



RESOLUCIÓN N° No 0 8 0 2

22 SET. 2008

Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 430 del Decreto 190 de 2004, 13 del Decreto Distrital 430 de 2005 y 4, literal n, del Decreto Distrital 550 de 2006 y,

CONSIDERANDO

Que mediante la radicación número 1-2007-26615 del 29 de junio de 2007, la arquitecta Sandra Duque Rico, autorizada para el efecto por la Clínica Shaio, solicitó ante esta Secretaría que se surtiera la etapa de formulación tendiente a la aprobación del Plan de Regularización y Manejo de la citada Clínica, en los predios así localizados:

NOMBRE DE LOS PREDIOS ESTADO ACTUAL	NOMENCLATURA DE PREDIOS	NOMBRE DE LOS PREDIOS A ENGLOBALAR PARA EL PLAN DE REGULARIZACIÓN Y MANEJO
PREDIO 1 (Un predio)	Avenida 54 No. 104-50	PREDIO 1 PRM
PREDIO 2 (Veinticuatro predios)	Calle 103 Bis B No. 53-26; Carrera 53 No. 103-85; Carrera 53 No. 103-83; Carrera 53 No. 103-91; Carrera 53 No. 103-95; Carrera 53 No. 104-05; Carrera 53 No. 104-11; Carrera 53 No. 104-19; Carrera 53 No. 104-27; Carrera 53 No. 104-37; Carrera 53 No. 104-43; Carrera 53 No. 104-51; Carrera 53 No. 105-03; Carrera 53 No. 105-11; Carrera 53 No. 105-17; Carrera 53 No. 105-29; Carrera 53 No. 105-35; Carrera 53 No. 105-45; Carrera 53 No. 105-43; Carrera 53 No. 105-49/59; Carrera 53 No. 105-57; Carrera 53 No. 105-61; Carrera 53 No. 105-75; Calle 106 No. 53-15	
PREDIO 3 (Dos predios)	Carrera 53 No. 105-72; Carrera 53 No. 105-76	PREDIO 2 PRM
PREDIO 4 (Un predio)	Avenida 54 No. 105-29	PREDIO 3 PRM

Para tales efectos, se presentó la siguiente información:



Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

- **DIAGNÓSTICO DEL AREA DE INFLUENCIA.** En el cual se establece la localización del predio, los antecedentes normativos, diagnóstico sobre vías, tráfico, estacionamientos, usos, espacio público, volumetría y ocupación actual de los predios adyacentes.
- **FORMULACIÓN DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN.** Descripción general del proyecto, con los esquemas arquitectónicos que contienen: programa de áreas y usos, servicios complementarios, volumetría, alturas, áreas libres, aislamientos, índices de ocupación y construcción y etapas de desarrollo.
- **OPERACIONES Y ACCIONES PLANTEADAS PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL USO.** Mejoramiento y articulación del espacio público, desarrollo de servicios, estacionamientos adicionales y definición del plan de ejecución del proyecto.
- **DOCUMENTOS ANEXOS.** Se anexaron los siguientes documentos:
 - Formulario para solicitud de planes de regularización y manejo (F22) debidamente diligenciado.
 - Certificado de Tradición y Libertad de las Matrículas Inmobiliarias Nos. 50 N-161295; 50 N-333649; 50 N-201698; 50 N-302334; 50 N-20083237; 50 N-34091; 50N-44004; 50 N-255652; 50 N-862489 (Folio Cerrado); 50 N-589301; 50 N-13799; 50 N-394680; 50 N-543389; 50 N-565519; 50N-99623; 50 N-1924; 50 N-578386; 50 N-652460; 50 N-68338; 50 N-50457; 50 N-163470; 50 N-281782; 50 N-581910; 50N-54425; 50 N-326528; 50N-1146434 y 50N-86160.
 - Certificación de la Secretaría de Salud, mediante la cual consta que mediante Resolución No. 822 del 12 de abril de 1956, expedida por el Ministerio de Justicia, se reconoció personería jurídica a la Fundación Abood Shaio, con domicilio en la Diagonal 115 A No. 70C-75.
 - Poder otorgado por la señora Martha Lucía Claros Gregory, Representante Legal (S) de la Fundación Abood Shaio, a la arquitecta Sandra Duque Rico, para que se notifique de todos los actos administrativos emitidos con ocasión de la Clínica Shaio por esta entidad.
 - Cincuenta y cinco (55) folios, con antecedentes de trámites de licencias, cursados ante la Secretaría de Obras Públicas.
 - Oficio AJ-1565-07 de la Alcaldía Local de Suba, mediante la cual se certifica que no cursa querrella alguna contra la Fundación Abood Shaio-Clinica Shaio.



Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

- Certificación de cumplimiento para IPS, expedida por la Jefatura del Área de Vigilancia y Control de la Oferta de Servicios de Salud, expedida el 26 de enero de 2006.
- Copia de la Resolución No. CU2-2001-251 del 23 de noviembre de 2001, por la cual se aprueba el reforzamiento estructural para unas edificaciones de la Clínica de la Fundación Abood Shaio, ubicada en la Diagonal 110 No. 53-67, de acuerdo a las exigencias de las Normas Sismo Resistentes Colombianas.

Que no obstante que la Arquitecta Sandra Duque Rico no reúne los requisitos de ley para constituirse como apoderada de la Clínica Shaio (no es abogada titulada), en el informe de la formulación del plan figura una comunicación de presentación de la Clínica y aporte de la etapa de formulación y otros documentos, suscrita por la citada Arquitecta y por el Gerente y Representante Legal de la FUNDACIÓN ABOOD SHAI0 – CLINICA SHAI0 -, con lo cual se entiende convalidada la actuación de la mencionada profesional.

Que el artículo 430 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece que: *“Los usos dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales, existentes a la fecha de entrada en vigencia del presente Plan, que no cuenten con licencia o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones, por iniciativa propia o en cumplimiento de una orden impartida por la Administración Distrital, deberán someterse a un proceso de regularización y manejo aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital. La expedición de la resolución mediante la cual se apruebe y adopte el plan de regularización y manejo será condición previa y necesaria para que proceda la solicitud de reconocimiento o de licencia ante los curadores urbanos”.*

Que el Decreto Distrital 430 de 2005, *“Por el cual se reglamenta el artículo 430 del Decreto 190 de 2004, mediante la definición del procedimiento para el estudio y aprobación de los Planes de Regularización y Manejo”*, prevé, en su artículo 1°, que el Plan de Regularización y Manejo es un instrumento de planeamiento aplicable a los usos dotacionales metropolitanos, urbanos y zonales, existentes antes del 27 de junio de 2003, que no cuenten con licencia de construcción o cuya licencia solo cubra parte de sus edificaciones.

Que en vista de que el uso objeto de esta Resolución corresponde a un Dotacional, Equipamiento Colectivo, de tipo salud de escala metropolitana o regional, enmarcado en los casos reglamentados por el artículo 3 del Decreto 430 de 2005, se requiere de la adopción de un Plan de Regularización y Manejo, mediante el cual se definan las acciones necesarias y normas específicas para mitigar los impactos urbanísticos negativos en el sector.

Que el predio ubicado en la *Avenida 54 No. 104-50* (denominado **Predio 1**), se encuentra localizado dentro del Sector Normativo 12, Área de Actividad Dotacional, Zona de Equipamientos Colectivos con Tratamiento de Consolidación de Sectores



22 SET. 2008

No 0802

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

Urbanos Especiales, de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 25-LA FLORESTA, reglamentada mediante el Decreto 125 del 09 de abril de 2002.

Que los predios ubicados en la *Calle 103 Bis B No. 53-26; Carrera 53 No. 103-85; Carrera 53 No. 103-83; Carrera 53 No. 103-91; Carrera 53 No. 103-95; Carrera 53 No. 104-05; Carrera 53 No. 104-11; Carrera 53 No. 104-19; Carrera 53 No. 104-27; Carrera 53 No. 104-37; Carrera 53 No. 104-43; Carrera 53 No. 104-51; Carrera 53 No. 105-03; Carrera 53 No. 105-11; Carrera 53 No. 105-17; Carrera 53 No. 105-29; Carrera 53 No. 105-35; Carrera 53 No. 105-45; Carrera 53 No. 105-43; Carrera 53 No. 105-49/59; Carrera 53 No. 105-57; Carrera 53 No. 105-61; Carrera 53 No. 105-75; Calle 106 No. 53-15* (denominados **Predio 2**), y el predio ubicado en la *Avenida 54 No. 105-29* (denominado **Predio 4**), se localizan en el Sector Normativo 7, Subsector de Uso 7-II, Subsector de Edificabilidad A, Área de Actividad Residencial, Zona delimitada de comercio y servicios, con Tratamiento de Consolidación Urbanística.

Que los predios ubicados en la *Carrera 53 No. 105-72 y Carrera 53 No. 105-76* (denominados **Predio 3**), se localizan en el Sector Normativo 7, Subsector de Uso 7-I, Subsector de Edificabilidad A, Área de Actividad Residencial, Zona delimitada de comercio y servicios, con Tratamiento de Consolidación Urbanística.

Que mediante comunicación con No. 1-2007-30984 del 26 de julio de 2007, la arquitecta Sandra Duque Rico adjuntó copia de la radicación No. SDM 48003 del 11 de julio de 2007, mediante la cual el consultor designado solicitó el estudio y aprobación del estudio de tránsito a la Secretaría Distrital de Movilidad.

