



RESOLUCIÓN No. **1109** de 2012 06 SET. 2012

“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación del Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”

EL SECRETARIO 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, y

CONSIDERANDO:

Que el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, señala que los planes de implantación *“...son instrumentos para la aprobación y reglamentación de grandes superficies comerciales o de dotaciones de escala metropolitana y urbana, con el fin de evitar los impactos urbanísticos negativos en las posibles zonas de influencia.”*

Que mediante el Decreto Distrital 1119 de 2000 se reglamentó el procedimiento para el estudio y aprobación de los planes de implantación.

Que mediante comunicación radicada bajo el número 1-2010-09835 del 9 de marzo de 2010, se solicitó *“la determinación del área de influencia, el señalamiento de los indicadores urbanísticos y arquitectónicos aplicables para la formulación del plan de implantación para el predio localizado en Avenida Caracas por la calle 59 de la Localidad de Teusaquillo.(...)”*

Que esta entidad emitió respuesta a la referida solicitud de consulta preliminar, mediante oficio No. 2-2010-44055 del 24 de noviembre de 2010, en la cual se informó a la señora Perla Cortés Cuellar que era viable continuar con la etapa de formulación del Plan de Implantación, siempre y cuando se cumpliera con lo estipulado en el oficio previamente citado y las disposiciones del Decreto Distrital 1119 de 2000.

Que posteriormente, mediante la radicación No. 1-2011-49823 del 15 de noviembre de 2011, el señor Gerardo García Londoño, obrando en su condición de Representante Legal de la sociedad Redes y Comunicaciones de Colombia Ltda., solicitó ante esta Secretaría, la aprobación del Plan de Implantación para la construcción del Comercio Metropolitano almacén *“Homecenter Chapinero”*, en los siguientes predios:

	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA
1	Carrera 14 A No. 58 A-12	50C-901760
2	Carrera 14 A No. 58 A-16	50C-1002302
3	Carrera 14 A No.58 A -26	50C-1104089



Continuación de la Resolución *“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”*

	DIRECCIÓN	MATRÍCULA INMOBILIARIA
4	Carrera 14 A No. 58 A- 36	50C-492258
5	Carrera 14 A No.58 A- 44	50C-419082
6	Carrera 14 A No.58 B- 08	50C-17828
7	Carrera 14 A No. 58 B-12	50C-474653
8	Carrera 14 A No.58 B-14	50C-359034
9	Carrera 14 A No.58 B -22	50C-464104
10	Calle 59 No.14 -77	50C-216756
11	Calle 59 No.14-55	50C-1664291
12	Calle 59 No. 14-43	50C-853551
13	Calle 59 No. 14-41	50C-853551
14	Calle 59 No.14 -39	50C-853551
15	Calle 59 No.14- 31	50C-885938
16	Calle 59 No.14 -29	50C-885938
17	Calle 59 No.14 -27	50C-274212
18	Calle 59 No.14 -07	50C-41073
19	Avenida Carrera 14 No.58 A- 97	50C-41071
20	Avenida Carrera 14 No.58 A- 95	50C-41071
21	Avenida Carrera 14 No.58 A- 93	50C-41071
22	Avenida Carrera 14 No.58 A- 85	50C-1005691
23	Avenida Carrera 14 No.58 A- 83	50C-1004349
24	Avenida Carrera 14 No.58 A- 81	50C-1004349
25	Avenida Carrera 14 No.58 A-71	50C-5620
26	Avenida Carrera 14 No.58 A -37	50C-622848
27	Avenida Carrera 14 No.58 A- 21	50C-140391
28	Avenida Carrera 14 No.58 A- 13	50C-258402
29	Calle 58 A No.14-06	50C-258400
30	Calle 58 A No.14-20/26	50C-1789348
31	Calle 58 A No.14-21	50C-1065706
32	Calle 58 No.14- 30	50C-1791983
33	Calle 58 A No.14 -34 (31-33)	50C-253707

Tabla 1. Predios objeto del Plan de Implantación. Radicación 1-2011-49823.

Que con la formulación del Plan de Implantación radicada mediante oficio No. 1-2011-49823 del 15 de noviembre de 2011, el interesado adjuntó la siguiente documentación:

- ESTUDIO DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN. En el que se indica el área de influencia y diagnóstico, formulación del plan de implantación, operaciones y acciones para el funcionamiento del uso.



