



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

INFORME FINAL VISITA FISCAL ÁREAS DE CESIÓN

**SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN, DEPARTAMENTO
ADMINISTRATIVO DEFENSORÍA DEL ESPACIO PÚBLICO – DADEP,
INSTITUTO DE DESARROLLO URBANO – IDU E INSTITUTO DISTRITAL DE
RECREACIÓN Y DEPORTES – IDR D -**

**PLAN DE AUDITORÍA DISTRITAL PAD 2012 – CICLO II
PERIODO AUDITADO 2012**

DIRECCIÓN SECTOR CONTROL URBANO

BOGOTÁ, D.C., AGOSTO DE 2012

1



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

INFORME FINAL VISTA FISCAL ÁREAS DE CESIÓN

Contralor de Bogotá

Diego Ardila Medina

Contralor Auxiliar

Ligia Inés Botero Mejía

Director Sector Urbano

Sandra Roza Barragan

Subdirector Fiscalización

Camilo E. Perdomo Cortés

Equipo de Auditoría

**Alfonso Pedraza Pinzón - Líder
Jorge Enrique Ramírez Ramírez
Elberto de Jesús Cárdenas Cárdenas
Henry Rubén Toro Acosta
Víctor Raúl Robles Ovalle
Myriam Cortés Cortés
Nubia Patricia Cuevas**



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

TABLA DE CONTENIDO

	página
1. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN.	4
1.1 Objeto de la visita fiscal.	4
1.2 Aspectos relevantes.	4
1.3 Planes Parciales objeto de estudio y verificación de cesiones públicas.	5
1.3.1 Plan Parcial de Desarrollo Bellomonte.	5
1.3.2 Plan Parcial de Desarrollo El Tomillar.	9
1.3.3 Plan Parcial de Desarrollo Niza XII.	11
1.3.4 Plan Parcial de Desarrollo Tres Quebradas.	14
1.3.5 Plan Parcial de Desarrollo San Pedro.	14
1.3.6 Plan Parcial de Desarrollo La Felicidad.	16
1.3.7 Plan Parcial de Desarrollo La Calleja.	19
2 RESULTADOS OBTENIDOS	20
2.1 Gestión del Instituto de Desarrollo Urbano.	20
2.2 Resultados de la Visita Técnica.	20
2.2.1 Plan Parcial Bellomonte.	21
2.2.2 Plan Parcial El Tomillar.	24
2.2.3 Plan Parcial Niza XII.	26
2.2.4 Plan Parcial Tres Quebradas.	27
2.2.5 Plan Parcial San Pedro de Usme.	28
2.2.6 Plan Parcial La Felicidad.	29
2.2.7 Plan Parcial La Calleja.	30
2.3 Gestión Defensoría del Espacio Público.	31
2.4. Gestión Instituto Distrital de Recreación y Deportes – IDR.D.	34
CONCLUSIONES	37



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

1. ANÁLISIS DE LA INFORMACIÓN

1.1. Objeto de la Visita Fiscal

Determinar que las cargas y beneficios impuestos por el Plan Parcial de Desarrollo se ajusten a lo autorizado por la Curaduría Urbana en la Licencia de Urbanismo, evaluando las áreas de cesión en los siguientes Proyectos Urbanísticos: La Calleja en la Localidad de Usaquén; la Felicidad en la Localidad de Fontibón; el Tomillar, Niza XII y Bellomonte en la Localidad de Suba y San Pedro y Tres Quebradas en la Localidad de Usme

1.2. Aspectos Relevantes

Los Planes Parciales son instrumentos mediante los cuales se desarrollan y complementan las disposiciones de los planes de ordenamiento territorial, para áreas determinadas del suelo urbano y para las áreas incluidas en el suelo de expansión urbana, además de las que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macroproyectos u otras operaciones urbanas especiales, de acuerdo con las autorizaciones emanadas de las normas urbanísticas generales y, en los términos previstos por la Ley¹. Incluye Planes Parciales de Renovación Urbana y Planes Parciales de Desarrollo

El plan parcial de desarrollo, de acuerdo con la Ley 388 de 1997, es un instrumento que orienta y define las condiciones de planificación y gestión de una actuación u operación urbana, en las áreas calificadas como suelo de expansión o en las áreas del suelo urbano, cuando así lo determinen las normas generales del respectivo plan de ordenamiento territorial y también para los terrenos que deban desarrollarse mediante unidades de actuación urbanística, macro proyectos u otras operaciones urbanas especiales.

Normatividad Aplicable a los Planes Parciales.

- ✓ Plan de Ordenamiento Territorial POT Decreto 190 de 2004. Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.

¹ Secretaría Distrital Planeación SDP 2011 – Definición Planes Parciales



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

- ✓ Decreto 327 de 2004: “Por la cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital”
- ✓ Decreto 436 de 2006: “Por la 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”.
- ✓ Decreto 252 de 2007: “Por la cual se adopta la Operación Estratégica Nuevo Usme – Eje de Integración Llanos y el Plan ordenamiento Zonal de Usme”.
- ✓ Ley 388 de 2007. Ley de Ordenamiento Territorial por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.
- ✓ Decreto 2181 de 2006: “Por la cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 y se dictan otras disposiciones en materia urbanística”.
- ✓ Decreto 4300 de 2007: “Por la cual se reglamentan parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales de que tratan los artículos 19 y 27 y el artículo 980 de la Ley 1151 de 2007, se subrogan los artículos 1, 5, 12 y 16 del Decreto 2181 de 2006 y se dictan otras disposiciones”.
- ✓ Decreto 4259 de 2007: “Por la cual se reglamenta el artículo 78 de la Ley 1151 de 2007”.
- ✓ Decreto 4065 de 2008: “Por el cual se reglamentan las disposiciones de la Ley 388 de 1997 relativas a las actuaciones y procedimientos para la urbanización e incorporación al desarrollo de los predios y zonas comprendidas en suelo urbano y de expansión y se dictan otras disposiciones aplicables a la estimación y liquidación de la participación en plusvalía en los procesos de urbanización y edificación de inmuebles”.

1.3. Planes Parciales objeto de estudio y verificación de cesiones públicas.

1.3.1. Plan Parcial Bellomonte – Suba

Adoptado mediante Decreto 036 del 25 de febrero de 2005, tiene por objeto desarrollar un proyecto de vivienda y servicios complementarios en la ladera oriental del Cerro Sur de Suba.

El plan parcial Bellomonte se encuentra localizado en la Localidad de Suba y limita de la siguiente manera:

Norte: Calle 132, urbanización Coquimbo y Calle 131

Oriente: Bosque de Alba, Rodamonte, Cinco esquinas, Transversal 65 (sin nomenclatura oficial) y Carrera 67. Sur: Urbanizaciones y predios Monticello, Vista Hermosa II y Los Eucaliptos.

Occidente: Urbanización Monticello y Carrera 70.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Cuadro general de áreas del plan parcial:

	ÁREA M2	% ÁREA BRUTA	% ÁREA NETA	BELLOMONTE	MONTEVERDE	COQUIMBO
1. ÁREA BRUTA	162.285,02	100,00%		99.247,69	36.726,47	26.310,86
2. ÁREA NO URBANIZABLE-RESERVAS	7.802,03	4,81%		6.208,24	1.593,79	-
2.1. Empresa de Energía.	7.802,03			6.208,24	1.593,79	
3. ÁREA NETA URBANIZABLE	154.482,99		100,00%	93.039,45	35.132,68	26.310,86
4. ÁREA NETA URBANIZABLE PARA CÁLCULO DE CESIONES	154.482,99		100,00%	93.039,45	35.132,68	26.310,86
5. CESIONES PÚBLICAS	49.495,09		32,04%	31.783,75	9.181,55	8.529,79
5.1. Cesiones Malla Vial Intermedia y Local.	9.833,95			7.021,76	1.330,25	1.481,94
5.1.1 Vía Bellomonte (V-7)	7.021,76			7.021,76		
5.1.2 Vía Monteverde (V-7)	1.330,25				1.330,25	
5.1.3 Vía Coquimbo (V-7)	1.481,94					1.481,94
5.2. Cesiones para parques y equipamientos	38.620,75		25,00%	24.409,25	7.633,79	6.577,71
5.2.1. Cesión para parques	26.262,11		17,00%	19.684,40		6.577,71
5.2.2. Cesión para equipamiento comunal publico	12.358,64		8,00%	4.724,85	7.633,79	0
5.3. CESIÓN ADICIONAL	1.040,39					



