

OSPINAS

Calle 79 B No. 5-81
Bogota, Colombia
Tel (571) 3267060
Fax (571) 3267060 Ext. 127

OSPINAS & CIA S.A.

Fecha y hora: Jueves 25 Junio 2015 10:36:04
Dirigido a: SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACION - Dr. GERARDO ARI
Direccion: CRA 30 No. 25-90 - Piso 8
Enviado por: Marina Galvis
Procesado por: Marina Galvis
Asunto: RADICAR SOLICITUD AL Dr. GERARDO ARDILA CALDERON
SAPLIE PARCIAL DE RENOVACION URBANA CIUDADELA NUEVO
Anexos: 01 OFICIO, 06 CERIFICADOS DE LIBERTAD, 01
CEBODERACION, 01 PODER, 04 CAMARAS DE COMERCIO, 04

Bogotá, D.C. 25 de Junio de 2015

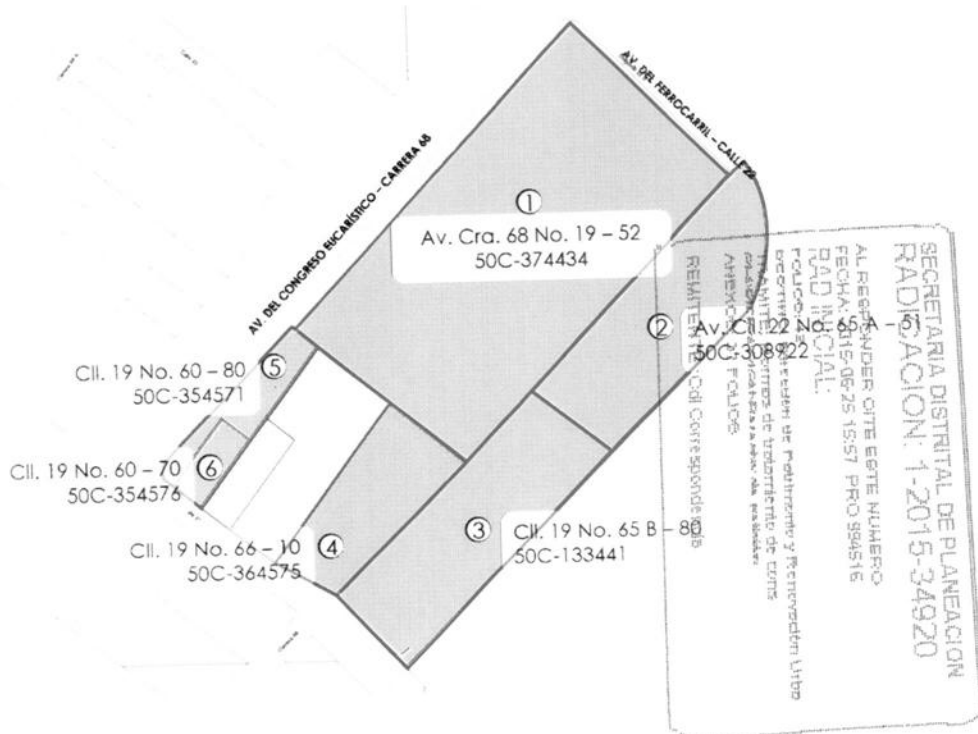
Doctor
GERARDO ARDILA CALDERON
Secretaría Distrital de Planeación
Av. Kra 30 No. 25-90 piso 8
Bogotá D. C.

CE035857

Asunto: Solicitud de Incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana.
Predios de la Localidad Puente Aranda UPZ 111 Puente Aranda: Av. Cra. 68 No. 19-52, matrícula inmobiliaria 50 C-374434; Av. Cll. 22 No. 65 A - 51, matrícula inmobiliaria 50C-308922; Cll. 19 No. 65B - 80, matrícula inmobiliaria 50C-133441; Cll. 19 No. 66 -10, matrícula inmobiliaria 50C-364575; Cll. 19 No. 60 - 80, matrícula inmobiliaria 50C-354571; Cll. 19 No. 60 - 70, matrícula inmobiliaria 50C- 354576.