Continuación de la Resolución *“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”*

- b) DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO. Presentación de los esquemas arquitectónicos que contienen: especificación de usos, servicios complementarios, volumetría, alturas, áreas finales, antejardines, aislamientos, índices de ocupación y construcción y etapas de desarrollo.
- c) ACCIONES PLANTEADAS PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL USO Y LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS. Desarrollo de servicios, estacionamientos adicionales y plan de ejecución del proyecto.
- d) DOCUMENTOS ANEXOS:
 - I. Certificado de existencia y representación legal de la sociedad Redes y Comunicaciones de Colombia Ltda., expedido el 23 de enero de 2012.
 - II. Certificados de tradición de las matrículas inmobiliarias enumeradas en la Tabla No.1, expedidos por la correspondiente Oficina de Registro de Instrumentos Públicos.
 - III. Concepto ambiental favorable emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante oficio No. 2011EE111167 del 5 de septiembre de 2011 y un (CD) del estudio ambiental, elaborado por la firma Línea Arquitectura y Paisajismo.
 - IV. Consulta preliminar PI Comercio Metropolitano Avenida Caracas con calle 59, oficio 2-2010-44055 del 24 de noviembre de 2010.
 - V. Estudio de tránsito radicado ante la Secretaría Distrital de Movilidad, mediante el escrito No. 99670 del 6 de julio de 2011.
 - VI. Manzana catastral del predio objeto de la formulación.

Que la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta entidad, realizó la revisión de la radicación previamente señalada, encontrando que la misma no contenía la totalidad de los documentos exigidos por el Decreto Distrital 1119 del 2000, razón por la cual, en aras de garantizar el debido proceso en la actuación administrativa mediante oficio No.2-2011-45379 del 2 de diciembre de 2011, solicitó al representante legal de Redes y Comunicaciones de Colombia Ltda., completar su solicitud en los siguientes aspectos:

- i) Presentar la anuencia y el poder para adelantar el trámite del plan de implantación para aquellos predios de los cuales no son propietarios,



Continuación de la Resolución *“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”*

- ii) Allegar los certificados de tradición de las matrículas inmobiliarias de los predios que hacen parte de la formulación, especialmente los que corresponden a predios que se encuentran bajo el régimen de propiedad horizontal.
- iii) Anexar el cronograma detallado que discriminará el plan de ejecución del proyecto y sus etapas de desarrollo,
- iv) Allegar el plano topográfico actualizado y los planos de la propuesta de formulación, especificando la proposición de implantación y de espacio público.

Que mediante radicación No.1-2012-03250 del 25 de enero de 2012, la señora Leida María Ramírez Gil, en su condición de Representante Legal suplente de Redes y Comunicaciones de Colombia Ltda., completó la información requerida de la propuesta de Plan de Implantación en mención, señalando los siguientes aspectos:

- i) Los predios que hacen parte de la formulación del Plan de Implantación Homecenter Chapinero son los siguientes:

	DIRECCION	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
1.	Carrera 14 A No.58 A-12	AAA0083YMHK	50C-901760	Redes y Comunicaciones de Colombia
2	Carrera 14 A No.58 A-36	AAA0083YMLF	50C-492258	Redes y Comunicaciones de Colombia
3	Carrera 14 A No.58 A- 44	AAA0083YMMR	50C-419082	Redes y Comunicaciones de Colombia
4	Carrera 14 A No.58 B-08	AAA0083YMNX	50C-17828	Redes y Comunicaciones de Colombia
5	Carrera 14 A No.58 B-14	AAA0083YMPA	50C-359034	Redes y Comunicaciones de Colombia
6	Carrera 14 A No.58 B- 22	AAA0083YMRJ	50C-464104	Esteban Fuentes Palencia
7	Calle 59 No.14 -77	AAA0083YMSY	50C-216756	Redes y Comunicaciones de Colombia
8	Calle 59 No.14- 55	AAA0207KSTD	50C-1664291	Redes y Comunicaciones de Colombia
9	Calle 59 No.14- 39	AAA0083YMYN	50C-853551	Redes y Comunicaciones de Colombia
10	Calle 59 No.14- 29 GJ 1	AAA0179BSOE	50C-885932	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 29 GJ 2	AAA0179BSRU	50C-885933	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 29 GJ 3	AAA0179BSYX	50C-885934	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 29 GJ 4	AAA0179BSZM	50C-885935	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 29 Local	AAA0179BTAW	50C-885936	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 29 Apto. 101	AAA0179BSPP	50C-885937	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 29 Apto. 201	AAA0179BSSK	50C-885938	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 29 Apto. 202	AAA0179BSXR	50C-885939	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 29 Apto. 301	AAA0179BSTO	50C-885940	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 29 Apto. 302	AAA0179BSWF	50C-885941	Redes y Comunicaciones de Colombia



Continuación de la Resolución “Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”

