



RESOLUCIÓN No. 0 8 3 5 de 2012      29 JUN. 2012

*“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C.”*

**LA SECRETARIA DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de sus facultades legales, en especial de las que le confieren los artículos 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, 7 del Decreto Distrital 1119 de 2000, y 4º, literal n), del Decreto Distrital 550 de 2006,

**CONSIDERANDO:**

Que de conformidad con el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004 los planes de implantación, adoptados mediante resoluciones que para el efecto expida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital hoy Secretaría Distrital de Planeación, son instrumentos para la aprobación y reglamentación de grandes superficies comerciales o de dotaciones de escala metropolitana y urbana, con el fin evitar los impactos urbanísticos negativos en las posibles zonas de influencia.

Los planes de implantación deberán fundamentarse en estudios de impacto urbanístico a cargo del interesado, con el fin de que la Administración Distrital pueda disponer de elementos de juicio para definir la conveniencia del proyecto y en caso de ser viable establecer el tipo de acciones para mitigar los impactos negativos.

Que el artículo 43 “*Instrumentos de Planeamiento*” del Decreto Distrital 190 de 2004, señala que los instrumentos de planeamiento, dentro de los que se encuentran los planes de implantación, contienen decisiones administrativas para desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial y permiten prevenir y mitigar los impactos generados sobre el entorno urbano inmediato.

Que el Decreto Distrital 1119 de 2000, “*Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de los planes de implantación*”, establece en su artículo 1º, que el plan de implantación es un instrumento de planeamiento aplicable a los usos de comercio metropolitano y urbano, los dotacionales de escala metropolitana y urbana, los servicios automotores, la venta de combustible y las bodegas de reciclaje que se pretendan desarrollar en el Distrito Capital y tiene por objeto evitar los impactos urbanísticos negativos en las zonas de influencia de los predios en los que se vayan a desarrollar los usos objeto del mismo.

Que por lo anterior, mediante radicación No. 1-2011-37252 del 26 de agosto de 2011, el señor Mauricio Enrique Acosta Pinilla, en calidad de apoderado de la Inmobiliaria La Colina Arauco S.A.S., Nit. 900362722-7, solicitó ante esta entidad la aprobación del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina, en el predio localizado en la Avenida Boyacá entre calles 142 a 145, matrícula inmobiliaria 50N-20626169, Localidad de Suba, teniendo en cuenta que la consulta preliminar del Plan de Implantación fue resuelta mediante oficio número 2-2010-34555 del 15 de

Continuación Resolución No. **0 8 3 5** de 2012**29 JUN. 2012**

*“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C.”*

septiembre de 2010, emitido por esta entidad, en el cual se informó al interesado que se podía adelantar la etapa de formulación de plan de implantación para el uso de comercio de escala metropolitana, siguiendo el proceso establecido en el Decreto Distrital 1119 de 2000, para cuyo efecto, presentó la siguiente documentación:

- a) ESTUDIO DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN. Que da cuenta del área de influencia y diagnóstico, formulación del plan de implantación, operaciones y acciones para el funcionamiento del uso.
- b) DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO. Formulación del plan de implantación, en la cual se presentan esquemas arquitectónicos que contienen: especificación de usos (programa), servicios complementarios, volumetría, alturas, áreas finales, antejardines, aislamientos, índices de ocupación y construcción y etapas de desarrollo.
- c) OPERACIONES Y ACCIONES PLANTEADAS PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL USO Y LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS. Mejoramiento y articulación del espacio público, desarrollo de servicios, estacionamientos adicionales y plan de ejecución del proyecto.
- d) DOCUMENTOS ANEXOS:
  - Certificado de existencia y representación legal de la Inmobiliaria La Colina Arauco S.A.S. de fecha 23 de junio de 2011.
  - Certificado de tradición y libertad de matrícula inmobiliaria 50N-20626169 de fecha agosto 10 de 2011 de la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C.
  - Poder otorgado por Felipe Castro del Río en calidad de subgerente Inmobiliaria La Colina Arauco S.A.S. otorgado a Mauricio Enrique Acosta Pinilla.
  - Consulta preliminar PI Comercio Metropolitano Urbanización Colpatria Santa Helena II – Etapa IV expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, oficio 2-2010-34555 del 15 de septiembre de 2010.
  - Estudio de tránsito radicado ante la Secretaría Distrital de Movilidad.
  - Radicación concepto ambiental ante la Secretaría Distrital de Ambiente.
  - Manzana catastral del predio objeto de la formulación.
  - Planos topográficos S243/4-09 y S243/4-10
  - Plano Urbanístico CU4S243/4-23
  - Resolución 11-4-1577 del 23 de agosto de 2011.

Que con base en las disposiciones antes citadas y la propuesta presentada por el consultor, la Secretaría Distrital de Planeación, a través de las Direcciones de Vías, Transporte y Servicios Públicos, Taller del

29 JUN. 2012 <sup>Página 3 de 15</sup>**Continuación Resolución No. 0835 de 2012**

*"Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C."*

Espacio Público y Planes Maestros y Complementarios, comenzó a realizar la evaluación técnica de la propuesta.