Que mediante oficio No. 2-2007-30529 del 27 de septiembre de 2007, la Secretaría Distrital de Planeación realizó los requerimientos a la propuesta presentada con la formulación, con el fin de que esta fuera ajustada a la normatividad vigente y sustentada por los respectivos estudios soporte.

Que a través de la comunicación No. 1-2007-51484 del 22 de noviembre de 2007, la arquitecta Sandra Duque Rico presentó la respuesta al requerimiento citado en el considerando anterior, dentro de los plazos máximos contemplados por el Código Contencioso Administrativo.

Que la propuesta presentada para la regularización y manejo de la Clínica Shaio, busca que los servicios de la clínica se amplíen a:



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

- "PREDIO 2": Conformado por veinticuatro (24) predios adicionales, ubicados en la misma manzana donde actualmente funciona la clínica.
- "PREDIO 3": Conformado por dos (2) predios, ubicados en el costado sur de las edificaciones existentes.
- "PREDIO 4": Conformado por un (1) predio adicional, localizado en el costado norte de la manzana donde funciona actualmente la clínica.

Que el numeral 2, artículo 2 del Decreto 430 de 2005, establece lo siguiente:

"2. Los usos a que se refiere el numeral precedente que no figuren como permitidos en el Plan de Ordenamiento Territorial o en los instrumentos que lo desarrollen, podrán permanecer en las condiciones indicadas en el respectivo Plan de Regularización y Manejo, sin que sea posible incrementar su área construida existente, con excepción de las obras que a juicio del Departamento Administrativo de Planeación Distrital sean necesarias para mitigar los impactos negativos que genere el uso.

No obstante, cuando en criterio de dicha entidad o de otras autoridades que tengan injerencia en la materia, tales usos generen un impacto negativo de gran magnitud para la ciudad que no sea posible mitigar, o la ubicación y condiciones de funcionamiento del uso sean inconvenientes para la ciudad, no podrán ser objeto de la adopción del Plan de Regularización y Manejo de que trata este Decreto y, por ende, tampoco del reconocimiento consagrado en el Decreto 1600 de 2005 y demás normas vigentes en la materia".

Que la propuesta presentada con el No. 1-2007-51484 del 22 de noviembre de 2007, no cumple con las observaciones realizadas en el mismo, ni con las disposiciones reglamentadas en la Unidad de Planeamiento Zonal No. 25 -La Floresta, en lo referido a:

I. USOS Y EDIFICABILIDAD

1. PREDIO No. 1: Avenida 54 No. 104-50

a. REQUERIMIENTO POR EDIFICABILIDAD E IMPACTO. "A pesar de que el Decreto 318 de 2006, Plan Maestro de Equipamientos de Salud, establece un tope máximo para el índice de construcción, se considera que la propuesta en el PREDIO No. 1, en donde se proyecta alcanzar una altura de 15 pisos con una torre de urgencias, radiología, hospitalización y cuidados intensivos para un equipamiento de salud de escala metropolitana, no es coherente con la estrategia de ordenamiento territorial que busca armonizar la infraestructura de prestación de servicios de salud del Distrito Capital, bajo los principios de eficiencia, equidad, calidad y EQUILIBRIO TERRITORIAL. Lo anterior, en razón a que no se puede desconocer que el sector donde pretende expandirse y ampliarse la Clínica Shaio corresponde a un sector consolidado urbanísticamente con uso residencial de diferentes tipos en donde la propuesta volumétrica no es concordante con la capacidad de respuesta de la infraestructura vial (vías tipo V-8), de espacio público, usos y volumetría existentes en el área de influencia". CAPÍTULO 2 REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007)



22 SET. 2008

No 0802

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

b. PROPUESTA DEL INTERESADO. *"Torre propuesta (15 pisos): La torre propuesta en el costado occidental del predio cuya altura máxima se proyecta a quince pisos, se dispone de la siguiente forma:*

-La plataforma de servicios donde se ubica en primer piso urgencias y radiología, y en el segundo piso locales comerciales, y la cual se amarra y articula con las alturas existentes en el sector queda incluida dentro del estudio de PRM.

-La base de la torre, es decir, los pisos 3 al 7, propuestos para hospitalización y servicios de apoyo, y la cual se amarra y articula con la altura del predio colindante al occidente cuyo desarrollo son tres torres de vivienda, queda incluida dentro del estudio de PRM.