	DIRECCION	CHIP	MATRÍCULA INMOBILIARIA	PROPIETARIO
	Calle 59 No.14- 29 Apto. 401	AAA0179BSUZ	50C-885942	Redes y Comunicaciones de Colombia
11	Calle 59 No.14- 27 Local 1	AAA0083YNFT	50C-274210	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 27 Apto. 101	AAA0083YNAF	50C-274211	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 27 Apto. 102	AAA0083YNBR	50C-274212	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 27 Apto. 201	AAA0083YNCX	50C-274213	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 27 Apto. 301	AAA0083YNDM	50C-274214	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No.14- 27 Apto. 401	AAA0083YNEA	50C-274215	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Avenida Carrera 14 No.58 A -93 Local 1	AAA0083YNHY	50C-41071	Redes y Comunicaciones de Colombia
12	Avenida Carrera 14 No.58 A- 97 Local 2	AAA0083YNJH	50C-41072	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 59 No. 14 - 07	AAA0083YNKL	50C-41073	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Avenida Carrera 14 No.58 A- 85	AAA0083YNLW	50C-1005691	Redes y Comunicaciones de Colombia
14	Avenida Carrera 14 No.58 A-81	AAA0083YNMS	50C-1004349	Redes y Comunicaciones de Colombia
15	Avenida Carrera 14 No.58 A- 71	AAA0083YNNN	50C-5620	Redes y Comunicaciones de Colombia
16	Avenida Carrera 14 No.58 A-37	AAA0083YNOE	50C-622848	Redes y Comunicaciones de Colombia
17	Avenida Carrera 14 No.58 A- 21	AAA0083YNPP	50C-140391	Redes y Comunicaciones de Colombia
18	Avenida Carrera 14 No.58 A- 09 Local	AAA0083YNRU	50C-262397	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 58 A No.14-06 Apto. 201	AAA0083YNTO	50C-258400	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 58 A No.14-06 Apto. 301	AAA0083YNUZ	50C-258403	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Calle 58 A No.14-06 Oficina 401	AAA0083YNWF	50C-258404	Redes y Comunicaciones de Colombia
	Avenida Carrera 14 No.58 A- 13 Local	AAA0083YNSK	50C-258402	Redes y Comunicaciones de Colombia
19	Calle 58 A No.14-20/26	AAA0083YNXR	50C-1789348	Redes y Comunicaciones de Colombia
20	Calle 58 No.14 30	AAA0083YNYX	50C-1791983	Redes y Comunicaciones de Colombia
21	Calle 58 A No.14- 33	AAA0083YNZM	50C-253707	Redes y Comunicaciones de Colombia

Tabla 2. Predios objeto del Plan de Implantación. Radicación 1-2012-03250.

ii) El Plan de Implantación cuenta con 4 lotes de futura incorporación que han sido tenidos en cuenta en todo el proceso de diseño y modelación de impactos del Almacén Homecenter para que al momento de ser adquiridos, no varíen los estudios y diseños que se presentaron en la formulación

iii) En relación con el predio de propiedad del señor Esteban Fuentes Palencia, identificado con matrícula inmobiliaria 50C-464104, se allegó anuencia para el trámite de Plan de Implantación, a través de poder otorgado a Leida María Ramírez Gil, Representante Legal suplente de la sociedad Redes y Comunicaciones de Colombia Ltda.



Continuación de la Resolución *“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”*

Que una vez verificado el referido poder, se evidenció que éste no cumple con los requisitos establecidos por el artículo 65 del Código de Procedimiento Civil, y los actuales artículos 74 de la Ley 1564 de 2012 *“Por medio de la cual se expide el Código General del Proceso y se dictan otras disposiciones”*, y 89 del Decreto Nacional 019 de 2012 *“Por el cual se dictan normas para suprimir o reformar regulaciones, procedimientos y trámites innecesarios existentes en la Administración Pública”*, toda vez que el mismo no contiene la presentación personal que señalan las referidas normas, ante la autoridad competente.

Que como parte de los estudios necesarios para la evaluación de la propuesta del Plan de implantación, mediante radicado No. 1-2011-39242 del 7 de septiembre de 2011, la Secretaría Distrital de Ambiente remitió a esta entidad la aprobación del concepto ambiental del Plan de Implantación con radicado SDA No. 2011EE111167 del 5 de septiembre de 2011, en el cual se establecieron las condiciones ambientales generales que deberán aplicarse en el proyecto.

Que de conformidad con lo señalado por el Cuadro Anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, (Plan de Ordenamiento Territorial), el uso a implantar en los predios previamente reseñados, se clasifica como un uso de Comercio y Servicios, Almacenes por Departamentos y Centros Comerciales e Hipermercados con mas de 6.000 m² de área de ventas, con escala Metropolitana, actividad que requiere de la adopción de un plan de implantación de conformidad con el artículo 429 del citado Decreto.

