



Resolución No. No 0282 19 FEB. 2009

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "La Pradera" ubicado en la localidad de Bosa

EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL DE LA SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales y en especial la conferida por la Resolución No.0088 del 1 de febrero de 2007 y por los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007

CONSIDERANDO

- I. Que los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 reglamentaron parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales y suelos con tratamiento de desarrollo contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de un plan parcial.
- II. 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 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.
- III. Que el artículo 3 del Decreto Distrital 436 de 2006 define que el procedimiento aplicable a los planes parciales en suelos sujetos a tratamiento de desarrollo en el Distrito Capital se regirá por lo dispuesto en el Decreto Nacional 2181 de 2006 y por el Código Contencioso Administrativo o las normas que los adicionen, modifiquen o sustituyan.
- IV. Que los señores Álvaro Montaña Caraballo, en calidad de propietario del predio Granja El Rinconcito y Joaquín Emidio Rey Guevara, en calidad de propietario del predio Finca El Recreo, mediante escritos del 28 de febrero de 2007 designaron como asesor técnico del Plan Parcial denominado "La Pradera", al Arquitecto Julio Figueroa Meluk, quien fue facultado para la tramitación del proyecto urbanístico y la notificación de los actos administrativos expedidos en las diferentes etapas del Plan Parcial.
- V. Que el señor Alberto Pinzón García, en calidad de Representante Legal de TERMINALES Y SERVICIOS S.A, mediante escrito del 09 de marzo de 2007, designó como Asesor Técnico del Plan Parcial denominado "La Pradera", al arquitecto Oscar Javier Tovar Rojas, quien fue facultado para la tramitación del proyecto urbanístico y la notificación de los actos administrativos expedidos en las diferentes etapas del Plan Parcial
- VI. Que los señores Luis Alfonso López Cortes, en calidad de Representante Legal de SERVITANS S.A., propietaria del predio La Alameda, y Joffre Humberto Quevedo Sánchez, en calidad de Representante Legal



Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "La Pradera" ubicado en la localidad de Bosa

de INVERSIONES Y PROMOCIONES UNIVERSO LIMITADA, propietaria del predio El Rosal, mediante escritos del 06 de marzo y 13 de abril de 2007, respectivamente, designaron como asesor técnico del Plan Parcial denominado "La Pradera", al Ingeniero Carlos Delgado Montero, quien fue facultado para la tramitación del proyecto urbanístico y la notificación de los actos administrativos expedidos en las diferentes etapas del Plan Parcial.

- VII. Que los propietarios de los predios El Rosal, La Alameda, La Pradera, Granja El Rinconcito y Finca EL Recreo, mediante radicación No. 1-2007-16119 del 23 de abril de 2007, solicitaron a la Dirección de Planes Parciales de la Secretaría Distrital de Planeación la delimitación y definición de determinantes para la formulación del Plan Parcial "La Pradera", de conformidad con el artículo 5 del Decreto 2181 de 2006.
- VIII. Que mediante oficio expedido por la Dirección de Planes Parciales con número de radicación 2-2007-14135 del 14 de mayo, se comunicó a los asesores técnicos del Plan Parcial "La Pradera", que la Dirección se encontraba a la espera de información proveniente de diferentes entidades distritales y empresas de servicios públicos y que en esta medida era imposible dar respuesta a la solicitud dentro de los quince (15) días consagrados por el Decreto Nacional 2181 de 2006.
- IX. Que una vez completada la información técnica necesaria, la Subsecretaría de Planeación Territorial expidió la Resolución No. 00517 del 29 de junio de 2007: "Por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial "La Pradera".
- X. Que el 6 de julio de 2007, los señores Julio Figueroa Meluk, Carlos Delgado Montero y Oscar Javier Tovar Rojas fueron notificados del acto administrativo citado en el considerando anterior.
- XI. Que el 25 de julio de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación publicó un aviso en el diario "El Nuevo Siglo" informando a propietarios, poseedores, vecinos y en general a terceros interesados sobre la expedición de la Resolución No. 00517 de 2007 y los aspectos contemplados en dicho acto administrativo. Se indicó la procedencia de recursos en la vía gubernativa y la oportunidad de interponerlos dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la publicación del aviso.
- XII. Que mediante comunicación con radicado 1-2008-27697 de junio 27 de 2008, los señores Julio Figueroa Meluk, Oscar Javier Tovar y Carlos Delgado Montero, radicaron el proyecto de plan parcial "La Pradera", en virtud del artículo 7 de Decreto Nacional 2181 de 2006.
- XIII. Que de conformidad con el artículo 12 del Código Contencioso Administrativo, la Dirección de Planes Parciales mediante oficio 2-2008-26804 del 14 de agosto de 2008 efectuó las siguientes observaciones al proyecto urbanístico :

1. **Sobre Espacios Públicos:** Se deberían acondicionar las áreas verdes a las reglas geométricas y crear un área verde para mitigar el uso dotacional del colegio y las áreas de vivienda.



Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "La Pradera" ubicado en la localidad de Bosa

2. **Sobre el Sistema Vial.** Asegurar la continuidad de la calle 73 sur hasta la avenida el Tintal.
3. **Sobre los Usos del Suelo.** a. Configuración de área de comercio en los primeros pisos de los edificios propuestos y que están sobre la avenida el Tintal. b. La Secretaría de Movilidad sería la encargada de determinar si se podrían ubicar en el área del Plan Parcial parqueaderos para las empresas de buses.
4. **Anotaciones Generales.**
 1. Analizar el aprovechamiento de las manzanas ubicadas en el área occidental del Plan Parcial
 2. Definir índices de construcción para cada producto inmobiliario
 3. Definir el número de habitantes proyectados para el área del Plan Parcial y el porcentaje de metros cuadrado verdes en relación con la población
 4. Reparto de Cargas y Beneficios
 5. Plano de cargas urbanísticas
 6. Plano de localización por etapas
 7. Plano de delimitación de zonas donde se genera plusvalías
 8. Cuadro de áreas general y por etapas desagregado

- XIV. Que mediante oficio No.1-2008-45432 del 27 de octubre de 2008 el Señor Julio Figueroa Meluk, radicó la documentación requerida y la propuesta urbanística con las exigencias señaladas por la Dirección de Planes Parciales.
- XV. Que mediante oficio No.1-2008-52872 del 22 de diciembre de 2008, la Secretaria Distrital de Movilidad consideró viable el estudio de tránsito presentado para el proyecto del Plan Parcial "La Pradera".
- XVI. Que mediante oficio No 2-2008-42574 del 29 de diciembre de 2008, la Dirección de Planes Parciales comunicó al señor Julio Figueroa Meluk que en razón del concepto favorable emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad al estudio de tránsito del proyecto de plan parcial, el mismo se daba por radicado en debida forma.
- XVII. Que en cumplimiento del artículo 27, numeral 4º de la Ley 388 de 1997 y del artículo 8 del Decreto Nacional 2181 de 2006, la Secretaría Distrital de Planeación adelantó la fase de "información pública y convocatoria a propietarios y vecinos", de la siguiente forma:
 - a. Convocatoria mediante aviso de prensa: el día sábado 17 de enero de 2008, mediante aviso publicado en el Diario "Nuevo Siglo" invitando a la comunidad a



Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "La Pradera" ubicado en la localidad de Bosa

- conocer el proyecto y a formular recomendaciones y observaciones en la Secretaría Distrital de Planeación hasta el día seis (6) de febrero de 2009.
- b. Convocatoria mediante de correo: A través de la empresa de mensajería especializada "COLDELIVERY", se informó a propietarios y vecinos colindantes sobre la radicación del proyecto de plan parcial, señalando la oportunidad de presentar observaciones hasta el día seis (6) de febrero de 2009.

Observaciones y comentarios: En el marco de las jornadas informativas ningún ciudadano presento observaciones al proyecto.

XVIII. Que el planteamiento urbanístico presentado en la fase de formulación del plan parcial fue revisado integralmente, responde a los lineamientos urbanísticos señalados en la delimitación del Plan Parcial contenidas en el Resolución de Determinantes No 00517 del 29 de julio de 2007, a las observaciones hechas por la Dirección de Planes Parciales, a las observaciones y conceptos técnicos emitidos por las entidades que conforman el Comité Técnico de Planes Parciales y cumple con la normativa urbanística contenida en los Decretos 190 de 2004 y sus decretos reglamentarios en relación con:

1. Sistema de movilidad y accesibilidad
2. Edificabilidad
3. Usos del Suelo
4. Subdivisión predial como resultado del proceso de urbanización
5. Espacio Público
6. Prestación efectiva de servicios públicos
7. Reparto de cargas y beneficios
8. Vivienda de Interés Social

XIX. Que de acuerdo con lo anterior, se considera que el promotor ha cumplido con la totalidad de requerimientos urbanísticos y procedimentales requeridos para dar viabilidad al presente proyecto de Plan Parcial.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Viabilidad. Dar viabilidad a la formulación del plan parcial "La Pradera", en los términos del artículo 9 del Decreto 2181 de 2006, dado el cumplimiento de las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Decreto Nacional 2181 de 2006, Decreto Nacional 4300 de 200 y os Decretos Distritales 190 de 2004, 327 de 2004 y 436 de 2006.



Continuación de la Resolución No. No 0282 19 FEB. 2009

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "La Pradera" ubicado en la localidad de Bosa

Parágrafo: El proyecto para plan parcial "La Pradera" podrá requerir ajustes como resultado de los procesos de Concertación con la autoridad ambiental.