-El remate de la torre, es decir, los pisos 8 al 15, propuestos para servicios asistenciales, servicios complementarios y servicios administrativos, ...se propone sea estudiado cuidadosamente dentro de una revisión de la UPZ No.25- La Floresta. (NUMERAL 3 DEL RESUMEN EJECUTIVO DEL DOCUMENTO DE PROPUESTA DEL INTERESADO NO. 2-2007-30529).

c. CONCLUSIÓN. La propuesta final de alcanzar mediante el instrumento de Plan de Regularización y Manejo, una altura máxima de siete (7) pisos para el **Predio No. 1 (Avenida 54 No. 104-50)** de la Clínica Shaio, no se encuentra justificada y soportada por estudios urbanísticos que evidencien la mitigación de los impactos urbanísticos negativos que se generan por cuenta de la propuesta de intensidad de uso y edificabilidad, hacia las zonas aledañas con predominante vivienda unifamiliar de baja edificabilidad, con infraestructura vial de menor especificación (vías locales) y en un contexto normativo zonal que define las mayores alturas para los ejes viales arteriales (Calle 116).

2. **PREDIO No. 2:** Calle 103 Bis B No. 53-26; Carrera 53 No. 103-85; Carrera 53 No. 103-83; Carrera 53 No. 103-91; Carrera 53 No. 103-95; Carrera 53 No. 104-05; Carrera 53 No. 104-11; Carrera 53 No. 104-19; Carrera 53 No. 104-27; Carrera 53 No. 104-37; Carrera 53 No. 104-43; Carrera 53 No. 104-51; Carrera 53 No. 105-03; Carrera 53 No. 105-11; Carrera 53 No. 105-17; Carrera 53 No. 105-29; Carrera 53 No. 105-35; Carrera 53 No. 105-45; Carrera 53 No. 105-43; Carrera 53 No. 105-49/59; Carrera 53 No. 105-57; Carrera 53 No. 105-61; Carrera 53 No. 105-75; Calle 106 No. 53-15.

a. REQUERIMIENTO DE USO Y EDIFICABILIDAD. *"En cuanto al planteamiento para el PREDIO No. 2, es preciso acogerse a las condiciones y restricciones que la ficha reglamentaria estableció para estos predios en el marco de la UPZ La Floresta, como es la altura máxima de 2 pisos y los usos permitidos. Sobre éste aspecto, se anota que no se describió el uso de educación que allí se pretende desarrollar, ni el uso denominado "alojamiento", los cuales deben verificarse con respecto a la gama de usos contemplada para el Subsector de Uso 7-II". CAPÍTULO 2 REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007)*

b. PROPUESTA DEL INTERESADO. Con referencia a los edificios de cinco (5) pisos, propuestos para el denominado Predio No. 2, el interesado únicamente hace referencia a la modificación del predio ubicado en la Calle 103 Bis B No. 53-26, por lo que en los inmuebles restantes continúa con la propuesta de cinco (5) pisos: *"El edificio ubicado en la Calle 103 Bis, destinado para servicios se cambia la propuesta de un edificio de cinco (5) pisos, a un edificio de tres*



Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

(3) *pisos de altura*". (NUMERAL 1 DEL RESUMEN EJECUTIVO DEL DOCUMENTO DE PROPUESTA DEL INTERESADO No. 2-2007-30529).

c. CONCLUSION ASPECTOS DE EDIFICABILIDAD. De acuerdo a lo anterior y a lo señalado por el interesado en el Plano 1F2, denominado "*Propuesta Plan de Regularización y Manejo*" adjunto a la radicación No. 1-2007-51484 del 22 de noviembre de 2007, la propuesta volumétrica para implantar tres (3) pisos en el predio identificado con la nomenclatura Calle 103 Bis B No. 53-26 y cinco (5) pisos para los veintitrés (23) predios restantes, no es viable en razón a que en el Subsector de Edificabilidad 7-A de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 25-LA FLORESTA, en el que se localizan los predios, la altura máxima permitida es de dos (2) pisos.

d. CONCLUSIÓN ASPECTOS DE USO. Los usos propuestos como complementarios al dotacional (*consultorios, alojamiento y educación*) constituyen parte de la misma unidad, impacto y equipamiento (Clínica Shaio), es decir, hacen parte de un dotacional tipo salud de escala metropolitana, el cual no se encuentra contemplado dentro del Sector Normativo 7, Subsector de Uso II, de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 25-LA FLORESTA.

Igualmente, se resalta que incluso el desarrollo individual de los mencionados usos: consulta externa especializada (*Servicios Personales: Servicios Profesionales, Técnicos, Especializados de Escala Zonal*), servicios de turismo médico (*Servicios Personales: Servicios Turísticos de Escala Urbana y Metropolitana.*); y uso educativo para postgrado e investigación (Equipamiento, tipo Educativo de Escala Metropolitana), en veintitrés (23) de los veinticuatro (24) predios analizados como Predio No. 2, no es viable, ya que no se encuentran contemplados en ninguna intensidad (principales, complementarios y restringidos) dentro del Sector Normativo 7, Subsector de Uso II, de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 25-LA FLORESTA.

