 2.670 m.s.n.m.	Por encima de la cota 2.670 m.s.n.m.	TOTAL
<b>ARE NETA</b>	140.849,89	183.365,61	<b>324.215</b>
<b>ÁREA ÚTIL</b>	68.932,86	120.873,38	<b>189.806,24</b>
<b>ÁREA CONSTRUIDA</b>	70.425,00	36.673,00	<b>107.098,00</b>
<b>DENSIDAD NETA MÁXIMA</b>	<b>30</b>	<b>10</b>	
<b>NÚMERO VIVIENDAS</b>	423	183	<b>606</b>

### 3.2.2.2 BENEFICIOS POR UNIDAD DE GESTIÓN

No se presentan modificaciones en los beneficios iniciales por unidad de gestión del decreto 333 de 2009, por tal razón se cita la información relacionada en el decreto.

**Artículo 29°. BENEFICIOS POR UNIDAD DE GESTIÓN.** Los beneficios urbanísticos otorgados por el Plan Parcial se discriminan por unidad de gestión, de la manera que se establece a continuación:

	UNIDAD DE GESTION 1		UNIDAD DE GESTION 2		UNIDAD DE GESTION 3		TOTAL
	UG 1		UG 2		UG 3		
	Área Bajo la Cota 2.670 msnm (m2)	Área Sobre la Cota 2.670 msnm (m2)	Área Bajo la Cota 2.670 msnm (m2)	Área Sobre la Cota 2.670 msnm (m2)	Área Bajo la Cota 2.670 msnm (m2)	Área Sobre la Cota 2.670 msnm (m2)	AREA (M2)
<b>Área Bruta</b>	195.511,70		121.012,94		15.836,81		<b>332.361</b>
<b>Área Neta</b>	90.927,11	97.823,23	36.689,84	82.938,50	13.232,94	2.603,88	<b>324.215</b>
<b>Área Útil</b>	41.301,12	67.956,66	20.475,63	52.454,61	7.156,11	462,1	<b>189.806,23</b>
<b>Área Construida</b>	<b>42.195,10</b>	<b>20.618,13</b>	<b>20.918,83</b>	<b>15.914,79</b>	<b>7.311,01</b>	<b>140,20</b>	<b>107.098,07</b>
<b>Numero Viviendas</b>	356		205		45		<b>606</b>
	253	103	126	80	44	1	

ar

**PROYECTO DECRETO**

**4**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

**DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE**

***“Por el cual se modifica el Decreto Distrital 333 de 2009 mediante el cual se adoptó el Plan Parcial “Altamira”, ubicado en la Localidad de Suba”***

**EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.**

En ejercicio de sus facultades constitucionales y legales, en especial de las que le confieren el numeral 5 del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, el numeral 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 32 del Decreto Distrital 190 de 2004, y

**CONSIDERANDOS:**

Que mediante el Decreto Distrital 333 del 04 de agosto de 2009 se adoptó el Plan Parcial "Altamira", ubicado en la localidad de Suba, enmarcado en las disposiciones del Decreto Distrital 190 del 2004 " *Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 200 y 469 de 2003*"

Que el artículo 9 del Decreto Nacional 4300 de 2007, establece que "*Las modificaciones de un plan parcial estarán sometidas al mismo procedimiento previsto en el Título II del Decreto 2181 de 2006 para su formulación y adopción.*"

Que el parágrafo del artículo 8 del Decreto Nacional 1478 de 2013, actualmente compilado en el artículo 2.2.4.1.3.1 del Decreto Nacional 1077 de 2015, establece: "*El ajuste de planes parciales, en caso de requerirse, se efectuará teniendo en cuenta únicamente las instancias o autoridades a cuyo cargo se encuentren los asuntos objeto del ajuste necesario para el desarrollo del respectivo plan. La solicitud de determinantes únicamente se podrá circunscribir a los aspectos sobre los cuales se solicite de manera expresa y escrita la modificación, y se sustentarán en la misma reglamentación con que fue aprobado el plan parcial, salvo que los interesados manifiesten lo contrario*".