Que conforme a lo establecido en el Decreto Distrital 621 de 2006 *“Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100, GALERIAS, ubicada en la localidad de TEUSAQUILLO”*, los predios objeto del presente acto administrativo, se localizan en el Sector normativo No. 2, catalogado como Área de Actividad de Comercio y Servicios, Zona Comercio Aglomerado, con Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de Reactivación.

Que de conformidad con la norma previamente citada, el uso comercial de escala metropolitana, se encuentra restringido en el Sector normativo No. 2, subsector de usos único, el cual puede en consecuencia desarrollarse cumpliendo con las siguientes condiciones: i) Contar con frente a la malla vial arterial, y, ii) Cumplir con las condiciones de acceso señaladas el artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Plan de Ordenamiento Territorial).

Que el conjunto de predios objeto del plan de implantación, cumplen con las observaciones contenidas en la Ficha Normativa No. 2 de 4 *“Usos Permitidos”* de la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 100 Galerías, en lo referente a la localización del área comercial en el tramo donde



Continuación de la Resolución *“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”*

se permite el uso de comercio metropolitano, al estar ubicado sobre la Avenida Caracas (AK 14), la cual hace parte de la malla vial arterial de la ciudad.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta entidad, a través de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos y, la Dirección de Taller del Espacio Público, asumió el estudio de la formulación del Plan de Implantación del almacén Homecenter – Chapinero, teniendo en cuenta la información suministrada por el solicitante y reseñada en los considerandos anteriores.

Que en tal virtud, mediante concepto técnico contenido en el memorando 3-2012-05231 del 13 de junio de 2012, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos concluyó:

“Ante las inconsistencias presentadas en la determinación de las áreas para andenes, cupos de estacionamientos para vehículos de carga, zonas de maniobras para el cargue y descargue de mercancías, la falta del concepto de viabilidad del estudio de tránsito por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad, la no presentación del soporte técnico para el cambio de uso de la calle 58 A, para pasar de vehicular a peatonal, la ausencia del análisis y soporte para determinar las áreas requeridos (sic) para atender las demandas de llegada y salida de peatones del proyecto y la no consideración de modos alternos de accesibilidad al proyecto, no permite emitir un concepto de viabilidad al Plan de Implantación del Home Center de Chapinero(...)”.

Que la Dirección del Taller del Espacio Público de esta Secretaría, por su parte, mediante memorando 3-2012-04827 del 31 de mayo de 2012, emitió concepto técnico, señalando la inviabilidad para la adopción del plan de implantación por las siguientes razones:

“Planimetría Anexa:

El proyecto de formulación carece de un plano de espacio público y de un cuadro de áreas parciales y totales (...) en segundo lugar se observa que el inventario de predios presentado en la Consulta Preliminar no corresponde con el inventario de predios presentado en la etapa de Formuación.

Accesos Peatonales

Con relación a la ubicación de la plazoleta de acceso peatonal al costado sur del predio sobre la Avenida Caracas, esta no se considera viable, ya que parte de esta área corresponde a una vía vehicular (...) y porque genera un flujo de acceso a través de la franja de control



Continuación de la Resolución “*Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.*”

ambiental. En segundo lugar, por la inconveniencia urbanística que implica la localización propuesta, en vista de que la mayor parte de los flujos peatonales provienen de la esquina de la calle 59 con Avenida Caracas.(...).

Con relación a la vía de la calle 58ª, en el cuadro de áreas consignado en el folio 126, se incluye esta vía dentro del área bruta del proyecto, lo cual no es viable considerando que esta (Sic) corresponde a una vía vehicular de propiedad del Distrito (...)

Generación de espacio público

Andenes:

En cuanto a la ampliación del ancho de los andenes sobre la Calle 59 y la Carrera 14 A, esta Dirección encuentra que se está dando cumplimiento a lo exigido en la consulta preliminar (...)

Antejardines:

De acuerdo al plano A-2-Planta Primer Nivel, las áreas de antejardín propuestas (...) son viables, y el área de antejardín sobre la Carrera 14 A debe ajustarse a 3.5 mts,

(...)

Adecuación y construcción de Espacio Público:

Con relación a las obras de mejoramiento y adecuación del espacio público, el plan no especifica en que (sic) etapa de construcción se realizarán estas acciones.

Planimetría:

- *(...) se exigió en la consulta preliminar una actualización predial mediante un plano topográfico actualizado, el cual no se aporta en la formulación del Plan.*
- *No se presenta un plano “Propuesta de espacio público”, en el cual se delimite y acote las áreas de espacio público existentes y propuestas (...)*
- *Con respecto a las intervenciones en espacio público con relación a solucionar la movilidad peatonal para personas con discapacidad, las cuales deben quedar consignadas en el plano de espacio público, no se observa en la planimetría anexa.*

Cronograma:

(...) el plan no especifica en qué etapa de construcción se realizarán estas acciones.