Respetado Señor Secretario,

De manera atenta solicitamos la incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana de los predios de la referencia que se identifican en el siguiente plano.





OSPINAS

Calle 79 B No. 5-81
Bogota, Colombia
Tel (571) 3267060
Fax (571) 3267060 Ext. 127

Plano 1. Ubicación de los predios objeto de la solicitud de incorporación al Tratamiento de Renovación Urbana

Fuente: BASE CARTOGRÁFICA SINUPOT – URBANOS ZCC S.A.S.

1. Norma urbana aplicable

La solicitud de incorporación de los predios de la referencia, identificados en el Plano 1, se fundamenta en el concepto técnico emitido por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, de la Secretaría Distrital de Planeación – SDP (memorando 3-2014-19366), citado por la Dirección de Planes Parciales de la SDP (comunicación del 17 de Diciembre de 2014 dirigida al Doctor Fernando Augusto Gutiérrez, radicados 1-2014-48297, 1-2014-51185 y 1-2014-53129, 3-2014-18615, 3-2014-19439). De acuerdo con este concepto, la normatividad urbana vigente prevé la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los predios localizados en zonas industriales con tendencia al cambio de uso, de conformidad con lo establecido en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997. En estos casos, la renovación urbana se realiza en la modalidad de redesarrollo y en el marco de aplicación de las normas fijadas por un plan parcial, de conformidad con lo establecido en el numeral 3 del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004.

En respaldo a lo dicho, nos permitimos transcribir los párrafos pertinentes del memorando 3-2014-19366 de la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana citados por la Dirección de Planes Parciales:

“De conformidad con el memorando 3-2014-18616 de la Dirección de Norma Urbana, con el cual nos hacen traslado de las solicitudes 1-2014-48297 y 1-2014-51185 del señor Fernando Augusto Gutiérrez Gutiérrez, la cual fue complementada por la Coordinadora de Planeación, Proyectos de Vivienda de la firma Ospinas & Cía. S.A., Carolina Ramírez mediante la referencia 1-2014-53129, con la que se pide concepto de compatibilidad de vivienda en área industrial para los predios de la referencia, esta Dirección se permite informar lo siguiente:

De acuerdo con el Decreto Distrital 190 de 2004 – compilación del POT y su reglamentario el Decreto Distrital 317 de 26 de julio de 2011, se aprobaron las normas de la UPZ 111 Puente Aranda, con la cual se zonificó los predios de la consulta dentro del Tratamiento de Consolidación de Urbanística de Sectores Urbanos Especiales y en Área de Actividad Industrial Zona Industrial, para el sector normativo No.1, en el cual no se contempla el uso residencial en cualquiera de sus categorías (unifamiliar, bifamiliar, multifamiliar).

(...) En ese sentido, para el cambio de uso industrial, consideramos que se podría aplicar el artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004, referente a “Zonas objeto de inclusión posterior en el Tratamiento de Renovación Urbana que dice:

“De conformidad con lo señalado en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997, se permitirá la incorporación posterior del tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o suspensión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas generales de transporte masivo, equipamiento, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor.



OSPINAS

Calle 79 B No. 5-81
Bogotá, Colombia
Tel. (571) 3267060
Fax. (571) 3267060 Ext. 127

Parágrafo. Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo.

Así las cosas, según lo anterior se deberá presentar la correspondiente solicitud, para estudiar la incorporación del sector donde se encuentran los predios al tratamiento de Renovación Urbana conforme lo previamente establecido. Es preciso señalar que para la modalidad de Redesarrollo dentro del Tratamiento de Renovación Urbana, las normas se definirán mediante un plan parcial de acuerdo con lo señalado en el numeral 3 del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004.

Por otra parte, el proceso para la adopción del Plan Parcial será según lo establecen los Decretos Nacionales 2181 de 2006, 3400 de 2007 y 1478 de 2013”.