Que el Decreto Distrital 327 de 2004 "*Por el cual se reglamenta el tratamiento de desarrollo urbanístico en el Distrito Capital*" reglamentó las normas urbanísticas generales del Plan de Ordenamiento Territorial, alusivas al tratamiento de desarrollo, con relación a las exigencias para adelantar procesos de urbanismo; el procedimiento para la obtención de licencias urbanísticas; los criterios para determinar las área sujetas a plan parcial; las condiciones relativas a los sistemas públicos, edificabilidad, volumetría, equipamiento comunal privado, para adelantar las intervenciones de urbanismo, los parámetros y estándares de habitabilidad, las equivalencias aplicables al traslado de

Carrera 8 No. 10 – 65  
Tel.: 381 30 00  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification

N° C0232624 / N° GP0113



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Página 2 de 44

***Continuación del Decreto “Por el cual se modifica el Decreto Distrital 333 de 2009 ”mediante el cual se adoptó el Plan Parcial del predio “Altamira”, ubicado en la Localidad de Suba”***

la cesión obligatoria para equipamientos desde zonas no deficitarias hacia zonas deficitarias; las obligaciones y responsabilidades del urbanizador en los procesos de urbanización, entre otras.

Que el Decreto Distrital 436 de 2006 “*Por el cual se dictan disposiciones comunes a los planes parciales en tratamiento de desarrollo, y se establece la metodología para el reparto equitativo de cargas y beneficios*”, establece disposiciones comunes para los planes parciales en suelos sujetos al tratamiento de desarrollo de que trata el artículo 361 del Decreto Distrital 190 de 2004 y las normas que lo desarrollan y complementan, y establece la metodología para determinar el reparto equitativo de cargas y beneficios en los mismos, como un mecanismo de financiación de los costos del desarrollo urbano.

Que en desarrollo del Decreto Distrital 027 de 2004, la Curaduría Urbana 3 expidió la Resolución No. 10-3-0214 del 14 de mayo de 2010, corregida por la Resolución No. 10-3-0337 del 16 de julio de 2010, aprobando el Plan General Urbanístico (PGU) del predio denominado “*Altamira*” y su ejecución en cinco etapas.

Que según lo establecido en el artículo 1° del Decreto Nacional 1478 de 2013, actualmente compilado en el artículo 2.2.4.1.1.3 del Decreto Nacional 1077 de 2015, la solicitud de determinantes para la formulación de planes parciales es optativa por parte de los interesados. En esa medida en el presente caso, los interesados optaron por realizar directamente la formulación de la modificación del Plan Parcial “*Altamira*” de la Localidad de Suba.

Que según el artículo 34° del Decreto 333 de 2007 se establece los metros cuadrados que debe destinar cada unidad de gestión en Vivienda de Interés Social (VIS), adicionalmente el artículo 41° del mismo decreto dispone la obligación de destinar suelo para VIS o VIP y su traslado “De acuerdo con lo establecido en los artículos 339 del decreto Distrital 619 de 2000 y 41 del Decreto Distrital 327 de 2004, el Plan Parcial deberá destinar, como mínimo, el 20% del área útil para la construcción de vivienda de interés social subsidiable, en las proporciones establecidas en el numeral 3 del artículo 34 del presente Decreto, sin perjuicio de las precisiones que se deriven del plan urbanístico definitivo.”

Que mediante radicado No. 1-2018-30642 del 28 de mayo de 2018, la señora Natalia Romero Cadena, en calidad de autorizada por la empresa AR Construcciones S.A.S., propietaria de los predios que integran la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial “*Altamira*” de Suba, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación de la Modificación del Plan Parcial “*Altamira*” localizado en la Localidad de Suba:

Que mediante oficio 1-2018-30642 del 18 de junio de 2018, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación remitió a la señora Juliana Cuervo representante legal de la empresa AR Construcciones S.A.S., solicitud de cumplimiento de requisitos artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que mediante radicado No. 1-2018-47873 del 23 de agosto de 2018, la señora Natalia Romero Cadena, en calidad de autorizada por la empresa AR Construcciones S.A.S., propietaria de los predios que integran la Unidad de Gestión 1 del Plan Parcial “*Altamira*” de Suba, allegó a la Secretaría Distrital de Planeación el documento de ajustado a lo