Que en atención a lo establecido en el parágrafo del artículo 5° del Decreto Distrital 1119 de 2000, la Secretaría Distrital de Planeación *"podrá realizar exigencias adicionales a las contempladas en las normas previstas en la respectiva ficha reglamentaria y demás concordantes, cuando las características del proyecto lo ameriten, para garantizar su adecuada implantación"*.

Que de acuerdo con el Cuadro Anexo No. 2 *"Clasificación de usos del suelo"* del Plan de Ordenamiento Territorial -Decreto Distrital 190 de 2004, el uso a implantar se clasifica como Comercio de Escala Metropolitana.

Que conforme con lo dispuesto en el Decreto Distrital 259 de 2006 *"Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 23, CASA BLANCA SUBA, ubicada en la Localidad de SUBA"*, el predio correspondiente a la Etapa IV de La Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145 y matrícula inmobiliaria 50N-20626169, donde se pretende desarrollar el uso comercial de escala metropolitana, se localiza en el Sector Normativo 10, catalogado como Área de Actividad Residencial Zona Residencial Neta, con Tratamiento de Consolidación Urbanística.

Que mediante la Resolución 10-4-0305 del 10 de febrero de 2010 *"Por la cual se aprueba la modificación parcial del Proyecto Urbanístico de la urbanización COLPATRIA SANTA HELENA SEGUNDO SECTOR Etapa IV (antes Etapas IV y V), se concede licencia de urbanización para la Etapa IV y se establecen las obligaciones a cargo del urbanizador responsable. Alcaldía Local de Suba."*, la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C., aprobó la modificación parcial de la Urbanización Colpatria Santa Helena Segundo Sector Etapa IV, cuya cesión tipo A corresponde a 13.263.53 metros cuadrados.

Que la Resolución 10-4 0305 del 10 de febrero de 2010, establece que el uso de Comercio de cobertura metropolitana (Clase III-A) se permite como uso complementario en manzanas de cobertura metropolitana, en predios con área útil mínima de dos (2) hectáreas pertenecientes a agrupación residencial, según lo dispuesto en los artículos 11 y 14 del Decreto 737 de 1993.

Que tal como se indicó previamente la consulta preliminar del Plan de Implantación fue resuelta mediante oficio número 2-2010-34555 del 15 de septiembre de 2010, emitido por esta entidad, en el cual se informó al interesado que se podía adelantar la etapa de formulación de plan de implantación para el uso de comercio de escala metropolitana, siguiendo el proceso establecido en el Decreto Distrital 1119 de 2000. Adicional a lo anterior, en el citado oficio se señala: *"(...) la obtención de la resolución mediante la cual se adopte el plan de implantación, esta (sic) supeditada a la formulación del plan de implantación, en el cual se soporte técnicamente la capacidad del predio para alojar el*

Continuación Resolución No. **0 8 3 5** de 2012 **29 JUN. 2012**

*“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C.”*

*proyecto propuesto, estudiando la volumetría, el área construida, la accesibilidad peatonal y vehicular, la estructura del espacio público, entre otros, y la mitigación de impactos generados sobre su entorno inmediato”.*

Que mediante la Resolución 11-4-1577 del 23 de agosto de 2011 *“Por la cual se aprueba la modificación parcial del Proyecto Urbanístico de la urbanización COLPATRIA SANTA HELENA SEGUNDO SECTOR Etapa IV (antes Etapas IV y V), Localidad de Suba.”*, la Curaduría Urbana No. 4 de Bogotá D.C., aprobó la modificación parcial de la Urbanización Colpatria Santa Helena Segundo Sector Etapa IV consistente en el cambio de la configuración geométrica de la Zona de Cesión Tipo A, manteniendo el área aprobada de 13.263.53 metros cuadrados localizada frente a la Avenida Boyacá en dos globos de terreno de acuerdo al plano urbanístico CU4-S 243/4-23.

Que mediante radicados internos Nos. 3-2011-12515 y 3-2011-12516 del 26 de septiembre de 2011 la Dirección de Planes Maestros y Complementarios solicitó concepto de espacio público a la Dirección del Taller del Espacio Público y concepto vial a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación, para la formulación del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina

Que mediante radicado interno No. 3-2011-12963 del 6 de octubre de 2011 la Dirección de Planes Maestros y Complementarios solicitó concepto sobre la altura máxima y usos permitidos para la formulación del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina, a la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría.