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

5.3.1 Cesión adicional Bellomonte	352,74			352,74		
5.3.2 Cesión adicional Monteverde	217,51				217,51	
5.3.3 Cesión adicional Coquimbo	470,14					470,14
6. ÁREA ÚTIL	104.987,90	64,69%		61.255,70	25.951,13	17.781,07
6.1. ÁREA VIS (Propuesta promotor)	20.997,58	12,94%		12.251,14	5.190,23	3.556,21
6.2. ÁREA VIVIENDA				44.004,56	20.760,90	14.224,86
6.3. ÁREA OTROS USOS				5.000,00		
7. SUMATORIA 2+6+7: 100% (Reservas + Cesiones+ A. útil)	162.285,02			99.247,69	36.726,47	26.310,86

Fuente: Decreto 036 de 2005, artículo 3 cuadro de áreas del plan parcial

Como se observa en el cuadro anterior, las cesiones públicas corresponden al 32.04% del área neta urbanizable, en total 42.495,09 M2, área que incluye: Cesiones para la malla vial intermedia y local (V-7) 9.833,95 M2; cesiones para parques 26.262,11 M2; cesiones para equipamiento comunal público 12.358,64 M2 y cesión adicional 1.040,39.

La localización de las áreas de cesión para parques obedeció a la intención de integrar el espacio público con la reserva forestal localizada al nor-occidente del plan parcial, así como la preservación de los relictos de vegetación nativa, algunos bosques plantados y la quebrada temporal localizada en el predio Bellomonte.

El artículo 28 del Decreto 036 de 2005, determina las obligaciones del urbanizador, resaltando entre otras la responsabilidad de efectuar las cesiones gratuitas para parques y equipamiento comunal público y las vías locales, de acuerdo con las condiciones establecidas en la Ley 388 de 1997, el Plan de Ordenamiento Territorial, el Decreto 327 de 2004 y demás instrumentos que lo desarrollen. Para efectos de la entrega y escrituración de las áreas de cesión gratuita, se deberá cumplir con lo establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1977, así como en los artículos 275 y 478, numeral 10 del Decreto 190 de 2004.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Para la implementación y desarrollo del Plan Parcial Bellomonte, se otorgaron las siguientes licencias de urbanismo:

a. Urbanización Bellomonte ETAPAS 1, 2, 3, 6, 7. – Resoluciones de Urbanismo:

- ✓ 06-5-1041 01 de agosto de 2006 Aprobación del Proyecto General de la Urbanización Bellomonte y concede Licencia para la Etapa 1.
- ✓ 07-5-0307 09/07/2007 Corrige el plano de urbanismo aprobado mediante la Resolución N° 06-5-1041 01/08/2006.
- ✓ 08-5-1049 16/06/2008 Concede modificación del Proyecto General de la Urbanización Bellomonte, modificación de la Licencia de la Etapa 1 y Licencia de Urbanización para las Etapas 2, 3, 6 y 7.
- ✓ 08-5-0427 04/09/2008 Concede prórroga a la vigencia establecida en la Resolución N° 06-5-1041 01/08/2006.
- ✓ 09-3-0588 18/12/2009 Concede por una sola vez, Nueva Licencia de Urbanización por vencimiento de la anterior, para culminar obras correspondientes a la Etapa 1.
- ✓ 10-3-0265 11/06/2010 Concede prórroga a la vigencia establecida en la Resolución N° 08-5-1049 16/06/2008.
- ✓ 11-3-0680 04/08/2011 Concede por una sola vez, Nueva Licencia de Urbanización por vencimiento de la anterior, para culminar obras correspondientes a las Etapas 2, 3, 6 y 7.
- ✓ 11-3-0709 11/08/2011 Concede Licencia de Urbanización para las Etapas 4 y 5.
- ✓ Plano de Urbanismo del Proyecto No. CU5-S 504/4-11.

b. Urbanización Coquimbo (Miracolina) – Resoluciones de Urbanismo:

- ✓ 07 – 5 – 0470 del 26/03/2007 concede Licencia de Urbanización para el Desarrollo Urbanístico Residencial El Coquimbo.
- ✓ 07 – 5 – 0171 del 13/04/2007 Corrige el encabezado de las páginas 2 al 26 de la Resolución 7 – 5 – 0470.
- ✓ 07 – 4 – 1385 del 08/10/2007 Por la cual se destinan 9.465,28 metros cuadrados de la Manzana 2 de la Etapa IV de la Urbanización Pinar de la Fontana, ubicada en la AC 15 No. 99 – 43, para el desarrollo de la Vivienda de Interés Social VIS Subsidiable, con el fin de dar cumplimiento a la obligación de provisión de VIS del desarrollo denominado El Coquimbo.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

- ✓ 09 – 5 – 0092 del 13/04/2009 Prorroga la vigencia de la licencia de urbanismo 07 – 5 – 0470.
- ✓ 09 – 5 – 0744 del 26/10/2009 Modificación de la Licencia del Desarrollo Urbanístico Residencial El Coquimbo.
- ✓ Plano Urbanístico vigente CU5S297/4-06.

c. Urbanización Monteverde (Montereserva) - Resoluciones de Urbanismo:

- ✓ 07 – 5 – 0091 19/01/2007 Concede Licencia de Urbanización para la Urbanización Monteverde.
- ✓ 09 – 5 – 0036 04/02/2009 Modifica y Concede prórroga para la Urbanización Monteverde.
- ✓ 10 – 1 – 0169 16/04/2010 Concede Nueva licencia de Urbanismo por vencimiento de la anterior, para terminar las obras correspondientes al predio denominado Monteverde.
- ✓ Plano de Urbanismo del Proyecto No. CU5-S 504/4-00.

1.3.2. Plan Parcial El Tomillar – Suba

Adoptado mediante Decreto 616 del 29 de diciembre de 2006. El plan parcial Bellomonte se encuentra localizado en la Localidad de Suba y limita de la siguiente manera:

Norte: Calle 148 – Proyecto Plan Parcial Casablanca, Predio A ó No. 5

Sur: Barrio Casa Blanca alta – Calle 145 – Escuela de Carabineros. Occidente: Transversal 66

Oriente: Avenida Boyacá

Cuadro de áreas.

	Tomillar 5 Predios Manzanas A, B, C y E	La Cecilia Manzana D	TOTAL PLAN PARCIAL	%
1.- ÁREA BRUTA.	184.097,64	13.263,88	197.361,52	100
2.- ÁREA NO URBANIZABLE RESERVAS.	49.111,91		49.111,91	24,88
A. Sistema Hídrico.	0			



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

B. Malla Vial Arterial.	49.111,91		49.111,91	24,88
B1. Avenida Boyacá.				0,00
B2. Transversal De Suba.	49.111,91		49.111,91	24,88
3.- ÁREA NETA URBANIZABLE 1 (Base aplicación índices de ocupación y construcción).	134.985,73	13.263,88	148.249,61	100,00
B.- ÁREA NETA DENSIDAD RESTRINGIDA.	68.220,62		68.220,62	34,57
C.- ÁREA NETA URBANIZABLE 2 (Sin control ambiental - Cálculo de cesiones para parques y equipamiento público).	122.940,63	12.875,99	135.816,62	100
4.- CESIONES PÚBLICAS.				
A.- Cesiones Malla Vial Intermedia y Local.	12.926,59	2.708,79	15.635,38	11,51
B.- Cesiones Parques y Equipamientos 25% Sobre Área Neta 2.	30.735,16	3.219,00	33.954,16	25,00
1.- Cesiones Requeridas Para Parques 17%.	20.899,90	2.188,92	23.088,82	17,00
1.- Cesiones Para Parques Propuesta.	24.669,81	2.189,97	26.859,78	19,78
1.- Cesiones Para Parques Propuesta Adicional.	3.769,91		3.769,91	2,78
2.- Equipamiento Comunal Publico 8%.	9.835,25	1.030,08	10.865,33	8,00
2.- Equipamiento Comunal Público Propuesto.	10.112,27	1.030,57	11.142,84	8,20
C.- Control Ambiental.	12.045,10	387,89	12.432,99	9,15
5.- TOTAL ÁREAS DE CESIÓN AL DISTRITO SOBRE ANU1.	59.753,77	6.317,22	66.070,99	44,57



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

6.- ÁREA ÚTIL.	75.231,96	6.946,66	82.178,62	55,43
1.- DENSIDAD RESTRINGIDA.	24.758,58		24.758,58	
2. DENSIDAD RESULTANTE.	50.473,38	6.946,66	57.420,04	

Fuente: Decreto 616 de 2006, artículo 4 cuadro de áreas del plan parcial.