Tomando atenta nota del concepto técnico emitido por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, citado por la Dirección de Planes Parciales, nuestra solicitud se fundamenta en lo establecido en el numeral 2.7 del artículo 15 de la Ley 388 de 1997; y, entendiendo que para la realización de esta renovación urbana es necesario tramitar la adopción de un Plan Parcial en la modalidad de redesarrollo, estamos gestionando la formulación del *Plan Parcial de Renovación Urbana Ciudadela Nuevo Salitre*, al que nos referiremos específicamente en el numeral 3 de este documento.

2. Ubicación de los predios en una zona industrial con tendencia al cambio de uso.

Tal y como fue apreciado por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana (memorando 3-2014-19366), los predios objetos de esta solicitud se encuentran localizados en una zona industrial con tendencia al cambio de uso.

En apoyo a esta apreciación y con el propósito de contribuir al estudio de nuestra solicitud por parte de esa Secretaría, nos permitimos aportar los siguientes datos y argumentos.

2.1. Relocalización industrial

Si bien el sector industrial continúa ocupando el segundo puesto entre los sectores con mayor participación en la actividad económica de Bogotá D.C., ésta participación ha mostrado una tendencia decreciente en los últimos años y, entre las causas de este descenso se anota la relocalización de las industrias en principio en la Sabana y recientemente, más cerca de los puertos.

En el marco de esta tendencia y siguiendo políticas internas para el incremento de la productividad y la competitividad de la firma, en 2010, CORPACERO decidió concentrar en una nueva planta, localizada en Barranquilla, las actividades que realizaba en Puente Aranda; esta decisión se basó en tres aspectos fundamentales: i) La relocalización de la planta a la zona de la costa norte de país por cercanía a puertos de distribución, con el objeto de disminuir los altos costos en la movilización de materia prima, ii) La relocalización de la planta hacia zonas cercanas a las zona central y costa norte del país, en donde se concentra la mayor parte del mercado y iii) La restricción de circulación de transporte pesado en la ciudad de Bogotá, debido a que tanto los insumos de materia prima, como el material procesado por sus grandes dimensiones requieren movilización en tractomulas.

La nueva planta se inauguró en 2010 y desde entonces se inició el proceso de exploración, análisis del mercado inmobiliario y de consulta de las normas urbanas vigentes, para dar un nuevo uso a los predios



OSPINAS

Calle 79 B No. 5-81
Bogotá, Colombia
Tel. (571) 3267060
Fax (571) 3267060 Ext. 127

ubicados en la ciudad de Bogotá, en el marco de la aplicación de las políticas sobre ordenamiento territorial y, en particular, las relacionadas con la re-densificación y reactivación del centro ampliado.

La dinámica socioeconómica de la ciudad exige una transformación de la zona de intervención con el fin de lograr un uso más eficiente del suelo y de los soportes urbanos existentes generando posibilidades para el desarrollo de proyectos de vivienda, comercio y servicios además del desarrollo de dotacionales y generación de nuevo espacio público.

2.2. Expansión del *modelo Salitre* de urbanización y renovación urbana en dirección norte-sur

Una de las tendencias inmobiliarias que están siendo estudiadas y aprovechadas económicamente por el mercado es la extensión en dirección norte – sur de la ciudad del llamado *modelo Salitre* de urbanización y de la renovación urbana en el centro occidental de Bogotá.



Ilustración No. 1. Proyección del modelo Salitre de urbanización y renovación urbana en el sector
Fuente: IMÁGEN PLANIMETRÍA SINUPOT – IMÁGEN OSPINAS & CIA.

La Ilustración No. 1 permite apreciar la expansión del modelo Salitre de urbanización y renovación urbana en radios a 500 y 1.000 metros alrededor de la manzana en la que se ubican los predios objeto de esta solicitud (las líneas punteada señalan los radios de influencia a 500 y 1.000 metros, la línea roja continua