Que mediante memorando No. 3-2011-13761 del 26 de octubre de 2011 la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos remitió el concepto sobre la formulación del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina, en el que solicitó precisión y cumplimiento de requerimientos para la presentación de los planos. Indicó que en materia de paramentos no se atiende la recomendación del Decreto 323 de 1992, sobre el ancho de las vías vehiculares que rodean las supermanzanas de las áreas comerciales teniendo en cuenta el impacto del desarrollo comercial sobre la movilidad en el área de influencia. Señaló la necesidad de conocer los requerimientos y determinantes de la Secretaría Distrital de Movilidad, respecto del estudio de tránsito radicado por el promotor. Recomendó ajustar los cupos de estacionamientos a lo señalado por el POT, asimismo, el estudio de la propuesta de accesibilidad por parte del Taller del Espacio Público y la viabilidad del suministro de servicios públicos por las respectivas empresas.

Que a través de la radicación No. 1-2011-47396 del 28 de octubre de 2011, la Secretaría Distrital de Ambiente remitió el oficio 2011EE136938 del 26 de octubre de 2011, mediante el cual previo el cumplimiento de correcciones y complementos, se aprueba el concepto ambiental del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina.

Q

Continuación Resolución No. **0 8 3 5** de 2012 **29 JUN. 2012**

*“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C.”*

Que mediante memorando No. 3-2011-14080 del 2 de noviembre de 2011, fue remitido a la Dirección de Planes Maestros y Complementarios el concepto de la Dirección de Norma Urbana sobre la norma vigente para el predio objeto de la formulación del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina

Que mediante memorando No. 3-2011-14374 del 10 de noviembre de 2011, fue remitido a la Dirección de Planes Maestros y Complementarios el concepto de la Dirección del Taller del Espacio Público respecto a la formulación del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina, en el que observó que no se dio cumplimiento a los lineamientos exigidos en la consulta preliminar sobre la modificación de la configuración geométrica del área de cesión del parque 7, ni la construcción de una plazoleta de acceso peatonal para la mitigación de impactos que en todo caso no podía ser asumida por la zona de cesión de uso público; que no se presentó propuesta ni claridad en el cronograma respecto a la intervención urbanística de espacio público, como tampoco plano de espacio público.

Que mediante memorando No. 3-2011-16148 del 27 de diciembre de 2011, fue remitido a la Dirección de Planes Maestros y Complementarios el alcance al concepto de la Dirección del Taller del Espacio Público respecto a la formulación del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina, en el cual se aclaró que el área para mitigación de impactos corresponde a un indicador de 0,65 m<sup>2</sup> por usuario.

Que mediante comunicación No. 2-2011-49430 del 30 de diciembre de 2011, emitida por la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, se comunicaron al apoderado de la Inmobiliaria La Colina Arauco S.A.S., los requerimientos que debía cumplir el Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina, así:

- (i) **De orden general**, anexar certificado de existencia y representación legal vigente, los Planos de localización y áreas, de deslinde de áreas de espacio público, y de primer piso,
- (ii) **Sobre aspectos urbanísticos**, reformular la propuesta de implantación del centro comercial, ajustando la altura total de la edificación, presentar cronograma detallado,
- (iii) **Sobre los aspectos de vías y transportes**, delimitar las áreas de cesión para espacio público en los planos georeferenciados al sistema de coordenadas del IGAC, armonizar el trazado vial y secciones transversales con las disposiciones vigentes en materia de vías y transporte particularmente el Decreto 323 de 1992, garantizar la mitigación de impacto negativo en el área de influencia, conocer los requerimientos de la Secretaría Distrital de Movilidad para la aprobación del estudio de tránsito presentado, ajustar los cupos de estacionamientos a lo señalado por el POT; asimismo el estudio de la propuesta de accesibilidad que garantice entrada y salida por vías separadas y la viabilidad del suministro de servicios públicos por las respectivas empresas y,

Continuación Resolución No. **0 8 3 5** de 2012 **29 JUN. 2012**

*“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C.”*

(iv) **Sobre aspectos de espacio público**, en donde se indicó que no se dio cumplimiento a los lineamientos exigidos en la consulta preliminar, y se condicionó la viabilidad de la propuesta urbanística a la aprobación de las soluciones viales y de movilidad exigidas.

Que mediante radicación No. 1-2012-09924 del 29 de febrero de 2012, el señor Mauricio Enrique Acosta Pinilla, en calidad de apoderado de la Inmobiliaria La Colina Arauco S.A.S., presentó respuesta a los requerimientos realizados por parte de la Subsecretaría de Planeación Territorial.

Que mediante radicados internos Nos. 3-2012-02407 y 3-2012-02410 del 7 de marzo de 2012 la Dirección de Planes Maestros y Complementarios solicitó conceptos a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y a la Dirección del Taller del Espacio Público sobre la respuesta a requerimientos del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina.

Que mediante comunicación No. 1-2012-15165 del 30 de marzo de 2012, la Secretaría Distrital de Ambiente remitió la aprobación de la actualización del concepto ambiental del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina.