Continuación de la Resolución “*Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.*”

De acuerdo a (Sic) lo expuesto anteriormente, y en consideración a que la propuesta de formulación del plan de implantación Homecenter – Chapinero no cumple en su totalidad con los aspectos requeridos en la consulta preliminar, esta Dirección no encuentra viable dicha formulación”.

Que una vez analizado el proyecto de 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 considera que el promotor no presentó una propuesta urbanística integral en la que la implantación del uso responda a las condiciones identificadas en la consulta preliminar aprobada por esta entidad.

Que teniendo en cuenta que el solicitante sustrajo en la etapa de Formulación algunos predios que hacían parte del proyecto sometido a consideración en etapa de Consulta Preliminar, se modificaron las condiciones que motivaron la respuesta expedida por la Subsecretaría de Planeación Territorial frente a dicha Consulta y se generó una propuesta fraccionada en el entorno urbano, que no permite apreciar en forma conjunta la mitigación de los impactos generados, para poder adoptar las medidas que se hagan necesarias para minimizarlos o contrarrestarlos.

Que por la magnitud de los impactos que la propuesta plantea, sólo es preciso abordar su mitigación bajo un enfoque de desarrollo urbanístico integral, pues la implantación de grandes superficies comerciales de escala metropolitana y urbana deben trascender el proyecto arquitectónico puntual, para ajustarse a la estrategia territorial de la ciudad, superando las dinámicas del desarrollo predio a predio como se propone.

Que dado lo anterior, existen aspectos técnicos urbanísticos que adquieren relevancia en la articulación con los sistemas generales de la ciudad, y que al observarse la propuesta no resulta posible la mitigación los impactos urbanísticos, de conformidad con los conceptos técnicos que reposan en el expediente y que se con los aspectos que se señalan a continuación:

A. Aspectos generales.

- No se incluyó en los documentos presentados para el estudio del Plan de Implantación, el plano topográfico actualizado e incorporado ante la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, que corresponda a las dimensiones reales del área objeto de la implantación.



Continuación de la Resolución *“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”*

- No se cumple con el aislamiento posterior de cinco (5) metros contra los predios que no hacen parte de la propuesta, los cuales se encuentran localizados en la carrera 14 A No. 58 A -16, 58 A -26 y 58 B - 08, generando culatas contra éstos.
- Las rampas de acceso vehicular y de camiones no cumplen con las disposiciones establecidas en el artículo 10 del Decreto Distrital 159 de 2004, el cual establece que éstas no se permiten en el área del antejardín.
- No se observan acciones para garantizar que no se generan impactos en la movilidad de la malla vial del sector de influencia del proyecto, ni espacios para la acumulación de vehículos al interior del predio.
- En el diagnóstico del área de influencia no se identifican las características del sector en cuanto a factores que faciliten la mitigación de impactos que pudiera generar la gran superficie comercial, y aquellas áreas susceptibles de ser impactadas por la atracción de vehículos y peatones que generará el proyecto.

B. Vías y Transporte:

1. No se plantea la ampliación y unificación del ancho de andén a 5,00 metros a lo largo de la sección de la Carrera 14 A, en toda la longitud del proyecto.
2. La distribución de las franjas de andén y control ambiental requeridos, se encuentran truncados, recordando que el andén hace parte de la sección transversal de la vía, y a continuación debe ir la franja de control ambiental, de acuerdo con lo definido en la consulta preliminar.
3. Con respecto a la calle 58A, si bien se manifestó que el estudio de tránsito debía evaluar la permanencia o prolongación del tramo existente, o establecer el uso del mismo como vía para el manejo peatonal, no aparece en el mencionado estudio el soporte técnico del requerimiento, haciendo la precisión que en el caso del predio identificado como lote 40, se le deba mantener su accesibilidad vehicular y peatonal, al no hacer parte del plan de implantación, hecho que entre otros, no permite el cambio de uso de la vía vehicular.
4. No se menciona cual va a ser la conectividad del proyecto con relación a los diferentes modos de transporte, en especial con el masivo que se encuentra sobre la troncal Avenida Caracas, el cual no tiene estación frente al predio del proyecto, de tal manera que las trayectorias peatonales



Continuación de la Resolución *“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”*

deberán estar encausadas de manera segura, para evitar el paso ortogonal sobre la misma Avenida Caracas y evitar accidentes. Igualmente, no se plantea ninguna acción ante la implementación que tenga el Sistema Integrado de Transporte Público en el área de influencia, y su incidencia en la accesibilidad de los usuarios al proyecto.