Para la implementación y desarrollo del Plan Parcial El Tomillar, se otorgaron las siguientes licencias de urbanismo:

Urbanización el Tomillar - Resoluciones de Urbanismo:

- ✓ 07 – 4 – 0825 25/06/2007 Se aprueba el proyecto Urbanístico General del desarrollo denominada El Tomillar Etapas I, II, III y IV, propuestos en los predios el Tejar 1, El Cortijo, El Tomillar y Casa Blanca Alta, Objeto del plan parcial El Tomillar, se aprueba su división en 4 etapas, se establecen sus normas, se concede licencia de urbanización para la Etapa I y se fijan las responsabilidades a cargo del urbanizador responsables.
- ✓ 07 – 4 – 1248 13/09/2007
- ✓ 09 – 3 – 0248 08/06/2009
- ✓ 09 – 3 – 0281 18/06/2009
- ✓ 10 – 3 – 0383 19/08/2010
- ✓ Planos de Urbanismo Nos. CU4-S401/4-05, CU4-S401/4-06 y CU4-S401/4-07

1.3.3. Plan Parcial de Niza XII – Suba.

Adoptado mediante Decreto 064 del 18 de marzo de 2005. Tiene como objeto desarrollar un proyecto de vivienda y comercio en la modalidad de desarrollo normal, integrando estos usos en el marco de lo previsto en los Decretos Distritales 190 y 327 de 2004.

El plan parcial Niza XII se encuentra localizado en la Localidad de Suba y limita de la siguiente manera:

Norte: Conjunto Cerrado Barrio Niza – Casas de Córdoba – Diagonal 122 y Alameda al medio

Sur: Urbanización Lagos de Córdoba Sector Central – Torres de Córdoba y Calle 119 A.

Occidente: Avenida Suba Alfredo D Bateman. Oriente: Humedal de Córdoba y Ronda Hidráulica



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Cuadro de áreas:

	ÁREA M2		%.
1. ÁREA BRUTA.	166.013,57		
2. ÁREA NO URBANIZABLE. RESERVAS.	20.404,34		
2.1 Sistema Hídrico.	18.424,07		
2.1.1. Rondas hidráulicas y cuerpos de agua (Humedal de Córdoba).	14.301,03		
2.1.2. Zona de Manejo y Preservación Ambiental ZMPA (Humedal de Córdoba).	4.123,04		
2.2. Malla Vial Arterial.	1.980,27		
2.2.1. Avenida Suba -Avenida Alfredo Bateman.	1.980,27		
3. ÁREA NETA URBANIZABLE (Área Bruta menos área no urbanizable).	145.609,23		
3.1. ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES.	142.620,58		100,00%
4. CESIONES PÚBLICAS.	62.607,78		43,90%
4.1 Cesiones malla vial local.	20.276,76		14,22%
4.1.1. Diagonal 122 - segmento perfil V-5.	3.535,76		
4.1.2. Diagonal 122 - segmento perfil V-7.	4.869,53		
4.1.3. Calle 119A V-6.	4.591,76		
4.1.4. Carrera N° 1 V-7.	4.081,65		
4.1.5. Carrera N° 2 V-8.	3.198,06		
4.2 Cesiones para parques públicos: cesiones obligatorias + cesión adicional.	27.923,07		19,58%
4.2.1. Cesiones obligatorias para parques públicos.	22.183,98	15,55%	17,00%
- Cesión obligatoria - Globo 1.	8.953,72		
- Cesión obligatoria. Globo 2.	5.547 21		



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

- Cesión obligatoria - Globo 3.	7.683,05	
- Cesión de ZMPA (globo de 4123,04m2 x 50% válido: 2061 ,52m2).		1,45%
4.2.2. Cesión adicional de parque público para aumento de edificabilidad - Globo 4.	5.739,09	4,02%
4.3 Cesión para equipamiento comunal público.	11.419,30	8,01%
4.5 Control ambiental Avenida Suba - Avenida Alfredo Bateman.	2.988,65	
5. ÁREA ÚTIL (Área Neta Urbanizable menos cesiones públicas).	83.001,45	
ÁREA BASE PARA CÁLCULO DE CESIONES (ANU menos Control ambiental: 145.609,23 - 2.988,65).	134.189,93	

Fuente: Decreto 064 de 2005, artículo 3 cuadro de áreas del plan parcial.

Este proyecto se caracteriza por incluir en su cuadro de áreas 20.404,34 metros cuadrados de área no urbanizable, de los cuales 18.424,07 corresponde a la Ronda Hidráulica y cuerpos de agua del Humedal de Córdoba y a la zona de manejo y preservación ambiental del mismo humedal y 1.980,27 para consolidación y adecuación de la Malla Vial Arterial Avenida Suba Alfredo Bateman.

La localización en el plano de las cesiones para parques y equipamientos obedeció principalmente a la intención de conectar, mediante estas cesiones, el Humedal de Córdoba con la Troncal de Transmilenio, aprovechando el potencial paisajístico y ambiental de la zona.

Para la implementación y desarrollo del Plan Parcial Niza XII, se otorgaron las siguientes licencias de urbanismo:

Urbanización Parques de Provenza Etapas I, II y III - Resoluciones de Urbanismo:

- ✓ 05 – 2 – 0146 del 03/05/2005 Aprueba el Desarrollo Urbanístico General del desarrollo denominado Provenza Etapas I, II y III, propuesto en el predio denominado Niza XII y concede Licencia de Urbanización para la Etapa I.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

- ✓ 07 – 4 – 0932 del 12/07/2007 Concede prórroga a la Resolución 05-2-0146 del 3/05/2005.
- ✓ 08 – 3 – 0311 del 24/07/2008 Concede Nueva Licencia de Urbanismo Para Terminar las Obras correspondientes a la Etapa I del desarrollo denominado Parques de Provenza Etapas I, II y III.
- ✓ Planos de Urbanismo: CU2-S 102/4-20 y CU2-S 102/4-21.

1.3.4. Plan Parcial Tres Quebradas – Usme

Mediante el Decreto 438 de 2009 la Administración Distrital a través de la Secretaría Distrital de Planeación aprobó el Plan Parcial Tres Quebradas, que corresponde a 310,9 hectáreas ubicadas en la Operación Estratégica Nuevo Usme. Esta decisión se constituyó en el instrumento más relevante de planeación para implementar vivienda de interés social. METROVIVIENDA tiene previsto para la Primera Etapa construir 10.500 viviendas que beneficiara cerca de 35 mil personas de estratos 1, 2 y 3 en una zona de 70 hectáreas.

A la fecha no se ha expedido licencia de urbanismo que permita identificar las áreas de cesión establecidas en el decreto que adoptó el plan parcial; en virtud a que la entidad responsable del proyecto está construyendo, hasta el momento, la infraestructura vial principal

1.3.5. Plan Parcial San Pedro – Usme

Este Plan Parcial se encuentra localizado en la Localidad de Usme, fue aprobado mediante Decreto 312 del 6 de septiembre de 2005 y modificado por el Decreto 367 de octubre 30 de 2008, correspondiente al Lote No. 2, Etapas II, III y IV.