Que mediante memorando No. 3-2012-02757 del 20 de marzo de 2012, la Dirección de Vías, Transportes y Servicios Públicos emitió el concepto sobre los requerimientos realizados y las respuestas presentadas por el promotor al Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina, en el que se determinó que en el Plano 3 de 3, se precisó en el aspecto vial, paramentos, secciones transversales, accesos, salidas y zonas de cesión, sin embargo no se atendió el requerimiento en el tema de paramentos, teniendo en cuenta que las vías locales con frente al área comercial propuesta deben tener como mínimo 18.00 m. de ancho (Decreto 323 de 1992).

Anotó igualmente el concepto la necesidad de conocer los requerimientos y determinantes realizados por la Secretaría Distrital de Movilidad para la aprobación del estudio de tránsito, el que a esa fecha no se encontraba aprobado. Verificó que se ajustó el cupo de estacionamientos de la propuesta conforme a los requerimientos del cuadro anexo No. 4 del POT, pero se observó que aunque el área prevista para el manejo de carga se considera aceptable, la operación propuesta para dicha zona debe contar con la aprobación de la Secretaría Distrital de Movilidad. Finalmente, señaló que con relación a las condiciones de accesibilidad, se planteó en la propuesta la entrada y salida de vehículos, pero no fue atendido el requerimiento técnico frente de los accesos adicionales (carga y descarga tienda departamental) y su inconveniencia al impactar negativamente la movilidad en el sector y vulnerar la seguridad de los peatones.

Que mediante memorando No. 3-2012-03213 del 2 de abril de 2012, la Dirección del Taller del Espacio Público remitió el concepto respecto a los requerimientos realizados y las respuestas presentadas por el promotor, al Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La



Continuación Resolución No. 0 8 3 5 de 2012 **29 JUN. 2012**

*“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C.”*

Colina, en el que se estableció que con relación a la cesión-zona verde de la propuesta, se modificó nuevamente la ubicación y la configuración geométrica, considerando viable la primera, más no la segunda por cuanto al generarse dos globos de terreno separados por un área privada de uso público que cumple las funciones de acceso peatonal y vehicular, contraviene lo dispuesto por el literal d) numeral 2) del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004, y restringe la optima funcionalidad del área de cesión como potencial elemento del Sistema Distrital de Parques y del Sistema de Equipamientos Deportivos, en los términos establecidos por el Decreto Distrital 308 de 2006.

Con relación al requerimiento de una plazoleta de acceso peatonal para la mitigación de impactos por aglomeración de personas, se observó en ese pronunciamiento que la localización, configuración geométrica y demás características, no estaban claras en la documentación presentada y que la zona con destino a espacio público de la urbanización no puede asumir el impacto que generaría el centro comercial, por lo que se requiere un área adicional que mitigue las condiciones de accesibilidad peatonal. Adicionalmente, indica que no se observó propuesta clara en el cronograma de intervención urbanística en espacio público, ni el plano de espacio público requerido.

Que se aportó al expediente urbano el oficio con radicado SDM-DSVCT-26168-12 del 26 de marzo de 2012, en el que la Secretaría Distrital de Movilidad presentó al consultor las observaciones al estudio de tránsito del Plan de Implantación, y señaló los requerimientos para la aprobación del estudio, que debían ser cumplidos en el término de dos (2) meses, entre ellos, los señalados por la Secretaría Distrital de Planeación de acoger el criterio establecido en el Decreto 323 de 1992, sobre el ancho de las vías perimetrales al proyecto que no fue incluido en la propuesta presentada; así como la de involucrar una plazoleta de acceso peatonal para la mitigación de impactos.

Que mediante oficio con radicado No. SDM-DSVCT-53756-12 del 25 de junio de 2012, la Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito de la Secretaría Distrital de Movilidad, comunicó al promotor que da por terminado el trámite del estudio de tránsito del Plan de Implantación del Centro Comercial Parque La Colina, por no atender o atender de manera parcial las observaciones realizadas, en la comunicación con radicado SDM-DSVCT-26168-12 del 26 de marzo de 2012.

Que mediante oficio con radicado No. 1-2012-28159 del 26 de junio de 2012 el apoderado de la Inmobiliaria LA COLINA ARAUCO S.A.S., presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación una comunicación en la que manifiesta que los requerimientos realizados por la Secretaría Distrital de Planeación, se subsanaron y armonizaron con el estudio de tránsito en proceso ante la Secretaría Distrital de Movilidad para que repose y obre el expediente.

Que una vez analizado el proyecto de formulación del plan de implantación por parte de la Subsecretaría de Planeación Territorial y las Direcciones de Planes Maestros y Complementarios, del Taller del Espacio Público y de Vías, Transporte y Servicios Públicos, se concluyó que la formulación



Continuación Resolución No. **0 8 3 5** de 2012 **29 JUN. 2012**

*“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C.”*

no cumple con el objeto del plan de implantación encaminado a la mitigación de los impactos urbanísticos y un desarrollo a largo plazo integrado con los sistemas generales de la ciudad dado que no se presentó una propuesta urbanística integral donde la implantación del centro comercial responda a las condiciones identificadas en el diagnóstico del área de influencia y se articule con su entorno inmediato, tal como en detalle se pasa a explicar.