Carrera 8 No. 10 – 65  
Tel.: 381 30 00  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° C0232624 / N° GP0113  
2214200-FT-604 Versión 02



BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Página 3 de 44

***Continuación del Decreto “Por el cual se modifica el Decreto Distrital 333 de 2009 ”mediante el cual se adoptó el Plan Parcial del predio “Altamira”, ubicado en la Localidad de Suba”***

requerido por el artículo 2.2.4.1.1.7 del Decreto Nacional 1077 de 2015.

Que mediante oficio 2-2018-59032 del 25 de septiembre de 2018, la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación remitió a la señora Juliana Cuervo representante legal de la empresa AR Construcciones S.A.S oficio indicando el cumplimiento de los requisitos e informo el inicio de la actuación administrativa de revisión de la formulación de la modificación del Plan Parcial.

Que en el marco del Comité Técnico de Planes Parciales, realizado el día 4 de noviembre de 2015, fue presentada la formulación ajustada para la modificación del Plan Parcial “Altamira” a los miembros delegados de las Direcciones de la Secretaría Distrital de Planeación, Entidades Distritales y Empresas de Servicios Públicos que lo conforman, para que emitieran el respectivo concepto técnico y realizaran las observaciones y recomendaciones que se consideraran necesario incorporar en los documentos técnicos del proyecto.

Que en vista del cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997, los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 4300 de 2007 y 1478 de 2013, compilados en el Decreto Nacional 1077 de 2015, en los Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2006 y 436 de 2006, y de las consideraciones expuestas, se procede a la adopción de la modificación del Plan Parcial denominado “Altamira”.

En mérito de lo expuesto,

**DECRETA:**

**CAPÍTULO III  
NORMAS URBANISTICAS GENERALES**

**Artículo 1º-** Modificar el artículo 14º.- del Decreto Distrital 333 de 2009, el cual quedará así:

"Artículo 14º.- SUBDIVISION PREDIAL: De acuerdo con el artículo 352. Numeral 4º, del decreto Distrital 619 de 2000, tal como consta en el Plano N° 1, denominado # Estructura del Plan Parcial”, el área del Plan Parcial delimitada en el presente Decreto se encuentra subdividida en siete (7) supermanzanas y trece (13) superlotes (SL) de las siguientes dimensiones:

Carrera 8 No. 10 – 65  
Tel.: 381 30 00  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009  
BUREAU VERITAS  
Certification



N° C0232624 / N° GP0113  
2214200-FT-604 Versión 02



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Página 4 de 44

**Continuación del Decreto “Por el cual se modifica el Decreto Distrital 333 de 2009 ”mediante el cual se adoptó el Plan Parcial del predio “Altamira”, ubicado en la Localidad de Suba”**

UNIDAD DE GESTIÓN	SUPERMANZANA	SUPERLOTES	ÁREA ÚTIL (m2) TOTAL	Ubicación Cota Msnm* IGAC	ÁREA ÚTIL (m2)	No de Viviendas Maxima
UG 1	SM -1	SL -1	19,522.84	Bajo cota 2670	13,813.76	85
				Sobre Cota 2670	5,709.08	9
		SL -2	17,321.10	Bajo cota 2671	16,344.45	100
				Sobre Cota 2671	976.65	1
UG3	SM -2	SL -3	10,830.89	Bajo cota 2672	10,830.89	66
				Sobre Cota 2672	0	Ninguna
UG2	SM -3	SL -5	14,714.34	Bajo cota 2673	7,156.11	44
				Sobre Cota 2673	462.10	1
		SL -8	12,066.53	Bajo cota 2674	13,077.59	80
				Sobre Cota 2674	1,636.75	2
UG1	SM -4	SL -6	16,309.16	Bajo cota 2675	3,283.70	20
				Sobre Cota 2675	8,782.83	13
		SL -7	13,455.95	Bajo cota 2676	4,114.34	25
				Sobre Cota 2676	12,194.82	18
UG2	SM -5	SL -9	19,578.26	Bajo cota 2677	0	Ninguna
				Sobre Cota 2677	13,455.95	20
	SM -6	SL -10	19,649.57	Bajo cota 2678	3.70	Ninguna
				Sobre Cota 2678	19,574.56	30
		SL -11	19,547.34	Bajo cota 2679	266.46	2
				Sobre Cota 2679	19,383.11	29
UG2	SM -7	SL -11A	2,807.78	Bajo cota 2680	0	Ninguna
				Sobre Cota 2680	19,547.34	30
UG2	SM -7	SL -12	16,384.27	Bajo cota 2681	41.86	Ninguna
				Sobre Cota 2681	2,765.92	4
UG2	SM -7	SL -12	16,384.27	Bajo cota 2682	0	Ninguna
				Sobre Cota 2681	16,384.27	25