Cuadro de áreas:

	TOTAL (m2)	%
ÁREA BRUTA.	64.035,12	100%
ÁREA NO URBANIZABLE.	14.450,17	23,00%
ÁREAS DE SOBREPOSICIÓN SEGÚN TOPOGRAFICO.		0,96%



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

RONDA HÍDRAULICA QUEBRADA HOYA DE RAMO.	1.583,09	2,47%
RESERVAS PLAN VIAL (AV. DARÍO ECHANDÍA, V-2).	8.322,15	13,00%
ZONA DE MANEJO Y PRESERVACIÓN AMBIENTAL –ZMPA.	3.929,45	6,14%
ÁREA NETA URBANIZABLE.	49.584,95	
ÁREA BASE CÁLCULO DE CESIONES.	45.968,07	100%
ÁREA BASE DE CÁLCULO INDICES DE EDIFICABILIDAD.	51.549,68	
CONTROL AMBIENTAL.	3.616,88	7,87%
CESIÓN PÚBLICA PARA PARQUES.	6.099,87	13,27%
CESIÓN PÚBLICA PARA PARQUES LOCALIZADA EN ZMPA.	1.964,73	
TOTAL CESIÓN PÚBLICA PARA PARQUES.	8.064,60	17,54%
TOTAL CESIÓN PÚBLICA PARA EQUIPAMIENTO.	3.677,45	8,00%
TOTAL VÍAS LOCALES.	2.801,35	6,09%
TOTAL CESIONES.	16.195,55	35,23%
ÁREA ÚTIL	33.389,40	72.64%

Fuente: Decreto 368 de 2007, artículo 3 cuadro de áreas del plan parcial.

Para la implementación y desarrollo del Plan Parcial San Pedro, se otorgaron las siguientes licencias de urbanismo:

Urbanización San Pedro Etapas II, III y IV - Resoluciones de Urbanismo.

- ✓ 10 – 2 – 0113 del 29/3/2010 Aprueba el proyecto urbanístico por Etapas para el predio denominado San Pedro de Usme Lote 2, Etapas II, III y IV.
- ✓ 10 – 2 – 0514 del 28/12/2010 Modificación parcial de la Licencia de Urbanismo 10 – 2 – 0113.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

- ✓ 12 – 2 – 0156 23/04/2012 Prórroga a la vigencia de la Licencia de Urbanismo 10 – 2 – 0113.

1.3.6. Plan Parcial La Felicidad – Fontibón.

Con el Decreto 147 de 2008, se adopta el Plan Parcial "La Felicidad", ubicado en la localidad de Fontibón, al Occidente de la Avenida Boyacá y al Norte de la Avenida Centenario o Calle 13, que incluye los predios de La Felicidad, Hacienda Santa Isabel, San Pedro y La Esperanza D, con un área total delimitada para el Plan Parcial de Desarrollo de 1'092.060 M2, equivalente a 109.20 Has, excluyendo el corredor de la línea férrea sobre el costado nororiental, determinándose un área neta urbanizable de 870.000,79 M2.

Cuadro de áreas:

	DETALLE	ÁREA M2	Parcial 1	Parcial 2	CESIÓN %
1	ÁREA TOTAL DELIMITADA PARA EL PLAN PARCIAL.	1.092.060,23			
	Suelos no objeto de reparto.				
	Predio EAAB.	60.767,44			
	Servidumbre o reserva línea férrea.	10.869,50			
	Servidumbre línea alta tensión*.	4.779,59			
	Cauce canal San Francisco.	11.239,01			
	Antiguo Cauce del río San Francisco (archivos cartográficos de las planchas H-27 y H-37 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi (IGAC) del año 1978)*.	4.900,86			
3	ÁREA BRUTA (área total PP- suelos no objeto de reparto).	999.503,84			
4	ÁREAS DE RESERVA Y/O AFECTACIÓN.	129.503,04			



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

	Sistema Hídrico.		19.835,83		
	ZMPA del Canal San Francisco.			19.835,83	
	Malla vial arterial.		109.667,21		
	Avenida Agoberto Mejía.			38.458,59	
	Avenida Ferrocarril de Occidente.			58.146,55	
	Avenida Boyacá.			11.859,09	
	Avenida Centenario.			1.202,98	
5	ÁREA NETA URBANIZABLE (AB-Área de reservas).	870.000,79			
	Control ambiental.	33.031,49			
4	ÁREA BASE CÁLCULO CESIONES (ANU-control ambiental).	836.969,30			100,00
5	ÁREA BASE CÁLCULO EDIFICABILIDAD (ANU más 50% ZMPA válida como parque).	879.918,71			
6	CESIONES PÚBLICAS.	172.588,60			
	Cesión malla vial intermedia y local.	172.588,60			
	Cesión para equipamiento comunal publico.	67.706,38			8,09
	Cesión para parques total (mínima + adicional).	215.725,94			25,77
	Cesión mínima para parques (17% Área base para cesiones).		145.902,99		17,43
	Parques.			123.694,22	
	ZMPA válida como parque (50%).			9.917,92	



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

	Área de corredor ecológico vial compensada en elemento de la estructura Ecológica Principal (parque ZV-05).			12.290,85	
	Cesión adicional para parques.		69.822,95		
7	ÁREA ÚTIL	390.866,30			
	Área útil comercio metropolitano.		46.757,58		
	Área útil comercio zonal.		19.278,12		
	Área útil vivienda estrato 4.		238.163,92		
	Área útil vivienda de interés social (VIS).		86.666,68		

Fuente: Artículo 4. Decreto Distrital 147 del 19 de mayo de 2008.

De acuerdo al cuadro precedente el Plan Parcial La Felicidad, según el Decreto 147 de 2008 genera 258.675.25 M2 de Zonas Verdes Públicas como son: La cesión para parques, el área de control ambiental y la Zona de Mantenimiento y Preservación Ambiental ZMPA válida como parque (50%), si se estima que el Plan Parcial alojará aproximadamente 59.761 habitantes, se tendrá una relación de 4.32 M2, por habitante.

Para la implementación y desarrollo del Plan Parcial La Felicidad, se otorgaron las siguientes licencias de urbanismo:

Resoluciones de Urbanismo:

- ✓ 08 – 3 – 0549 del 01/12/2008 Etapa I la Unidad de Gestión 1 y las Unidades de Gestión 3 y 7.
- ✓ 09 – 3 – 0553 del 30/11/2009 Modificación Parcial Unidad de Gestión 3.
- ✓ 10 – 3 – 0659 del 29/12/2010 Prórroga a la Resolución 08-3-0549 01/12/2008.
- ✓ 11 – 4 – 0101 18/01/2011 Modificación del Proyecto General y Modificación Licencia de Urbanismo de la Etapa 1 de la Unidad de Gestión 1.
- ✓ Planos de Urbanismo: CU3-F191/4-02, CU3-F191/4-03, CU4-F191/4-09, CU4-F191/4-10 y CU4-F191/4-11.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

1.3.7. Plan Parcial La Calleja – Usaquén

El Plan Parcial de desarrollo La Calleja, se adoptó mediante el Decreto 028 de 2004, ubicado en la localidad de Usaquén con el siguiente cuadro de áreas:

	DETALLE	ÁREA M2	ÁREA BRUTA %	ÁREA NETA %
1	ÁREA BRUTA.	25.603,25	100,00	
3	ÁREA NETA URBANIZABLE (base para aplicación de índices de construcción y ocupación).	25.603,25	100,00	100,00
4	CESIONES PÚBLICAS.	12.189,09	47,61	47,61
	CESIONES MALLA INTERMEDIA Y LOCAL.	5.788,28		22,61
	1 VIA V - 6 Costado norte.	1.509,52		
	2 VIA V - 6 Calle 131.	1.947,79		
	3 VIA V - 5 Transversal 33.	1.243,51		
	4 VIA V - 6 Transversal 32.	1.087,46		
	CESIONES PARA PARQUES Y EQUIPAMENTOS 25%.	6.400,81		25,00
	1 cesión para parques 17 %.	4.352,55		17,00
	2 cesiones para equipamiento comunal público 8 %.	2.048,26		8,00
5	ÁREA ÚTIL.	13.414,16		52,39
	Área útil uso residencial 90%.	12.072,74		
	Área útil otros usos 10%.	1.131,42		
	Área útil a destinación de VIS o VIP (20%).	2.682,83		

Fuente: Artículo 3. Decreto 028 de enero 29 de 2004.