### **ASPECTOS QUE MOTIVAN LA DECISIÓN:**

La propuesta radicada mediante oficio No. 1-2012-09924 del 29 de febrero de 2012, contiene modificaciones donde se evidencian aspectos en la formulación que generan impactos negativos adicionales que contradicen el objetivo de mitigación de impactos del instrumento de planeamiento plan de implantación así:

1. Aunque la modificación de la localización de la Cesión Tipo A se integra con las cesiones de la Etapa III de la Urbanización Colpatria Santa Helena, se considera por parte de esta Secretaría que la configuración y disposición planteada para la zona de cesión – zona verde y/o parque, en la formulación del plan de implantación no es conveniente urbanísticamente, en tanto restringe la óptima funcionalidad del área de cesión como potencial elemento de la estructura ecológica principal, del Sistema de Distrital de Parques y del Sistema de Equipamientos Deportivos, en los términos establecidos en el Plan de Ordenamiento Territorial, en el Plan Maestro de Espacio Público y en el Plan Maestro de Equipamientos Deportivos y Recreativos.
2. En el documento y los planos que hacen parte del la propuesta, se evidencia que no se atendió en la respuesta a requerimientos el tema de paramentos, teniendo en cuenta que las vías locales con frente al área comercial propuesta deben tener como mínimo 18.00 metros de ancho.

Las calles 145 y 146 B, son las vías que soportan los flujos vehiculares generados y atraídos por el proyecto, por lo cual es necesario considerar como mínimo dieciocho (18,0 m) metros de ancho para la calles 145 y mantener los veinte (20,0 m) metros de ancho previstos en el plano urbanístico para la calle 146 B.

El ancho de dieciocho (18,0 m) metros para la calles 145, permite disponer de un carril adicional para la mitigación de impactos, lo cual es necesario teniendo en cuenta que sobre la avenida Boyacá y las calles 145 y 146 B, el proyecto determina un incremento considerable de los volúmenes vehiculares (incluyendo vehículos pesados), así como el ingreso y salida vehicular determina una reducción en la capacidad de las citadas vías.





Continuación Resolución No. **0 8 3 5** de 2012 **29 JUN. 2012**

*"Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C."*

Igualmente, los dieciocho (18,0 m) metros de ancho garantizan radios de empates de líneas de sardinel y demarcación que corresponden a quince (15,0 m) y diez (10,0 m) metros, respectivamente.

3. La Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio con radicado No. SDM-DSVCT-53756-12 del 25 de junio de 2012 dio por terminado el trámite del estudio de tránsito presentado para el Plan de Implantación, por cuanto *"la respuesta del Consultor no atiende o atiende de manera parcial las observaciones realizadas por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio SDM-DSVCT-26168-12, o no justifica la no atención de las mismas, y por tanto esta Dirección considera que no existe información necesaria para decidir sobre la viabilidad o no viabilidad del proyecto y se procede a devolver la segunda versión del estudio dando por terminado esta etapa del proceso"*.

En este sentido, el pronunciamiento de la Secretaría de Movilidad refiere cada uno de los requerimientos que se señalaron en el oficio antes referido y a continuación procede a indicar puntual y específicamente los que se atendieron, los que no se atendieron o se atendieron sólo parcialmente tal como se muestra a continuación:

*"... (...) se encuentra diferencias entre las características físicas de la infraestructura vial y las condiciones operativas de movilidad, incluidas en la modelación... Observación no atendida (...)"*

*2. La modelación debe adelantarse para la hora máxima demanda (sic) vehicular estimada para el proyecto... Observación no atendida (...)"*

*3. Es preciso incluir cuadro comparativo que contenga los volúmenes vehiculares... de la toma de información y los arrojados en el proceso de modelación... Observación no atendida (...)"*

*"... en la versión actual, en puntos donde se cuenta con volúmenes vehiculares, no se establecen la totalidad de rutas de decisión,... Observación no atendida (...)"*

*4. "Ajustar la propuesta de reordenamiento vial e infraestructura, presentada como parte de las medidas de mitigación del impacto que sobre la movilidad ocasionará el centro comercial..."*

*"las características de las vías perimetrales al proyecto no incluyen la recomendación de la SDP... Observación no atendida. (...)"*

*"El proyecto debe identificar la totalidad de rutas de ingreso y salida vehicular, con el ánimo de ajustar la propuesta de reordenamiento vial presentada..." Observación no atendida. (...)"*

*"...en procura de generar una circulación segura para peatones y vehículos, que minimice los entrecruzamientos entre los usuarios..." Observación no atendida. (...)"*

Continuación Resolución No. **0 8 3 5** de 2012 **2 9 JUN. 2012**

*“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C.”*

*“reubicación de accesos vehiculares (estudiar reubicación de acceso vehicular hacia la Carrera 58D...”*  
**Observación no atendida. (...)**

*“...construcción, ampliación y mejoramiento de la infraestructura vehicular...”* **Observación atendida parcialmente. (...)**