En cuanto a la localización de "*servicios*" en el predio de la Calle 103 Bis B No. 53-26, no se encontró claridad de la destinación del mismo, sin embargo, si se trata del espacio para la disposición de basuras, para el cual se planteó inicialmente un acceso por la Calle 103 Bis, vía que sirve a la zona exclusivamente residencial que se ubica sobre el costado occidente y que remata en volteadero a escasos metros del predio, se concluye que el acceso y localización propuestos son inconvenientes por cuanto no se encuentran respaldados por acciones de mitigación de los posibles efectos perjudiciales que pueden tener las emisiones y gestión de los residuos de este tipo de dotacional, en la salud y en la estética del entorno, considerando además que éstos por su tipo y volumen requieren un manejo diferente a los derivados del uso residencial.



22 SET. 2008

Nº 0802

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

3. PREDIO No. 3: Carrera 53 No. 105-72; Carrera 53 No. 105-76

a. **REQUERIMIENTO DE USO Y EDIFICABILIDAD.** “Los usos existentes en los denominados predios 3 y 4, deberán ser replanteados de tal manera que se concentren en el predio original de la clínica, ya que por ningún motivo se deben generar desplazamientos obligados de los receptores del servicio de salud de un predio hacia otros localizados en los costados opuestos de las manzanas vecinas para consultar sus historias clínicas. Adicionalmente, ésta situación no ofrece condiciones óptimas de funcionalidad dentro del conjunto de la clínica que debe albergar la totalidad de los servicios y espacios requeridos para su adecuada operación.” “. **CAPÍTULO 2 REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007)**

Igualmente, en cuanto al uso específico y a la altura, se le resaltó lo siguiente:

“Propuesta Predio 3: En los predios denominados Predio 3, se pretenden localizar servicios relacionados con archivo de historias clínicas.

*Condiciones normativas Predio3: USO: Para éste subsector de uso, no se contempla el desarrollo de un uso dotacional, tipo salud, en ninguna escala. EDIFICABILIDAD A: Altura permitida 2 pisos.” “. **CAPÍTULO 2 REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007)***

b. **PROPUESTA DEL INTERESADO.** “El edificio denominado Predio 3 del PRM, destinado a servicios y ubicado sobre la Carrera 70 B costado sur, cambia la propuesta de un edificio de cinco (5) pisos a un edificio de tres (3) pisos de altura.” (NUMERAL 1 DEL RESUMEN EJECUTIVO DEL DOCUMENTO DE PROPUESTA DEL INTERESADO No. 2-2007-30529).

c. **CONCLUSIÓN ASPECTOS DE EDIFICABILIDAD.** La altura propuesta de tres (3) pisos supera la altura máxima permitida de dos (2) pisos, establecida para el Subsector de Edificabilidad 7-A de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 25-LA FLORESTA, en la que se ubican los predios.

d. **CONCLUSIÓN ASPECTOS DE USO.** El uso y espacio propuesto como “archivo de historias clínicas” constituye parte de la misma unidad, impacto y equipamiento (Clínica Shaio), es decir, hacen parte de un dotacional tipo salud de escala metropolitana, el cual no se encuentra contemplado en el Subsector de Uso 7-I de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 25-LA FLORESTA, donde se localizan los dos (2) predios, en los cuales se pretende desarrollar el uso en mención.

4. PREDIO No. 4: Avenida 54 No. 105-29.

a. **REQUERIMIENTO DE USO Y EDIFICABILIDAD.** “Propuesta Predio 4: Archivo de historias clínicas en 5 pisos”; “Los usos existentes en los denominados predios 3 y 4, deberán ser replanteados de tal manera que se concentren en el predio original de la clínica, ya que por ningún motivo se deben generar desplazamientos obligados de los receptores del servicio de salud de un predio hacia otros localizados en los costados opuestos de las manzanas vecinas para consultar sus



Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

historias clínicas. Adicionalmente, ésta situación no ofrece condiciones óptimas de funcionalidad dentro del conjunto de la clínica que debe albergar la totalidad de los servicios y espacios requeridos para su adecuada operación.”; “Edificabilidad A: La altura permitida es 2 pisos”. CAPÍTULO 2 REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007).

b. **PROPUESTA DEL INTERESADO.** *“El edificio denominado predio 4 del PRM, destinado a servicios y ubicado sobre la Diagonal 115 A costado norte, cambia la propuesta de uso de servicios por edificio de uso comercial, tal como lo permite actualmente la UPZ y su altura cambia de cinco (5) pisos a tres (3) pisos”. .” (NUMERAL 1 DEL RESUMEN EJECUTIVO DEL DOCUMENTO DE PROPUESTA DEL INTERESADO No. 2-2007-30529).*

c. **CONCLUSIÓN ASPECTOS DE EDIFICABILIDAD.** La altura propuesta de tres (3) pisos supera el tope máximo permitido para el Subsector de Edificabilidad 7-A de la de la Unidad de Planeamiento Zonal No. 25-LA FLORESTA, el cual corresponde a dos (2) pisos.

d. **CONCLUSIÓN ASPECTOS DE USO.** El uso comercial propuesto para este predio localizado fuera de la manzana donde se ubica actualmente la Clínica Shaio, no se considera como un uso complementario al dotacional, ya que se trata de una construcción con un uso autónomo; por lo tanto no debe ser incluido dentro del Plan de Regularización y Manejo y debe regirse normativamente por las disposiciones de la Unidad de Planeamiento Zonal- LA FLORESTA.