ARTÍCULO 2. Composición de áreas. El proyecto sobre el cual se da viabilidad se compone de las áreas descritas a continuación

CUADRO GENERAL DE ÁREAS

	AREA
1. AREA BRUTA	224.184
SISTEMA HIDRICO-RONDAS	0
2. SUELO BRUTO OBJETO DE REPARTO	224.184
3. SUELO CARGAS GENERALES	35.120
SISTEMA VIAL ARTERIAL	35.120
ZONAS DE MANEJO Y PRESERVACION AMBIENTAL	0
4. AREA NETA URBANIZABLE	189.063
5. AREA BASE CALCULO CESIONES	170.375
6. CESIONES PUBLICAS OBLIGATORIAS	89.374
CONTROL AMBIENTAL	18.688
MALLA VIAL LOCAL	27.803
CESION PARA PARQUES PUBLICOS	29.352
CESION PARA EQUIPAMIENTOS	13.531,06
7. AREA UTIL	99.689,51

ARTÍCULO 3. Delimitación del Plan Parcial. Como consecuencia de los estudios detallados que se realizaron para la formulación del Plan Parcial "La Pradera", se precisó la delimitación de la siguiente manera:

1	SUR	Urbanización Villa Nubia	Proceso de Construcción	En Construcción
2	OCCIDENTAL	Canal TINTAL IV	Construido	Elemento de la Estructura Ecológica Principal
		Avenida San Bernardino	Proyectada	Sin Construir
3	NORTE	Plan Parcial El Recreo	Decreto 021 de 2004	Construido



Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "La Pradera" ubicado en la localidad de Bosa

		Urbanización Villas de Vizcaya	CU1 B34/429, 30,31	Construido
4	ORIENTE	Ciudadela El Recreo	Resoluciones No 40661 de 2000, No. 40899 de 2000, No. 40967 del 2000, No. 40986 de 2001 y NO. 41224 de 2001	Construido
		Institución Educativa Leonardo Posada Pedraza	_____	Construido

ARTÍCULO 4. Ámbito de aplicación del Plan Parcial. El ámbito de aplicación del Plan Parcial "La Pradera" incluye los siguientes predios:

Nº	Propietario	Código Catastral	Localización
1	Rafael A Ramírez Portilla	50S-00530604	KR 19 75-99 SUR
2	Inversiones y Promociones Universo Ltda.	50S-40446300	Calle 73 Sur 95-45
3	Servitrans S.A	50S-40205094	Calle 73 Sur 94ª-95
4	Terminales y Servicios S.A.	50S-40200220	Calle 73 Sur 94A-35
5	Constructora Capital Bogotá	50S-00526237	Calle 73 Sur 93D- 35
6	Constructora Capital Bogotá	50S-00350582	KR 92 73-11 Sur
7	Campo Elías Delgado	50S-00209623	KR 92 73-06 Sur

ARTÍCULO 5. Reparto equitativo de cargas y beneficios. En desarrollo del Decreto 436 de 2006, el plan parcial "La Pradera" cumple con la metodología para el cálculo del reparto de cargas y aprovechamientos urbanísticos en la escala general y en la escala local. Las cargas a asumir están consignadas en el Documento Técnico de Soporte del plan parcial presentado mediante radicación No. 2-2008-26804 del 14 de agosto de 2008.

ARTÍCULO 6. Participación en Plusvalía. De conformidad con lo prescrito en el artículo 74 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 432 a 434 del decreto Distrital 190 de 2004, se realizará el correspondiente estudio técnico para determinar si la adopción del plan parcial "La Pradera" genera efecto plusvalía. El resultado del mismo será incluido en el decreto que adopte el plan parcial.



Continuación de la Resolución No. No 0282 19 FEB. 2009

Por la cual se expide la viabilidad de la formulación del plan parcial "La Pradera" ubicado en la localidad de Bosa

ARTÍCULO 7. Imposibilidad de presentar otras propuestas en el área del proyecto. De conformidad con lo establecido en el artículo 9 del decreto 2181 de 2006, sobre los predios incluidos en el proyecto del plan parcial "La Pradera" no se podrán adelantar otros proyectos de planes parciales, salvo que de manera concertada entre todos los interesados se redelimita la propuesta de plan parcial, caso en el cual deberá radicarse la nueva propuesta de formulación.

ARTÍCULO 8. Recursos en Vía Gubernativa. Teniendo en cuenta que la presente Resolución constituye un concepto favorable de viabilidad, contra la misma no procederán los recursos en vía gubernativa de acuerdo con lo establecido en el Parágrafo 3 del artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

19 FEB. 2009

ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL

Aprobó: Manuel Alfredo Hernández Zabarán
William Fernando Camargo Triana
Liliana Ricardo

Director (E) de Planes Parciales
Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos
Directora de Taller de Espacio Público