*El documento debe analizar y evaluar diversas alternativas para la mitigación de sus impactos en la movilidad de la zona, y no encasillarse en aquella en la que la circulación sobre la Av. Boyacá se ve afectada por la generación de una intersección semaforizada, que según oficio de radicación SDM-15500-12, proporciona al proyecto “acceso y salida directa a la Avenida Boyacá. **Observación no atendida. (...)***

*“No es clara la propuesta geométrica en puntos de empalme de la calzada de servicio planteada y vías perimetrales del proyecto...”* **Observación no atendida. (...)**

*El periodo de modelación simulado es superior a 3600 segundos, lo que significa que los volúmenes ingresados al modelo...”* **Observación no atendida. (...)**

*“La modelación no incluye las ‘pareas de conflicto sobre las zonas de ingreso y salida a la vía de servicio planteada...”* **Observación no atendida. (...)**

*“Es preciso replantear la propuesta operativa en la zona de registro y control del proyecto, toda vez que la atención vehicular por medio de múltiples canales de ingreso, que son conducidos a un número inferior de carriles de circulación interna, sin generar una convergencia desproporcionada de flujos vehiculares, sumado a maniobras de circulación forzadas posteriores a los puntos de registro y control, afectan las condiciones de atención y operación internas, condiciones que pueden trasladarse a las vías públicas afectando su movilidad”. **Observación no atendida. (...)***

*“Se solicita incluir en la modelación las características geométricas (número y ancho de carriles previo y posterior a puntos de registro y control) y de operación (localización, restricciones de velocidad)”. **Observación sin verificar. (...)***

*“La propuesta de modificación de la intersección de la Carrera 58 por Calle 146, que contempla la apertura del separados y adecuación geométrica...”* **Observación no atendida. (...)**

*“Las medidas de eliminación de giros izquierdos deben ser descritas de forma clara en el documento técnico...”* **Observación no atendida. (...)**

*“A efectos de evaluar impactos generados por el proyecto de manera particular, se solicita adjuntar cuadro resumen con colas...”* **Observación atendida parcialmente. (...)**

*“Aforos vehiculares y peatonales realizados, El documento no incluye en medio magnético la información correspondiente a los aforos adelantados...ni los análisis adelantados a lo largo del Estudio de Tránsito.*

Q



Continuación Resolución No. **0 8 3 5** de 2012 **29 JUN. 2012**

*"Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C."*

*insumos necesarios par evaluar los parámetros ingresados a las modelaciones presentadas y análisis de tránsito en el documento". **Observación no atendida. (...)***

6. *"...los diseños plantean la accesibilidad peatonal a través de dos puntos localizados en la parte intermedia de las fachadas sobre la Carrera 58D y la Av. Boyacá..." **Observación no atendida. (...)***

7. *Se solicita presentar plan de circulación peatonal (incluir plano) para la zona comprendida entre la Calle 138 y Calle 147 y entra (sic) la Carrera 58 y Av. Boyacá, analizando en la totalidad de intersecciones en el área definida..." **Observación atendida parcialmente. (...)***

9. *Es pertinente ajustar la operación de cargue y descargue, toda vez que en la propuesta actual se continúan generando zonas de cargue y descargue a nivel..." **Observación no atendida. (...)***

10. *Toda vez que la ocupación máxima del Centro Comercial se estima en 1.749vehículos presentando un remanente del 40% (1.131 cupos)...." **Se reitera observación.***

*"propuesta arquitectónica detallada (dimensiones, ubicación, etc.) de la totalidad de obras de infraestructura pública propuestas..." **Observación no atendida. (...)***

*"Inventario y plano de señalización existente de la zona de influencia a la fecha, incluyendo diseño de soluciones de infraestructura ..." **Observación no atendida. (...)***

*"Totalidad de la información de campo, análisis realizados y resultados de las modelaciones de tránsito en medio magnéticos". **Observación no atendida. (...)***

El Decreto Distrital 596 de 2007, señala las reglas para la exigencia, realización y presentación de estudios de movilidad de desarrollos urbanísticos y arquitectónicos en el Distrito Capital, y busca el cumplimiento de las funciones de la Secretaría Distrital de Movilidad en cuanto a la regulación y control del tránsito.

Así las cosas, y tal como queda claro en la respuesta de la Secretaría Distrital de Movilidad no se dio cumplimiento a los requerimientos y lineamientos planteados al consultor para la aprobación del estudio de tránsito, cuya aprobación es obligatoria para la adopción del Plan de Implantación.

En este orden de ideas, la comunicación radicada por el promotor en esta entidad el 26 de junio de 2012 con radicación 1-2012-28159, en la que informa que sustenta la respuesta a los requerimientos planteados por la Secretaría Distrital de Planeación y en estudio en la Secretaría Distrital de Movilidad, debe ser desestimada teniendo en cuenta precisamente la negación adoptada por la Secretaría Distrital de Movilidad al dar por terminado el trámite del estudio de tránsito presentado para el Plan de Implantación, por no darse cumplimiento a los requerimientos realizados al mismo.