II. ASPECTOS GENERALES

1. Definición generación de espacio público

a. **REQUERIMIENTO.** *“Los cuadros de áreas contenidos en el Plano 2/2 –Propuesta del Plan de Regularización y Manejo– dan cuenta de un incremento de las áreas libres, no obstante, es necesario discriminar los andenes existentes para identificar con precisión la generación de espacio público a proponer”. CAPÍTULO 2 REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007)*

b. **PROPUESTA.** En la propuesta presentada con el No. 1-2007-51484 del 22 de noviembre de 2007 y señalada en el Plano 1F2 de noviembre de 2007, que contiene *“Propuesta Plan de Regularización y Manejo”*, es deficiente la información referida a las dimensiones y localización del espacio público a generar (cesiones) por parte de la Clínica Shaio y de las cuales se hace una relación en literal I, numeral 1 de la respuesta al requerimiento presentada por el interesado. (Plano 1F2 de noviembre de 2007)

2. **Incongruencia áreas.** No existe congruencia ni justificación para que en la información contenida en la formulación radicada con el número 1-2007-26615 del 29 de junio de 2007 con respecto a las áreas construidas existentes de la Clínica



Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

Shaio y las presentadas en la propuesta posterior al requerimiento, con las cuales se evaluó el incremento porcentual del área construida proyectada, ya que inicialmente informan que cuenta con 29755.31 m² de área construida y posteriormente que son 31045,48 m².

Por otra parte, en el cuadro de áreas contenido en el Plano 1F2, denominado *"Propuesta Plan de Regularización y Manejo"*, con fecha noviembre de 2007, se indica que el área total construida que se generaría con la ampliación sería de 42447.93 m², sin embargo la sumatoria de las áreas construidas por bloques señaladas en el dibujo del mismo plano, arrojan la suma de 76626. 91 m² de área total construida.

Por lo tanto, se concluye que dentro de la propuesta presentada como cumplimiento al requerimiento, existen incongruencias de información acerca del área total construida generada con la ampliación de la Clínica Shaio.

III. DIRECTRICES DEL DECRETO 430 DISTRITAL DE 2005 Y DECRETO DISTRITAL 318 DE 2006

1. Concepto de viabilidad

- a. REQUERIMIENTO. *"Es necesario adjuntar el concepto de viabilidad de la Secretaría Distrital de Salud, para posterior habilitación". LITERAL A, CAPÍTULO 3 REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007)*
- b. PROPUESTA. En el documento de formulación presentado con posterioridad al requerimiento se señala al respecto, lo siguiente: *"Sobre este concepto, en la Secretaría de Salud, la Arquitecta Magnolia Muñoz, ha respondido que la Secretaría no expide ningún concepto de viabilidad para posterior habilitación a un servicio que aún no ha sido habilitado ni puesto en servicio. Este tipo de concepto es el que se expide una vez, el o los servicios, hayan sido puestos en servicio y mediante visitas y formularios se da la respectiva habilitación".*

La solicitud del concepto de viabilidad de la Secretaría de Salud, para posterior habilitación, es uno de los requisitos indispensables señalados en el numeral 1 del artículo 17 del Decreto Distrital 318 de agosto 15 de 2006, para el cual se establece como única condición el haber iniciado trámite ante el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación). Si bien el interesado hace referencia a la información suministrada por una funcionaria de la Secretaría Distrital de Salud, no fue adjuntada comunicación formal de esa entidad donde se manifieste lo señalado al respecto por el interesado.



22 SET. 2008

Continuación de la Resolución No. No 0802

Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

2. Accesos independientes según concepto de la Secretaría de Movilidad

- a. REQUERIMIENTO. *"Tener en cuenta la exigencia de tres accesos independientes como mínimo para cada uno de los siguientes servicios: Servicio de Urgencias, Consulta Externa y Servicios Generales de conformidad con el concepto que emita la Secretaría Distrital de Movilidad". LITERAL B, CAPÍTULO 3 REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007)*
- b. PROPUESTA. En el documento de formulación no se encontró concepto favorable de la Secretaría Distrital de Movilidad sobre los accesos a urgencias, consulta externa y servicios generales planteados.