Urbanización Padua – Resolución de Urbanismo 10 – 3 – 0053 del 05/02/2010; plano de urbanismo CU3U.114/4-06.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

2. RESULTADOS OBTENIDOS

2.1. Gestión del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU

Competencia IDU – Vías Locales:

- ✓ Decreto 980 de 1997: el Instituto de Desarrollo Urbano asumió las funciones de recepción e Interventoría de las vías locales e intermedias que ejecutan los urbanizadores en el Distrito Capital.
- ✓ Decreto 190 de 2004, artículo 172: Le otorgó al IDU la competencia para realizar la Interventoría a los urbanizadores que desarrollen vías locales e intermedias en terrenos en proceso de urbanización.

Responsabilidad del IDU

Le corresponde a este ente de control con relación al tema, la aprobación del diseño de la estructura de pavimentos, diseño geométrico y de espacio público, presentado por el particular y realizar seguimiento a la ejecución y el recibo de las vías locales e intermedias por el mismo, velando por un óptimo resultado en el cumplimiento de las especificaciones técnicas. Actividad que desarrolla con base en las obligaciones establecidas en el Instructivo IN – C – 001 “Intervención de Urbanizadores y/o Terceros”

2.2. Resultados de la Visita Técnica de Carácter Fiscal

Para corroborar la gestión del IDU, se procedió a realizar visita técnica de carácter fiscal al sitio de ubicación para cada uno de los proyectos objeto de análisis de esta auditoría, con el fin de verificar el perfil de las vías locales y espacio público correspondiente. En total, se cumplieron siete (7) visitas conjuntamente con el Grupo de Auditoría, el Grupo Técnico del IDU bajo la Coordinación de la Subdirección Técnica de Ejecución del Subsistema de Transporte – IDU y el Grupo Técnico de la Interventoría contratada por el IDU.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Estas visitas, permitieron corroborar el avance de recibo y entrega de las cesiones públicas obligatorias para parques y cesiones para equipamiento comunal, así como también, las áreas de manejo y preservación ambiental de dichos proyectos urbanísticos.

A continuación, se detalla para cada uno de los planes parciales los resultados de la visita técnica:

2.2.1. Plan Parcial Bellomonte – Suba.

Este plan parcial se caracteriza por incluir en su cuadro de áreas los predios Coquimbo, Monte – Verde y Bellomonte; los cuales fueron objeto de trámite de licencias de urbanismo independiente.

a. Urbanización El Coquimbo

La Licencia de Urbanismo según Plano No. CU5S297/4-06, estableció para este proyecto residencial, la siguiente área de cesión obligatoria para la malla vial local:

CESIONES MALLA VIAL LOCAL	AREA / M2
<i>Carrera 67 Perfil V – 7</i>	<i>433.34</i>
<i>Calle 132 Globo 1 Perfil V – 7</i>	<i>882.30</i>
<i>Calle 132 Globo 2 Perfil V – 7</i>	<i>20.83</i>
Área Total	1336.47

Fuente: IDU

Se realizó la medición a la vía y andén, evidenciado que el perfil de las vías construidas por el urbanizador se ajusta a lo establecido en el plano urbanístico; adicionalmente, se corroboró la consolidación y adecuación del área de cesión para parques.

La Coordinadora del IDU, facilitó el Acta de Recibo de las Vías Locales del Desarrollo Urbanístico Residencial El Coquimbo, Acto Administrativo protocolizado el 1 de abril de 2011, en el cual consta, que la firma interventora INTERPRO LTDA, certifica el cumplimiento de la meta física en un 100%, así como el cumplimiento de lo establecido en la cartilla de andenes del IDU-SDP y con especificaciones técnicas vigentes al momento de la construcción; así mismo, se evidencia en este acto, que el urbanizador responsable constituyó la póliza de estabilidad de las obras de construcción a favor del IDU, expedida por la compañía



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

de Seguros Comerciales Bolívar, valor asegurado \$106.932.387.11 con vigencia de 5 años, a partir del 1 de abril de 2011.

Registro fotográfico de las áreas de cesión:



b. Urbanización Bellomonte ETAPAS 1, 2, 3, 6, 7.

La Licencia de Urbanismo según Plano No. CU5S504/4-11, estableció para este proyecto residencial, la siguiente área de cesión obligatoria para la malla vial local:

CESIONES MALLA VIAL LOCAL		AREA / M2
Etapa 1	Cesión de vías CV-6	338.90
	Cesión de vías CV-6	1031.87
	Cesión vía local	1125.13
Total Etapa 1		2495.90
Etapa 2	Cesión vía local	840.62
Etapa 3	Cesión vía local	700.42
Etapa 6	Cesión vía local	2245.70
Etapa 7	Cesión de vías CV-1	400.97
	Cesión de vías CV-3	18.55
	Cesión de vías CV-4	530.87
	Cesión de vías CV-5	378.44
Total Etapa 7		1328.83
Total Área		7611.71

Fuente: IDU

Se realizó la medición a la vía y andén, evidenciado que el perfil de las vías construidas por el urbanizador se ajusta a lo establecido en el plano urbanístico. Se corroboró que las vías locales de las Etapas 2, 3 y 6 se encuentran terminadas y están en proceso de recibo por parte del IDU.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

La Etapa 1 del proyecto tiene pendiente la ejecución del andén de calle 131 y sobre la transversal 78, por interferencia de árboles en las áreas a ejecutar.

La Etapa 7 se encuentra parcialmente ejecutada la obligación, teniendo en cuenta que algunas zonas de cesión para la vía se encuentran entre la vegetación existente y la misma no tendrá conectividad.

Al respecto, el urbanizador indicó que para superar la obligación tanto para la etapa 1 como para la Etapa 7, tramitará ante las autoridades competentes la posible modificación justificando el impacto generado al sector por la posible tala de esta vegetación. Situación posible en virtud a que la licencia de urbanismo se encuentra vigente.

Registro fotográfico de las áreas de cesión:



c. Urbanización Monteverde – Montereserva

La Licencia de Urbanismo según Plano No. CU5S504/4-00, estableció para este proyecto residencial, la siguiente área de cesión obligatoria para la malla vial local:

CESIONES MALLA VIAL LOCAL	AREA / M2
Cesión Vial 1 Perfil V – 7	1165.81
Cesión Vial 2 Perfil V – 7	194.71
Cesión Vial 3 Perfil V – 7	5.75
Área Total	1366.27

Fuente: IDU

Se realizó la medición a la vía y andén, evidenciado que el perfil de las vías construidas por el urbanizador se ajusta a lo establecido en el plano urbanístico.

La Coordinadora del IDU, facilitó el Acta de Recibo de las Vía Local de la Urbanización Monteverde, Acto Administrativo protocolizado el 29 de mayo de 2012, en el cual consta que la firma interventora CONSORCIO VIAS INTERMEDIAS certifica el cumplimiento de los trabajos realizados en las vías locales vehiculares, las cuales cumplen especificaciones y concuerdan con el diseño de la estructura de pavimento aprobada, así como el cumplimiento de la cartilla de andenes del IDU – SDP y con especificaciones técnicas vigentes al momento de la construcción; así mismo, se evidencia en este acto, que el urbanizador responsable constituyó la póliza de estabilidad de las obras de construcción a favor del IDU, expedida por la compañía Seguros del Estado, valor asegurado \$180.031.543.61 con vigencia de 5 años, a partir del 29 de mayo de 2012.