Continuación Resolución No. **0 8 3 5** de 2012 **29 JUN. 2012**

*“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C.”*

4. En los requerimientos de la SDP se expresó que: *“(…) en el plano identificado como “piso 1”, correspondiente a la primera planta del proyecto, no se definen con precisión las condiciones de accesibilidad (número, dimensiones, características), sin embargo de lo señalado en el plano, se colige que adicional a los accesos previstos a los parqueaderos, se prevén por la calle 146 B y por la calle 146, accesos adicionales a dos áreas identificadas como “carga&descarga-tienda”, con lo cual no se tiene en cuenta la inconveniencia técnica de prever accesos y salidas indiscriminadamente, con lo cual se impacta negativamente la movilidad en el sector y se vulnera la seguridad de los peatones.....”* Sin embargo, en el documento y los planos de la propuesta se evidencia que se considera una salida y una entrada para vehículos (privados y visitantes) así como para los vehículos de carga, por lo cual no fue atendido el requerimiento, en el sentido que los accesos adicionales (los identificados como carga y descarga tienda departamental 1-2), son inconvenientes desde el aspecto técnico al impactar negativamente la movilidad en el sector y vulnerar la seguridad de los peatones.
5. La propuesta de permitir la accesibilidad peatonal al proyecto por el sendero planteado en el costado oriental del predio, sobre la zona de cesión – zona verde, no es viable, ya que se encuentra soportado sobre la necesidad de atender la evacuación del centro comercial en el evento de una emergencia, por lo tanto, se utiliza la zona de cesión pública propuesta como zona verde y/o parque para asumir impactos propios del centro comercial, lo cual le genera al futuro bien de uso público una carga para la cual no está destinado y restringe el uso de la zona de cesión para el disfrute del público. No puede trasladarse la mitigación de los impactos del propio uso a un bien de uso público restringiendo su verdadera destinación.
6. El cronograma presentado no discrimina el plan de ejecución del proyecto y sus etapas de desarrollo. No especifica las acciones planteadas en cada fase de ejecución y aquellas encaminadas a la mitigación de impactos. No se define la obtención de las licencias en la modalidad correspondiente y los responsables de su ejecución, no es claro cuantas etapas de ejecución comprende el plan de implantación y no se establece el tiempo en que el promotor realizará la intervención del espacio público ni la entrega de cesiones al Distrito.
7. En las áreas previstas para la mitigación de impactos no pueden ser consideradas trayectorias vehiculares, en consideración a que dichas áreas fueron requeridas exclusivamente para ingresos y salidas peatonales, y la circulación vehicular es viable únicamente a través de zonas viales de uso público.
8. En la propuesta actual, en el tema de mejoramiento y articulación del espacio público (2.3.1), se señala que *“...como medidas adicionales se propone la implementación de un cruce semafórico en la avenida Boyacá con calle 145 que permitirá resolver adecuadamente los flujos vehiculares provenientes del norte y sur de la ciudad, la salida de estos mismos flujos...”*, al respecto, debe indicarse que la Avenida Boyacá, hace parte de la malla vial arterial de la ciudad, que consolida la

Continuación Resolución No. **0 8 3 5** de 2012Página 13 de 15  
29 JUN. 2012

*“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C.”*

estructura urbana y cuya función es actuar como soporte de la movilidad y la accesibilidad urbana y regional y de conexión con el resto del país.

Ante lo anterior, sobre la avenida Boyacá transitan vehículos que prestan el servicio público de transporte colectivo de pasajeros, el servicio público de transporte intermunicipal, el transporte de carga, el transporte particular, el servicio público de transporte individual de pasajeros (taxi) y el transporte en modo alternativo (bicicletas).

Así mismo, la avenida Boyacá hace parte de los corredores previstos para implementar el Sistema de Transporte Masivo – Transmilenio, en el corto plazo, situación que conlleva a mantener esta vía arteria como una vía expresa, que permita garantizar la operación del sistema, sobre el principio de tener el menor numero de paradas por efectos secundarios a las detenciones requeridas para el ascenso y descenso de pasajeros, de tal manera que, la propuesta de implementar un cruce semafórico en la avenida Boyacá con calle 145, determina establecer la prioridad a la movilidad de los vehículos particulares y en especial a la accesibilidad del proyecto, en detrimento del beneficio general de los usuarios que actualmente se desplazan en los diferentes servicios públicos de transporte de pasajeros, y los que en el futuro lo realizarán en el sistema de transporte masivo.

9. El tramo de la carrera 58 D, definido en el Plano urbanístico como peatonal, y construido como tal, debe mantener este carácter, considerando la conectividad que presta entre la zona residencial y la avenida Boyacá, en sentido Oriente – Occidente y viceversa, garantizando la libre circulación de los peatones y brindando seguridad en su desplazamiento para garantizar las condiciones de movilidad del área residencial circundante y la seguridad peatonal de los residentes del área de influencia.