**Artículo 2º- Modificación del plan parcial.** En caso de ser necesaria la modificación del plan parcial, la misma deberá sujetarse a lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, el artículo 9º del Decreto Nacional 4300 de 2007 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.

**Artículo 3º- Licencias.** Deberán tramitarse ante las autoridades competentes las correspondientes licencias de urbanización y construcción de conformidad con las disposiciones contenidas en este decreto y en las demás normas vigentes sobre la materia.

**Artículo 4º- Remisión a otras normas.** Los aspectos no regulados en el presente Decreto se regirán por las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004.

Carrera 8 No. 10 – 65  
Tel.: 381 30 00  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195



ISO 9001: 2008  
NTC GP 1000: 2009

BUREAU VERITAS  
Certification

Nº C0232624 / Nº GP0113

2214200-FT-604 Versión 02



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ, D.C.

DECRETO No. \_\_\_\_\_ DE \_\_\_\_\_

Página 5 de 44

***Continuación del Decreto “Por el cual se modifica el Decreto Distrital 333 de 2009 ”mediante el cual se adoptó el Plan Parcial del predio “Altamira”, ubicado en la Localidad de Suba”***

**Artículo 5°.- Efectos del Plan Parcial.** La expedición de la presente modificación del Plan Parcial no ampara ningún derecho de propiedad relacionado con la tenencia de la tierra, sus efectos inciden únicamente en el derecho público, es decir, en relación con las normas correspondientes al ordenamiento físico del sector.

En ningún caso el presente acto administrativo constituye título traslativo de dominio o modo de adquisición del derecho de propiedad

**Artículo 6°.- Término de vigencia del Plan Parcial.** De conformidad con el párrafo 3° del artículo 27 de la Ley 388 de 1997, modificado por el artículo 180 del Decreto Nacional 019 de 2012, el término de vigencia del presente plan parcial es de diez (10) años, contados a partir de la publicación del presente acto administrativo.

**Artículo 7°.- Vigencia y derogatorias.** El presente Decreto modifica el artículo 14 del Decreto Distrital 333 de 2009.

El presente Decreto rige a partir de la fecha de su publicación en el Registro Distrital, y deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Dado en Bogotá, D. C., a los

**PUBLÍQUESE Y CUMPLASE,**

**ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO**  
ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D. C.

**ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ**  
SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Revisión Técnica: Mauricio Enrique Acosta Pinilla Subsecretario de Planeación Territorial  
León Darío Espinosa Restrepo, Director de Planes Parciales

Revisión Jurídica: Camilo Cardona Casis, Subsecretario Jurídico  
Sandra Yanet Tibamosca, Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

Proyectaron: Germán Grosso Vega Profesional Especializado Dirección de Planes Parciales  
Edwin Emir Garzón, Abogado de la Dirección de Planes Parciales

Carrera 8 No. 10 – 65  
Tel.: 381 30 00  
[www.bogota.gov.co](http://www.bogota.gov.co)  
Info: Línea 195



N° C0232624 / N° GP0113  
**2214200-FT-604 Versión 02**



**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

ar

ANEXO :