Registro fotográfico de las áreas de cesión:



2.2.2. Plan Parcial El Tomillar – Suba

La Licencia de Urbanismo según Planos No. CU4S401/4-05, CU4S401/4-06 y CU4S401/4-07, estableció para este proyecto residencial, la siguiente área de cesión obligatoria para la malla vial local:



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

CESIONES MALLA VIAL LOCAL		AREA / M2
Etapa 1	Carrera 73 B entre calle 152 B y reserva de la futura Av. Transversal de Suba.	2276.41
	Calle 157 entre carrera 73 B y volteadero (antes calle 147)	2078.43
Total Etapa 1		4354.84
Etapa IV	Carrera 73 B entre calle 146 F y reserva de la futura Av. Transversal Suba	638.96
	Calle 146 F entre carrera 73 B y reserva de la futura Av. Transversal de Suba.	906.80
Total Etapa IV		1545.76

Fuente: IDU

Se realizó la medición a la vía y andén de la calle 152 y carrera 173 B correspondiente a la Etapa I, evidenciado que el perfil de las vías construidas por el urbanizador se ajusta a lo establecido en el plano urbanístico. Las obligaciones para la Etapa IV se encuentran parcialmente construidas. En proceso de seguimiento y control por parte del IDU.

Registro fotográfico de las áreas de cesión:





CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

2.2.3. Plan Parcial Niza XII – Suba

La Licencia de Urbanismo que aprobó la Urbanización Parques de Provenza Etapas I, II y III según Planos No. CU2S102/4-20 y CU210274-21, estableció para este proyecto residencial, la siguiente área de cesión obligatoria para la malla vial local:

CESIONES MALLA VIAL LOCAL		AREA / M2
Etapa 1	Calle 119 A Perfil V-6	2649.41
	Carrera 1 Perfil V-7 (Actual carrera 58)	4085.24
	Carrera 2 Perfil V-7 (Actual carrera 57)	860.95
	Diagonal 122 Perfil V-5 (Actual calle 124)	3548.55
	Diagonal 122 Perfil V-7 (Actual calle 124)	4866.47
Total Etapa 1		16016.62
Etapa II	Carrera 2 Perfil v-7 (Actual carrera 57)	2334.87
	Calle 119 A Perfil V-7	1963.91
Total Etapa IV		4298.78

Fuente: IDU

Se realizó la medición a la vía correspondiente a la Diagonal 122 – Alameda, evidenciado que el perfil de las vía construida en las Etapas I y III por el urbanizador se ajusta a lo establecido en el plano urbanístico. Sin embargo, la visita evidenció que esta vía presenta inconvenientes en la Etapa II por adecuación del andén existente que colinda con el predio de la Urbanización Niza Córdoba, por reducción del perfil de este andén en aproximadamente 1.5 metros.

Al respecto, la Secretaría Distrital de Planeación, mediante oficio radicado en la Contraloría de Bogotá D.C., con el número 1-201219406 de fecha 2012-04-30, presenta a la Dirección de Control Urbano el documento técnico mediante el cual se aborda la naturaleza de la problemática en la ejecución de la Diagonal 122 – Alameda – Plan Parcial Niza XII y fundamenta el traslado por competencia a la Alcaldía Local de Suba y Defensoría del Espacio Público. Se extrae de su contenido lo siguiente:

(...). La aprobación del Plan Parcial Niza XII, se efectuó de conformidad con la cartografía oficial, así como su implantación en el terreno, y se descarta cualquier posibilidad de superposición o error cartográfico en la aprobación del instrumento de gestión del suelo.

Situación diferente a la implantación de la Urbanización Córdoba II Etapa, por cuanto en el terreno el área destinada para la Alameda paralela a la Diagonal 122 y concebida como espacio público desde la Licencia de Urbanización de este



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

desarrollo, se encuentra parcialmente ocupada por construcciones y destinada a otros usos. Esto también es corroborado por el informe y levantamiento topográfico emitido por el DADEP”... (...).

La carrera 1 se encuentra construida y al servicio de la comunidad, la medición realizada corroboró que el perfil de la vía construida por el urbanizador se ajusta a lo establecido en el plano urbanístico.

La Etapa II se encuentra parcialmente ejecutada. En proceso de seguimiento y control por parte del IDU, debido a la adecuación que realiza el urbanizador con base en la actual vigencia de la licencia de urbanismo.

Registro fotográfico de las áreas de cesión:



2.2.4. Plan Parcial Tres Quebradas – Usme.

La visita técnica al sitio de ubicación de este proyecto, evidenció la construcción de obras de recuperación y protección ambiental del interceptor de aguas residuales de las Quebrada El Piojo y, la Intersección de la Avenida Usminia con la Avenida Circunvalar del Sur en aproximadamente 1.3 kilómetros.

METROVIVIENDA, entidad gestora de este proyecto, no ha tramitado licencia de urbanismo para la primera etapa, que permita identificar las áreas de cesión



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

establecidas en el decreto que adoptó el plan parcial; en virtud a que la entidad está adecuando y construyendo la infraestructura vial principal, con afectación al proyecto.

Registro fotográfico de las áreas de cesión:



Tres Quebradas Avenida Usminia tramo 1.3 kilómetros.

Tres Quebradas Área en proceso de urbanización

2.2.5. Plan Parcial San Pedro de Usme.

La Licencia de Urbanismo que aprobó el proyecto urbanístico por etapas para el predio denominado San Pedro de Usme Lote 2, Etapas II, III y IV, según Plano CU2US.2327/4-22, estableció para este proyecto residencial, la siguiente área de cesión obligatoria para la malla vial local:

CESIONES MALLA VIAL LOCAL	AREA / M2
<i>Etapa III Vía local V-7- III-1</i>	<i>1295.37</i>
<i>Etapa IV Vía local V-7E-IV-2</i>	<i>1105.98</i>
Área Total	2801.35

Fuente: IDU

Se realizó la medición a la vía y andén, evidenciado que el perfil de las vías construidas por el urbanizador se ajusta a lo establecido en el plano urbanístico; adicionalmente, se corroboró la consolidación y adecuación del área de cesión para parques. En proceso de seguimiento y control por parte del IDU, la licencia e urbanismo aún esta vigente.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Registro fotográfico de las áreas de cesión:



San Pedro Área de cesión – Parque consolidado

San Pedro Área de cesión Vía local consolidada

2.2.6. Plan Parcial La Felicidad

La Licencia de Urbanismo que aprobó el proyecto urbanístico La Felicidad Etapa I de la Unidad de Gestión 1 y las Unidades de Gestión 3 y 7 y planos CU3-F191/4-02, CU3-F191/4-03, CU4-F191/4-09, CU4-F191/4-10 y CU4-F191/4-11, estableció para este proyecto residencial, la siguiente área de cesión obligatoria para la malla vial local:

CESIONES MALLA VIAL LOCAL		ÁREA / M2
Unidad de Gestión 1	Calle 3 a.	5264.00
	Carrera 1. (Sector A8428,93)	1357.48
Total UG1		18821.48
Unidad de Gestión 3	Calle 1	1848.00
	Calle2	5806.52
	Calle 3C	992.94
	Calle 3D	1679.61
	Calle 3E	1685.55
	Calle 9C	799.23
	Carrera 4	6282.14
	Carrera 5A	2911.47
	Carrera 5B	2655.16
	Carrera 5C	3921.14
	Carrera 5D	2421.49
Carrera 6A	5585.10	
Carrera 6B	2749.99	
Total UG3		39267.36
Unidad de Gestión 7	Calle 6A	1728.13
	Calle 7A	3679.07
	Calle 8	769.74
	Calle 9B	397.06
	Carrera	2574.75
	Carrera	1833.24
Carrera	1064.10	
Total UG7		12046.12

Fuente: IDU



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Se realizó la medición a la vía y andén, evidenciado que el perfil de las vías construidas por el urbanizador se ajusta a lo establecido en el plano urbanístico; adicionalmente, se corroboró la consolidación y adecuación de área de cesión para parques. En proceso de seguimiento y control por parte del IDU, teniendo en cuenta que la licencia de urbanismo se encuentra vigente.