La modificación del carácter del tramo peatonal de la carrera 58 D , y /o la adecuación de un área para flujos vehiculares (en áreas públicas y/o privadas), entre la vía peatonal y el parque zonal localizado al costado occidental de la carrera 58 D, genera una atracción de viajes nuevos tanto en vehículos livianos tipo automóvil, como en vehículos de carga tipo furgón y camión, lo cual va a ocasionar un impacto negativo en la malla vial de la zona residencial, disminuyendo su capacidad actual e incrementando el riesgo de accidentalidad por los conflictos entre vehículos y con el cambio de uso es mayor la probabilidad de conflicto vehículo – peatón.

Que conforme con lo anteriormente expuesto, las normas establecidas por el Plan de Ordenamiento Territorial -Decreto Distrital 190 de 2004 y los diferentes instrumentos de planeación que lo desarrollan, y el documento que contiene características y lineamientos del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina, se determina que no es viable su adopción, por cuanto la formulación del Plan de Implantación del uso comercial de escala metropolitana no presenta una

Continuación Resolución No. **0 8 3 5** de 2012 **29 JUN. 2012**

*“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C.”*

propuesta que se articule a su entorno inmediato y eviten o mitigue los impactos negativos que se puedan generar en el área de influencia del proyecto.

Que del análisis realizado a la propuesta presentada por el consultor desde la perspectiva de la mitigación de impactos que pudiera generar el uso comercial en el tejido urbano de la Ciudad, haciendo énfasis en las soluciones viales y de movilidad y la generación de espacio público, además de la terminación del trámite del estudio de tránsito por parte de la Secretaría de Movilidad por no haberse atendido las observaciones realizadas a éste, se concluye que no presenta una propuesta urbanística integral que se articule con su entorno inmediato, no propone alternativas de solución que mitiguen los posibles impactos urbanísticos en el área de influencia y no sustenta la demanda vehicular proyectada que garantice la operación del proyecto y la mitigación los impactos que el proyecto genera sobre la movilidad circundante y su zona de influencia en cuanto al tránsito vehicular y peatonal.

Que conforme a lo antes expuesto, las acciones propuestas en la formulación por el solicitante, como antes se señaló, no cumplen con los fines para la aplicación del instrumento de planeamiento plan de implantación dadas las condiciones urbanísticas del sector.

Que la decisión contenida en la presente resolución, se adopta sin perjuicio de que el Comercio Metropolitano Parque La Colina, presente posteriormente a estudio una nueva solicitud de adopción del plan de implantación, una vez cumpla los requerimientos planteados, lo que deriva en una propuesta totalmente diferente a la radicada en cuanto a la evaluación de los posibles impactos urbanísticos y de movilidad en el área de influencia, así como su mitigación.

En merito de lo expuesto,

**RESUELVE:**

**ARTÍCULO 1.** Negar la adopción de la propuesta de formulación del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano Parque La Colina, predio ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre calles 142 a 145, Localidad de Suba y matrícula inmobiliaria 50N-20626169.

**ARTÍCULO 2.** Notificar el contenido de la presente resolución a la INMOBILIARIA LA COLINA ARAUCO S.A.S., apoderada por el señor Mauricio Enrique Acosta Pinilla identificado con la cédula de ciudadanía No. 80.495.743 de Bogotá o quien haga sus veces.

**ARTÍCULO 3.** La presente Resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de Reposición ante la Secretaria Distrital de Planeación, el cual debe ser interpuesto dentro



Continuación Resolución No. **0 8 3 5** de 2012 **29 JUN. 2012**


*"Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La Colina, identificado con matrícula inmobiliaria 50N-20626169, ubicado en la Etapa IV de la Urbanización Santa Helena II, en la Avenida Boyacá entre Calles 142 a 145, de Bogotá D.C."*











de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación personal o de la desfijación del edicto, según el caso.

La presente Resolución se publicará en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de conformidad con lo previsto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

### NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los **29 JUN. 2012**

  
**MARÍA MERCEDES MALDONADO COPELLO**  
 Secretaria Distrital De Planeación

<b>REVISARON:</b>	Liliana María Ospina Arias  Subsecretaria de Planeación Territorial	William Camargo  Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos
	Pedro Andrés Héndez Puerto  Director de Planes Maestros y Complementarios	Diego Mauricio Cala Rodríguez  Director del Taller del Espacio Público
	Edgar Andrés Figueroa Victoria – SPT	
<b>REVISIÓN JURÍDICA:</b>	Diego Isaías Peña Porras  Subsecretario Jurídico	Ximena Aguillón Mayorga  Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos
		Diana del Carmen Camargo Meza – DACJ 
<b>PROYECTÓ:</b>	Zahimis Moreno Vergara – DPMC  Bernardo Parrado Torres – DPMC 	Leyla Alvarez Piedrahita -DVTSP  Nancy Esther Acosta Narváez – DTEP 