5. Se proveen cuatro (4) cupos de estacionamiento para taxis al interior del predio, pero no se presenta la correlación de este servicio con respecto al modelo, donde se pueda prever la atención potencial de usuarios para el interior del proyecto.

C. Estudio de Tránsito

1. En primera instancia el estudio de tránsito del Plan de Implantación, no cuenta con concepto aprobado por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad y en consecuencia no se puede valorar el cumplimiento de los temas de movilidad que impactan el sector.

Por otra parte, en el estudio de tránsito presentado el modelo empleado como referencia es el del almacén Homecenter del Sur, frente al cual se pretendía establecer el comparativo correspondiente al comportamiento de la operación de la zona de estacionamiento, estudio que no puede ser analizado por la Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos de esta entidad, debido a que tal almacén no tiene condiciones similares en área, localización, usos de suelo, área de influencia e infraestructura vial, respecto a las del proyecto ubicado en la Localidad de Teusaquillo.

Por lo tanto, la propuesta no cumple con el requisito relativo al estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, tal como lo prevé el artículo 187 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), en concordancia con el Decreto Distrital 596 de 2007.

D. Cupos de Estacionamientos

1. En cuanto a los datos suministrados sobre estacionamientos, se encontraron diferencias entre los presentados por el promotor del proyecto en el Documento Técnico de Soporte, el estudio de tránsito y las imágenes en las que se localizan las áreas de los mismos.
2. El modelo empleado como referencia del almacén Homecenter del Sur, no presenta condiciones similares al almacén Homecenter de la Localidad de Teusaquillo en cuanto a área, localización, usos de suelo, área de influencia e infraestructura vial, por lo que presentan inconsistencias respecto a la descripción del número de cupos de estacionamientos del almacén Homecenter del



Continuación de la Resolución *“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”*

Sur (Pagina 69) donde se menciona que éste cuenta con 290 estacionamientos a nivel de acceso y al descubierto, cifra que no es consistente con la propuesta de ofrecer 316 cupos en el almacén Homecenter de Chapinero objeto del presente acto administrativo, sumado al hecho de que el primero tiene una mayor área de ventas (10.508,00 m²) con respecto al área de ventas del segundo (6.980,96 m²).

Igualmente, no es preciso el análisis presentado para establecer el número de cupos para vehículos de carga (Tabla 5-3, del numeral 5.1.3 en la pagina 68, del ET), ni para determinar el área de operación de cargue y descargue, ya que en el Documento Técnico de Soporte de formulación, se plantea un (1) cupo de estacionamiento para vehículo de carga con dimensiones de 10,0 m por 3,5 m, localizado a nivel, con accesibilidad directa por la carrera 14A.

E. Zonas de Cargue y Descargue

1. El (los) cupo(s) de estacionamiento de carga, no cuenta con espacio de maniobra al interior del predio, de tal manera que la operación de ingreso y/o salida del cupo se deberá hacer sobre la calzada vehicular, generando en su momento detención obligatoria de los vehículos que transitan a flujo libre sobre la calzada de la carrera 14A.

Al revisar el área denominada “Constructor” (667 m²) y definida en el Documento Técnico de Soporte de la formulación, como zona para el cargue y descargue de materiales, en el patio de maniobras para el descargue de mercancías en la zona de Trastienda (461 m²), se confirma lo expresado en el párrafo anterior, en lo que respecta a las maniobras de estacionamiento del (os) vehículo(s) que se van a estacionar en el único cupo propuesto para vehículos de carga, ya que deberá ingresar en reverso para que el descargue de los materiales se pueda almacenar en la Trastienda.

2. Se plantea una zona de cargue y descargue al interior del predio, paralela a la carrera 14A, donde no es claro el sentido de circulación, ya que de acuerdo con la simbología empleada en las imágenes, se tiene que mantienen el sentido de circulación actual de la carrera 14A, Norte – Sur, primero se encuentra la salida del parqueadero y luego la entrada, pero en el detalle de los radios de giro, superpuestos con imágenes de vehículos, se muestra lo contrario.

Adicionalmente, aparecen al interior de la mencionada zona cinco (5) cupos de estacionamiento, pero con dimensiones de cinco (5,0 mts) por dos con cincuenta (2,50 mts), no siendo claro la disposición ni la diferenciación de espacios y áreas de maniobra para los vehículos de carga que deben proveer al almacén, de los vehículos que van a llegar a realizar el cargue de materiales



Continuación de la Resolución *“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”*

adquiridos en el mismo almacén, situación que debe estar estudiada a partir de los datos del modelo como soporte de la propuesta, lo cual no se evidencia en el estudio de tránsito presentado por el promotor.