Registro fotográfico de las áreas de cesión:



La Felicidad Aéreas de cesión vías locales y andenes consolidados

2.2.7. Plan Parcial La Calleja

La Licencia de Urbanismo que aprobó el proyecto Urbanización Padua y plano de urbanismo CU3U.114/4-06, estableció para este proyecto residencial, la siguiente área de cesión obligatoria para la malla vial local:

CESIONES MALLA VIAL LOCAL	AREA / M2
<i>Calle 132 entre carrera 20 y 21</i>	<i>1218.03</i>
<i>Calle 128 D entre carreras 20 y 21</i>	<i>1987.44</i>
<i>Carrera 20 entre calles 128 D y 132</i>	<i>1621.27</i>
<i>Carrera 21 entre calles 128 D y 132</i>	<i>1355.64</i>
Total área	6182.38

Fuente: IDU

Se realizó la medición a la vía y andén, evidenciado que el perfil de las vías construidas por el urbanizador se ajusta a lo establecido en el plano urbanístico; adicionalmente, se corroboró la consolidación y adecuación del área de cesión para parques.

La Coordinadora del IDU, facilitó el Acta de Recibo de las Vías Locales de la urbanización Padua, Acto Administrativo protocolizado el 1 de febrero de 2011 y en el cual consta, que la firma interventora INTERPRO LTDA certifica el cumplimiento de la meta física en un 100%, así como el cumplimiento de lo establecido en la cartilla de andenes del IDU-SDP y con especificaciones técnicas vigentes al momento de la construcción; así mismo, se evidencia en este acto, que el urbanizador responsable constituyó la póliza de estabilidad de las obras de construcción a favor del IDU, expedida por la compañía Seguros del Estado, valor asegurado \$405.576.541.55 y vigencia de 5 años, a partir del 1 de febrero de 2011.

Registro fotográfico de las áreas de cesión:



2.3. Gestión del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.

Competencia del DADEP

Corresponde a la Defensoría del Espacio Público el recibo y toma de posesión de las cesiones públicas gratuitas para parques, equipamiento comunal público y las vías locales, comprobando el cumplimiento establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 275 y 478 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del POT) y, a lo regulado por el Decreto 161 de 1999, modificado



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

parcialmente por el Decreto 502 de 2003, que establece el procedimiento para la titulación de las zonas obligatorias y gratuitas al Distrito Capital.

En virtud de esta competencia, se solicitó a la Defensoría del Espacio Público información y soportes del avance de esta obligación para cada uno de los planes parciales, objeto de la presente visita fiscal; el análisis a dicha información determinó:

Plan Parcial Bellomonte – Suba.

La Defensoría del Espacio Público registró en el inventario general del patrimonio inmobiliario distrital los siguientes bienes inmuebles, que hacen parte de las cesiones obligatorias del Plan Parcial Bellomonte:

La Defensoría del Espacio Público, inició el trámite el 13 de febrero de 2009, requiriendo al urbanizador responsable del Proyecto Urbanístico Bellomonte, sobre la obligación de entrega y escrituración de las zonas de cesión gratuitas al Distrito Capital.

Mediante Escritura Pública No. 1740 del 17 de octubre de 2009 de la Notaría 15 del Círculo de Bogotá, se efectuó la transferencia a favor del Distrito Capital con destino al uso público, las zonas de cesión correspondiente a las Etapas 2, 6, y 7 de la Urbanización Bellomonte.

Mediante Escritura Pública No. 1938 del 26 de noviembre de 2009 de la Notaría 60 del Círculo de Bogotá, se transfirió a favor del Distrito Capital la zona denominada “2 línea de alta tensión” de la Urbanización Bellomonte.

Mediante Escritura Pública No. 1568 del 28 de octubre de 2010 de la Notaría 70 del Círculo de Bogotá, se efectuó la transferencia a favor del Distrito Capital con destino al uso público, las zonas de cesión correspondiente a la Etapa 1 de la Urbanización Bellomonte.

Plan Parcial El Tomillar – Suba.

La Defensoría del Espacio Público registró en el inventario general del patrimonio inmobiliario distrital los siguientes bienes inmuebles, que hacen parte de las cesiones obligatorias del Plan Parcial el Tomillar:

Mediante Acta de Recibo No. 50 de marzo de 2008, la Defensoría del Espacio Público adelantó el recibo de la zona de cesión de la malla vial arterial correspondiente a las cargas generales tramos A y B de la Etapa 1.

Mediante Escritura Pública 7184 del 7 de septiembre de 2009 de la Notaría 72 del Círculo de Bogotá, se transfirió al Distrito Capital a título de cesión gratuita las zonas de reserva correspondiente a cargas generales tramos A y B de la Etapa I.

Mediante Acta de Recibo No. 138 del 29 de septiembre de 2010, la Defensoría del Espacio Público adelantó el recibo de la zona de cesión de la malla vial arterial correspondiente a las cargas generales tramo C Etapa II y tramo D Etapa III.

Mediante Escritura Pública 2265 del 16 de diciembre de 2010 de la Notaría 60 del Círculo de Bogotá, se transfirió al Distrito Capital a título de cesión gratuita las zonas de reserva correspondiente a cargas generales tramo C Etapa II y tramo D Etapa III.

Finalmente, el 22 de septiembre de 2010, la Defensoría del Espacio Público requirió al urbanizador responsable del proyecto el Tomillar, sobre la obligación de entrega y escrituración de las zonas de cesión gratuitas al Distrito Capital. Proceso en trámite, teniendo en cuenta que a la fecha, el urbanizador está ejecutando las obras, situación corroborada en la visita técnica.

Plan Parcial Niza XII – Suba.

Mediante oficio con radicado No. 2010EE12924 del 23 de junio, Defensoría del Espacio Público requirió al urbanizador responsable del proyecto Parques de Provenza, sobre la obligación de entrega y escrituración de las zonas de cesión al Distrito Capital. Proceso en trámite, teniendo en cuenta que a la fecha, el urbanizador está ejecutando las obras, situación corroborada en la visita técnica.

Plan Parcial Tres Quebradas – Usme.

La Defensoría del Espacio Público manifiesta que este proyecto no se encuentra registrado en su sistema de información; razón por la cual no presenta ningún tipo de avance frente a las obligaciones de los urbanizadores responsables tendientes a la entrega de las áreas de cesión.



“Por un control fiscal efectivo y transparente”

Plan Parcial San Pedro – Usme.

Mediante Escritura Pública No. 3020 del 28 de septiembre de 2010 de la Notaría 7 del Círculo de Bogotá, se efectuó la transferencia a favor del Distrito Capital con destino al uso público, las zonas de cesión Urbanización San Pedro.

Plan Parcial La Felicidad – Fontibón.

La Defensoría del Espacio Público, inició el trámite el 23 de junio de 2011, requiriendo al urbanizador responsable del proyecto La Felicidad, Etapa 1 de la Unidad de Gestión 13 y 7, sobre la obligación de entrega y escrituración de las zonas de cesión gratuitas al Distrito Capital.

Mediante Acta de recibo Anticipado No. 25 del 15 de marzo de 2012, la Defensoría del Espacio Público adelantó el recibo de la zona de cesión para equipamiento público, localizada en la Unidad Gestión No.3.

Plan Parcial La Calleja – Usaquén.

Legalizada el Acta de Recibo de las Vías Locales de esta urbanización por parte del IDU, la Defensoría del Espacio Público requirió al urbanizador responsable efectuar la entrega real y material de las zonas de cesión a favor del Distrito Capital. Proceso en trámite, teniendo en cuenta que el urbanizador a la fecha está ejecutando las obras aledañas al predio comunal que por traslado de cargas entregará al Barrio Egipto.

2.4. Gestión del Instituto Distrital de Recreación y Deportes – IDR.D.

Competencia del IDR.D

Corresponde al IDR.D la revisión arquitectónica de los proyectos de parque que presenten los urbanizadores conforme a las disposiciones establecidas en el Decreto 190 de 2004 (Compilación POT) y, adelantar la visita de inspección una vez concluidas las obras de urbanismo, expidiendo la respectiva constancia según el numeral 3 del artículo 3 del Decreto 502 de 2003, documento requerido para la entrega y titulación de estas áreas cesión al Distrito Capital.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

En virtud de esta competencia, se solicitó al IDRD información y soportes del avance de esta obligación para cada uno de los planes parciales, objeto de la presente visita fiscal; el análisis a dicha información determinó:

Plan Parcial Bellomonte – Suba

Las áreas de cesión para parques están definidas en la licencia de urbanismo que aprobó el desarrollo en Bellomonte, acto administrativo que adoptó el plano urbanístico CU5S504/4-11, en el cual se encuentran definidas las zonas e cesión para parques.