3. Estudio de Tránsito

- a. REQUERIMIENTO. *"Contar con el respectivo estudio de tránsito, teniendo en cuenta los demás equipamientos que generan impacto en el tráfico, con el fin de establecer la saturación del mismo y las posibilidades futuras del equipamiento". LITERAL C, CAPÍTULO 3 REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007)*
- b. PROPUESTA. En el literal C del numeral 1 de la respuesta al requerimiento radicada por el interesado con el No. 1-2007-51484 del 22 de noviembre de 2007, el interesado informa que se anexa el Estudio de Tránsito.

Sin embargo, en el mencionado documento no se adjuntó el concepto favorable que para tal efecto emite la Secretaría Distrital de Movilidad, previo estudio y cumplimiento del lleno de los requisitos y requerimientos.

4. Frecuencias de uso del equipamiento

- a. REQUERIMIENTO. *"Presentar las frecuencias de uso del equipamiento: usuarios diarios del servicio y en general la población que accede diariamente, estableciendo las horas de alta frecuencia". LITERAL D, CAPÍTULO 3 REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007)*
- b. PROPUESTA. En las frecuencias presentadas en el literal d, del numeral 1 de la respuesta al requerimiento, no se incluyen las modelaciones y frecuencias esperadas con el desarrollo de los nuevos usos que se pretenden implantar para la Clínica Shaio, como lo son: el "alojamiento turístico y médico" (2388.75 m2), "educación" (3221.30 m2) y "consultorios" (3543.16 m2).

5. Ocupación de los predios

- a. REQUERIMIENTO. *"El documento de formulación da cuenta de la disminución de ocupación existente en primer piso, sin embargo, a pesar de que no se presentó la ocupación general de la clínica, se observa que ésta se encuentra por encima del límite máximo (índice de ocupación: 0.6)*



Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

establecido por el literal d, del artículo 13 del Plan Maestro de Equipamientos de Salud; ésta normativa se contempló desde la reglamentación de la Resolución No. 4445 de 1996 del Ministerio de Salud (artículo 6)". LITERAL E, CAPÍTULO 3 REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007)

- b. PROPUESTA. A pesar de que el índice de ocupación de 0.57 propuesto para el Predio 1 (conformado por los denominados Predio 1 y 2 antes del PRM) se encuentra dentro del rango máximo permitido por el Plan Maestro de Equipamientos de Salud para Bogotá, Decreto Distrital 318 de 2006, el interesado reitera un índice de 0.70 para la ocupación de los Predios 3 y 4, el cual supera el índice de ocupación máximo (0.60) establecido para las localidades en las cuales no se alcanza el 60% de la población en estratos 1 y 2.

IV. ASPECTOS VÍAS, TRÁFICO Y TRANSPORTE

1. Paramentación y vialidad

- a. REQUERIMIENTO. "...dada la propuesta para ampliar las instalaciones y servicios de la clínica que incluye pasar de 216 a 787 cupos de estacionamientos, el estudio de tránsito debe evaluar la capacidad vial de las vías por las que se accede y sale del dotacional, máxime si se tiene en cuenta que las vías que colindan con el dotacional son tipo V-8, vías cuya función principal es la de permitir la accesibilidad a las unidades de vivienda (numeral 4 del artículo 160 del Decreto 190 de 2004)". LITERAL A, CAPÍTULO 4, REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007)
- b. PROPUESTA. En interesado responde informando que se anexa el estudio de tránsito, sin embargo, este documento no cuenta con el concepto favorable de la Secretaría Distrital de Movilidad.

2. Accesos y salidas vehiculares, cupos de estacionamiento, zona de taxis, zonas de ambulancias y estudio de tránsito

- a. REQUERIMIENTO. "De acuerdo con el artículo 187 del Decreto 190 de 2004 (Compilación del Plan de Ordenamiento Territorial) y el numeral 1 del artículo 12 del Decreto 430 de 2005 (Reglamentación Planes de Regularización manejo) el centro médico objeto del Plan por ser de escala metropolitana debe elaborar un **estudio de tránsito**, el cual deben ser revisado y probado por la Secretaría de Tránsito y Transporte (hoy Secretaría Distrital de Movilidad). Sin embargo, a la fecha la Secretaría Distrital de Movilidad no ha emitido el concepto correspondiente, por lo que la evaluación de la propuesta por parte de esta Secretaría en los aspectos de vías y transporte deberá ser respaldada por el concepto sobre los estudios de tránsito y de la propuesta de la atención de la demanda vehicular". LITERAL B, C, D E, F CAPÍTULO 4, REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007).

"Accesos y salidas vehiculares ... Estos accesos deberán estar conforme a los resultados del estudio de tránsito en cuanto a ubicación, carriles, puntos de control; y que deben cumplir con lo establecido en el literal B del artículo 27 de la Resolución 4445 de 1996 del Ministerio de Salud".



Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

"Cupos de estacionamiento: ... Se anota que los cupos de estacionamientos deben estar conforme a los resultados del estudio de tránsito que apruebe la Secretaría Distrital de Movilidad".

"Zona de taxis: ... su dimensionamiento debe estar conforme lo apruebe la Secretaría Distrital de Movilidad en este aspecto".

"Zona de ambulancias: La formulación presentada incluye un acceso para urgencias y proveedores. No obstante lo anterior, según lo señalado en el numeral 1 del literal A. del artículo 27 de la Resolución del Ministerio de Salud 4445 de 1996, para las ambulancias deberán señalizarse zonas de parqueo exclusivo, cuyo número debe ser estimado en el estudio de tránsito".

- b. PROPUESTA. El interesado no adjuntó con el documento No. 1-2007-51484 del 22 de noviembre de 2007, la respectiva aprobación del estudio de tránsito por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad.

V. ASPECTOS ESPACIO PÚBLICO

1. Andenes perimetrales

- a. REQUERIMIENTO. *"La propuesta deberá dar cuenta de la mitigación a llevar a cabo para evitar la actividad de recoger y dejar usuarios del transporte sobre el espacio público". CAPÍTULO 5 REQUERIMIENTO 2-2007-30529 (27-09-2007).*
- b. PROPUESTA. En el documento presentado por el interesado con posterioridad al oficio de requerimiento y observaciones, no se establecieron acciones concretas de mitigación para el impacto que se puede generar sobre el espacio público por cuenta del ascenso y descenso de pasajeros usuarios de vehículos de servicio público. Adicionalmente, el estudio de tránsito anexo a la propuesta no cuenta con la respectiva aprobación por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad.

Que con la información y estudios presentados con la propuesta radicada con el No. 1-2007-51484 del 22 de noviembre de 2007, posterior al requerimiento No. 2-2007-30529 del 27 de septiembre de 2007, no es posible determinar las acciones para la mitigación de los impactos urbanísticos negativos generados por accesibilidad, movilidad y permanencia de diversos tipos de vehículos, ni se puede garantizar la correcta implantación en el sector, de las nuevas áreas y usos a desarrollar para la Clínica Shaio.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1º.- Negar la adopción del Plan de Regularización y Manejo propuesto para la Clínica Shaio en los predios con nomenclatura: Avenida 54 No. 104-50; Calle 103 Bis B



No 0802

22 SET. 2008

Continuación de la Resolución No. _____

Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Regularización y Manejo para la Clínica Shaio

No. 53-26; Carrera 53 No. 103-85; Carrera 53 No. 103-83; Carrera 53 No. 103-91; Carrera 53 No. 103-95; Carrera 53 No. 104-05; Carrera 53 No. 104-11; Carrera 53 No. 104-19; Carrera 53 No. 104-27; Carrera 53 No. 104-37; Carrera 53 No. 104-43; Carrera 53 No. 104-51; Carrera 53 No. 105-03; Carrera 53 No. 105-11; Carrera 53 No. 105-17; Carrera 53 No. 105-29; Carrera 53 No. 105-35; Carrera 53 No. 105-45; Carrera 53 No. 105-43; Carrera 53 No. 105-49/59; Carrera 53 No. 105-57; Carrera 53 No. 105-61; Carrera 53 No. 105-75; Calle 106 No. 53-15; Carrera 53 No. 105-72; Carrera 53 No. 105-76 y Avenida 54 No. 105-29, de conformidad con lo establecido en la parte motiva de esta resolución.

ARTÍCULO 2º. – La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual debe ser interpuesto dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación personal o a la desfijación del edicto, según el caso.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C., a los

22 SET. 2008



OSCAR ALBERTO MOLINA GARCÍA
SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

Revisión Técnica: ERNESTO JORGE CLAVIJO SIERRA (Subsecretario de Planeación Territorial)
DANIEL FRANCO CASTAÑEDA (Director de Planes Maestros y Complementarios)
LILIANA RICARDO BETANCOURT (Directora del Taller del Espacio Público)
WILLIAM CAMARGO TRIANA (Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos)

Proyectó: LUZ ANGELA QUINTANA ACEVEDO (Arquitecta Planes Maestros y Complementarios)
MARTHA LUCÍA GUTIÉRREZ (Ing. Aspectos de Tráfico, Transporte y Vías)

Revisión Jurídica: CECILIA CALDERÓN JIMÉNEZ (Subsecretaria Jurídica)
ROSA ZENaida SÁNCHEZ LATORRE (Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos)
MAURICIO MARIÑO MOLINA (Abogado Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos)
PEDRO SOLARTE PORTILLA (Abogado Dirección de Planes Maestros y Complementarios)

Vo. Bo.: MARTHA EUGENIA RAMOS
Asesora del Despacho