F. Acceso y Salidas

1. Con referencia a los accesos y salidas vehiculares del predio donde se desarrollará el Plan de Implantación, se atendió la indicación de generarlas por la carrera 14A, pero no se detalló el inicio y fin de las rampas de acceso a los parqueaderos, porque se observa que se localizan sobre el área de andén.

En el Documento Técnico de Soporte, se encuentra el registro del número de peatones que ingresa y sale del modelo, pero no se detalla el análisis en el que se determine el volumen que va acceder y salir del proyecto, como tampoco las áreas requeridas para la atención de esos volúmenes.

G. Servicios públicos

1. No se presentan los oficios de las empresas prestadoras de servicios públicos, en los que se soporte la disponibilidad de capacidad de las redes para la prestación del servicio, con la implementación del nuevo proyecto. Lo anterior, con el fin de analizar la descripción precisa y las condiciones actuales de la infraestructura pública en materia de servicios públicos, en virtud del literal b), numeral 1° del artículo 6° del Decreto Distrital 1119 de 2000.

H. Accesos Peatonales y Generación de Espacio Publico

1. El proyecto de formulación carece de un plano de espacio público y de un cuadro de áreas parciales y totales, donde se discriminen las áreas de espacio público existentes, propuestas y las generadas para la mitigación de impactos que el nuevo uso planteado ocasiona sobre el espacio público. En segundo lugar, se observa que el inventario de predios presentado en la Consulta Preliminar no corresponde con el inventario de predios presentado en la etapa de Formulación.
2. Con relación a la ubicación de la plazoleta de acceso peatonal al costado sur del predio sobre la Avenida Caracas, la propuesta no se considera viable ya que parte de esta área corresponde a una vía vehicular (espacio público de propiedad del Distrito), de acuerdo con el plano manzana catastral con código de sector No. 007203006, generando un flujo de acceso a través del control ambiental. En segundo lugar, por la inconveniencia urbanística que implica la localización



Continuación de la Resolución *“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”*

propuesta, en razón a que la mayor parte de los flujos peatonales provienen de la esquina de la calle 59 con Avenida Caracas. Por lo tanto, esta Secretaría considera que la propuesta de la plazoleta de acceso peatonal, no constituye una medida efectiva para mitigar los impactos peatonales que se generan por la entrada y salida de usuarios.

Dado lo anterior, la propuesta relacionada con este punto desconoce el literal a) del numeral 1° del artículo 6° del Decreto Distrital 1119 de 2000.

3. Con relación a la vía de la calle 58 A, en el cuadro de áreas consignado en el folio 126, se incluye esta vía dentro del área bruta del proyecto, lo cual no es viable considerando que esta corresponde a una vía vehicular de propiedad del Distrito, de acuerdo al plano manzana catastral con código de sector No. 007203006, tal como se mencionó anteriormente.

Por lo anterior, se reitera que para el adecuado funcionamiento del comercio de escala metropolitana objeto de Plan de Implantación, deben preverse medidas para la mitigación de impactos negativos sobre el espacio público, generados por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso o salida de usuarios, generando áreas de transición que permitan la disolución de aglomeraciones de personas, sin impactar negativamente el normal funcionamiento de los elementos de espacio público, construido en el área de influencia.

I. Andenes y antejardines

1. Al no incluirse la totalidad de predios no existe una conformación predial que genere unidad a los perfiles de la manzana en altura, en continuidad de los andenes, antejardines y en lenguaje arquitectónico sobre la Carrera 14 A.

J. Franja de Control Ambiental

1. Con relación al ancho de la franja de control ambiental sobre la Avenida Caracas, correspondiente a 5.00 mts, el área propuesta no cumple con las condiciones de localización por cuanto debe ubicarse de manera colindante con el lindero de construcción del comercio metropolitano, y adyacente a ella la franja de retroceso de 5.00mts integrando al área del andén.
2. La propuesta no cumple con el tratamiento de la superficie de piso del Control Ambiental, el cual debe ser verde de acuerdo con el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante el oficio No. 2011EE111167 del 5 de septiembre de 2011, y debe quedar libre de circulaciones peatonales.



Continuación de la Resolución *“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”*

K. Adecuación y Construcción de Espacio Publico

1. Con relación a las obras de mejoramiento y adecuación del espacio público, el plan no especifica en qué etapa de ejecución se realizarán estas acciones para garantizar la mitigación de impactos a la entrada en funcionamiento del proyecto, desconociendo de esta forma los literales a) y f), numeral 1° del artículo 6° del Decreto Distrital 1119 de 2000.