El representante legal de Bellomonte, mediante radicado No. 2009-210-0051168-2 del 5 de marzo de 2009, presentó al IDRD los proyectos específicos de las zonas de cesión destinadas a parques de las Etapas 1, 2, 3, 4 y 5, en virtud a las obligaciones adquiridas en la Licencia de Urbanismo.

Este proyecto fue objeto de revisión por parte de la Subdirección Técnica de Construcciones mediante el radicado IDRD 022122 del 2 de junio de 2009 y posteriormente, mediante radicado IDRD 2012-210-0170656-2 de julio 18 de 2012, el urbanizador presentó el ajuste correspondiente al proyecto. Actualmente, este proyecto se encuentra en revisión por parte del área técnica de construcciones.

Plan Parcial El Tomillar – Suba.

Al respecto el IDRD informa que el parque proyectado para este plan parcial corresponde a un Parque de Escala Zonal, condición que obliga a la SDP para su adopción por Decreto Reglamentario.

Plan Parcial Niza XII – Suba.

Las zonas de cesión que conforman el parque Zonal Niza XII, en lo que respecta a su diseño, este fue verificado por la Secretaría Distrital de Planeación, expidiendo el Decreto Distrital No. 178 de 2005 “ (...) por la cual se adopta el Plan Director del parque Zonal Niza XII (...)”.

Con relación al equipamiento deportivo con un área de 11.441,86 m², el diseño arquitectónico fue objeto de revisión por parte del IDRD y remitido al urbanizador mediante radicado IDRD 20114100135961 del 11 de agosto de 2011. A la fecha

de la comunicación, el urbanizador no ha solicitado la visita de inspección. La licencia de urbanismo se encuentra vigente.

Plan Parcial Tres Quebradas

A solicitud del urbanizador, mediante el radicado IDR No. 20114100187121 del 01 de Noviembre de 2011, se remitió la vocación, lineamientos y características recreo deportivas para el desarrollo de la zona de cesión PL-09 y así mismo se le informó acerca de los documentos requeridos para su presentación ante el IDR.

Plan Parcial San Pedro

Las zonas destinadas para el parque fueron diseñadas, construidas y dotadas por el urbanizador responsable y las mismas se encuentran en proceso de entrega material ante el Departamento Administrativo Defensoría del Espacio Público por parte del urbanizador.

Plan Parcial La Felicidad

El IDR no ha expedido para ninguna de las áreas de cesión la constancia de la visita de que trata el Decreto 502 de 2003, no obstante y a solicitud del urbanizador se tiene programad adelantar una visita conjunta el 04 de septiembre de 2012 correspondiente a la unidad de gestión 3 del plan parcial.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

CONCLUSIONES

- 1) La Administración Pública Distrital en el proceso de implantación y seguimiento a los Planes Parciales de Desarrollo objeto de la visita fiscal, actuó conforme a la Ley 388 de 1997 y Decreto Reglamentario 1507 de 1998. Las fases que antecedieron la adopción, se ajustaron a los procedimientos previstos en la legislación.

La etapa preliminar concretó los determinantes para la elaboración del plan parcial a petición de los interesados, emplazó los conceptos técnicos para la protección y conservación de las áreas que representan valores ambientales en los sectores de afectación y en la mayoría de los casos, dependiendo del impacto, elevó a norma distrital, los criterios ambientales y paisajísticos y la disposición de controles ambientales para consolidar las zonas de manejo y protección ambiental, casos concretos los planes parciales en Bellomonte en los Cerros de Suba, las obras de construcción para la recuperación y control ambiental del interceptor de aguas residuales de la Quebrada el Piojo en Usme del Plan Parcial Tres Quebradas y el corredor ecológico de parques en Niza XII integrando el espacio público con el Humedal de Córdoba para la recreación pasiva.

Así mismo, en la etapa de gestión y seguimiento, atendiendo indistintamente las necesidades colectivas e incidencias en los intereses de la propiedad privada, la administración pública a través de la Secretaría Distrital de Planeación, entidad que lidera el proceso de adopción de los planes parciales, provee con claridad las disposiciones generales, los objetivos, la estructura funcional y de servicios y las normas generales sobre el espacio público, así como también, la norma sobre usos de suelo y sistema de reparto equitativo de cargas y beneficios.

- 2) Con relación a las cesiones públicas de la malla vial local, el Instituto de Desarrollo Urbano aprueba el diseño de la estructura del pavimento de las vías locales y espacio público correspondiente; adicionalmente, realiza seguimiento y verificación de la norma y de las especificaciones técnicas vigentes durante



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

la ejecución de las obras, concluyendo el cierre del trámite, con el recibo de las vías.²

La visita técnica realizada a los proyectos urbanísticos que se ejecutan en cumplimiento de los planes parciales estudiados, evidenció que las áreas de cesión pública para la malla vial local, se ajusta a los diseños arquitectónicos y perfil estructural aprobado por el plano urbanístico. La gestión Instituto de Desarrollo Urbano a través de la Coordinación de la Subdirección Técnica de Ejecución de Transporte es eficiente y coherente con la norma que regula las especificaciones técnicas de espacio público y complementa esta actividad, realizando seguimiento a la póliza de estabilidad de las obras de construcción ejecutadas para las vías durante los siguientes 5 años a partir de la legalización del Acta de Recibo de las Vías Locales.

- 3) Las áreas de cesión para parques producto de los desarrollos urbanísticos, están bajo la tutela del Instituto Distrital de Recreación y Deportes, en el buen sentido de la palabra, considerando que IDR D a petición del urbanizador, es el responsable de revisar los diseños arquitectónicos y de expedir constancia de vista de inspección una vez concluidas las obras de urbanismo, como requisito para la entrega y titulación de estas áreas cesión al Distrito Capital. La Gestión del IDR D es concordante a la luz de las disposiciones establecidas por la norma urbanística.
- 4) Por último, la Gestión de la Defensoría del Espacio Público es coherente con las disposiciones establecidas para el recibo y toma de posesión de las cesiones públicas destinadas para parques, equipamiento comunal público y vías locales gratuitas al Distrito Capital, consecuencia de los desarrollos urbanísticos, comprobando el cumplimiento establecido en el parágrafo del artículo 117 de la Ley 388 de 1997 y los artículos 275 y 478 del Decreto 190 de 2004 y, a lo regulado por el Decreto 161 de 1999, modificado parcialmente por el Decreto 502 de 2003, que establece el procedimiento para la titulación de las zonas obligatorias y gratuitas al Distrito Capital.

Así lo demuestran, las escrituras públicas constituidas a favor del Distrito Capital con motivo de la transferencia a título de cesión gratuita de las zonas de reserva de cesión de la malla vial arterial correspondiente a las cargas

² Instituto de Desarrollo Urbano – Instructivo IN – C – 001 “Intervención de Urbanizadores y/o Terceros” 2010.



CONTRALORÍA
DE BOGOTÁ, D.C.

“Por un control fiscal efectivo y transparente”

generales establecidas en los planes parciales El Tomillar y Bellomonte en la Localidad de Suba.

- 5) Solo se advierte, frente a las deficiencias de los sistemas de información de la administración pública distrital, que restringe el acceso y actualización de este tipo de información para que todas las entidades que intervienen en la adopción, implementación, gestión y seguimiento, otorgamiento de licencias urbanísticas, control y titulación de las zonas obligatorias y gratuitas al Distrito Capital, cumplan oportunamente con las obligaciones y responsabilidades que les asiste en este proceso.

Inconsistencia formulada con motivo de la auditoría realizada a la Defensoría del Espacio Público vigencia 2010, que trato el tema de las áreas de cesión como fuente de espacio público para el Distrito Capital, la cual genero el compromiso de corrección en el Plan de Mejoramiento suscrito con la Defensoría del Espacio Público. Inconsistencia que aún persiste.