Frente a este último particular, debe señalarse que el cronograma presentado corresponde a un flujograma de construcción que no discrimina el plan de ejecución del proyecto, ni define sus etapas de desarrollo, y no se especifican las acciones planteadas en cada fase de ejecución y aquellas encaminadas a la mitigación de impactos; además, no resulta claro el número de etapas de ejecución que comprende el plan de implantación y no se establece el tiempo en el que el promotor realizará la intervención del espacio público, lo cual contraría igualmente los postulados del literal f), numeral 1° del artículo 6° del Decreto Distrital 1119 de 2000.

Que como conclusión del análisis de la propuesta presentada por el interesado 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, se tiene que ésta no es una propuesta urbanística integral que se articule con su entorno inmediato y mitigue los impactos negativos que se puedan generar en el área de influencia del proyecto, en tanto no hay claridad en la operación vehicular del proyecto en cuanto al acceso y salida de vehículos particulares y de carga, no se plantean acciones que garanticen la operación vehicular al interior del predio, no se cumple la norma establecida para aislamientos, antejardines y control ambiental, no se sustenta la demanda vehicular proyectada que garantice la operación del proyecto y la mitigación los impactos que se generan sobre la movilidad circundante y su zona de influencia respecto al tránsito vehicular y peatonal, entre otros, tal y como se expuso en detalle en los apartes precedentes.

Que en virtud de lo anterior, no es procedente la adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.



Continuación de la Resolución *“Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.”*

Que finalmente, se advierte que la solicitud de aprobación del referido Plan de Implantación para la construcción del Comercio Metropolitano almacén *“Homecenter Chapinero”*, fue presentada por el interesado mediante radicación No.1-2011-49823 del 15 de noviembre de 2011, es decir, en vigencia del anterior Código Contencioso Administrativo - Decreto 01 de 1984. Por tal motivo, a la actuación que nos ocupa le es aplicable lo dispuesto en el artículo 308 de la Ley 1437 de 2011, *“Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*, según el cual *“(…) Los procedimientos y las actuaciones administrativas, así como las demandas y procesos en curso a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior”*.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE:

Artículo 1. Negar la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad, en los inmuebles identificados con matrículas inmobiliarias Nos. 50C-901760, 50C-492258, 50C-419082, 50C-17828, 50C-359034, 50C-464104, 50C-216756, 50C-1664291, 50C-853551, 50C-885932, 50C-885933, 50C-885934, 50C-885935, 50C-885936, 50C-885937, 50C-885938, 50C-885939, 50C-885940, 50C-885941, 50C-885942, 50C-274210, 50C-274211, 50C-274212, 50C-274213, 50C-274214, 50C-274215, 50C-41071, 50C-41072, 50C-41073, 50C-1005691, 50C-1004349, 50C-5620, 50C-622848, 50C-140391, 50C-262397, 50C-258400, 50C-258403, 50C-258404, 50C-258402, 50C-1789348, 50C-1791983 y 50C-253707.

Artículo 2. Notificar el contenido de la presente resolución al señor Gerardo García Londoño, Representante Legal de la sociedad Redes y Comunicaciones de Colombia Ltda., 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 el Secretario Distrital de Planeación, el cual debe ser interpuesto dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.



Resolución No. 1109 de 2012

06 SET. 2012

Página 17 de 17

Continuación de la Resolución “*Por la cual se decide la solicitud de adopción del Plan de Implantación para el Comercio Metropolitano denominado almacén Homecenter Chapinero, ubicado en la Localidad de Teusaquillo de esta ciudad.*”

Además, deberá ser publicada en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, de conformidad con lo establecido en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá, D.C. a los **06 SET. 2012**

GERARDO ARDILA CALDERÓN
Secretario Distrital de Planeación

REVISIÓN TÉCNICA:

LILIANA MARÍA OSPINA ARIAS
Subsecretaria de Planeación Territorial

PEDRO ANDRÉS HÉNDEZ PUERTO
Director de Planes Maestros y Complementarios

EDGAR ANDRÉS FIGUEROA VICTORIA - SPTA

REVISIÓN JURÍDICA:

XIMENA AGUILLÓN MAYORGA
Subsecretaria Jurídica

WILLIAM FERNANDO CAMARGO TRIANA
Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos

DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ
Director del Taller del Espacio Público

LAURA LUCÍA DÍAZ MOJICA
Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos

HUGO ANDRÉS OVALLE HERNÁNDEZ
Profesional Especializado

PROYECTARON:

ZAHIMIS MORENO VERGARA - DPMC
JUAN SEBASTIÁN ORTIZ ROJAS - DPMC
BERNARDO PARRADO TORRES - DPMC
DOUGLAS ANDRÉS GONZÁLEZ PINZÓN - DVTSP
NANCY ESTHER ACOSTA NARVÁEZ - DTEP