



Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro".

EL SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL (E)

En uso de sus facultades legales y en especial la conferida por la Resolución No.0088 del 1 de febrero de 2007 y por el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto 4300 de 2007,
y

CONSIDERANDO

- I. Que el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto Nacional 4300 de 2007, reglamenta parcialmente las disposiciones relativas a planes parciales contenidas en la Ley 388 de 1997 en lo concerniente al procedimiento a seguir para la adopción de un plan parcial.
- II. Que el artículo 7 del Decreto Distrital 059 de 2007 incorpora al tratamiento de Renovación Urbana, en las modalidades de reactivación y redesarrollo, los sectores normativos Nos. 21 y 22 de la UPZ 88/97- EL REFUGIO / CHICO -LAGO, identificados en la plancha No 1, Estructura Básica, Sectores Normativos, del mencionado decreto, precisando que se rigen por las disposiciones de las fichas reglamentarias aplicables a la modalidad de reactivación, sin perjuicio que allí se puedan adelantar proyectos de renovación mediante el instrumento de plan parcial de renovación urbana en la modalidad de Redesarrollo, según lo dispuesto en los artículos 305, 308, 374, 375 y 376 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT), a efectos de obtener mayor aprovechamiento y desarrollar usos de mayor cobertura superiores a los establecidos en la ficha normativa y quedará sujeto al reparto de cargas y beneficios que determine el correspondiente Plan Parcial.
- III. Que el área correspondiente al Plan Parcial de Renovación Urbana "El Retiro", está incluida en el sector normativo No.22 de la UPZ No. 88/97 - EL REFUGIO / CHICÓ - LAGO.
- IV. Que mediante Resolución No. 1525 del 31 de julio de 2009, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación — SDP— definió las determinantes y fijó los aspectos a tener en cuenta por parte del interesado en la formulación del plan parcial de renovación urbana "El Retiro". La citada resolución fue notificada personalmente el día 06 de agosto de 2009 y publicada en el diario La República el día 21 de agosto de 2009.



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

- V. Que mediante radicación 1-2010-32066 del 30 de julio de 2010, la doctora Ángela María Caicedo R., radicó ante la Secretaría Distrital de Planeación los documentos correspondientes a la formulación del plan parcial de renovación urbana "El Retiro" y adjuntó el poder que le fue otorgado por el señor Nicolás Manrique Camejo Varón, actuando como representante legal de la sociedad N. Manrique & Cía. S. C. A., propietaria de la oficina 802 ubicada en la Avenida 82 No. 12-18 Edificio Intrerbolsa Propiedad Horizontal, con Matricula Inmobiliaria No. 50C-1447918, para que en nombre de la sociedad señalada presente ante la Secretaría Distrital de Planeación, la formulación del plan parcial de renovación urbana "El Retiro" y adelante todas las gestiones que se requieran dentro del trámite del plan parcial referido.
- VI. Que para realizar la evaluación del Documento Técnico de Soporte de la formulación del plan parcial de renovación urbana "El Retiro", la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, solicitó concepto a la Secretaria Distrital de Movilidad, Secretaria Distrital de Ambiente, a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, a la Dirección del Taller del Espacio Público, con los siguientes oficios:

Solicitud No	Entidad a que se solicita	Fecha
2-2010-30699	Secretaría Distrital de Movilidad	19/08/2010
2-2010-30706	Secretaría Distrital de Ambiente	19/08/2010
3-2010-10301	Dirección de Taller del Espacio Público	18/08/2010
3-2010-10302	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos	18/08/2010

- VII. Que las entidades y dependencias emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan en la siguiente tabla:

Entidad	Oficio de respuesta	Fecha
Secretaría Distrital de Movilidad	1-2010-38148	10/09/2010
Secretaría Distrital de Ambiente	1-2010-45199	28/10/2010
Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP	3-2010-12310	28/09/2010
Dirección Taller del Espacio Público	3-2010-11098	03/09/2010
	3-2011-00771	24/01/2011

- VIII. Que mediante el requerimiento con radicaciones No. 2-2011-02582 del 28 de enero de 2011 y No. 2-2011-11740 del 08 de abril de 2011, la Secretaría Distrital de Planeación solicitó al doctor Nicolás Manrique Camejo Varón promotor del plan parcial de



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

renovación urbana "El Retiro", realizar en el término de dos (2) meses según lo establecido en los artículos 12 y 13 del Código Contencioso Administrativo, los ajustes y aportes de información pertinentes que permitieran verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas, para analizar el proyecto y pronunciarse sobre su viabilidad.

- IX. Que la doctora Ángela María Caicedo R., apoderada de N. Manrique & Cía S.C.A., mediante la comunicación con radicación No. 1-2011-14903 del 20 de abril de 2011, da respuesta al requerimiento, remitiendo un documento físico e información digital en CD.
- X. Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, procedió a revisar el documento presentado por el promotor, correspondiente a los ajustes, a fin de verificar el cumplimiento de los requerimientos efectuados; para ello, solicitó concepto a la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, a la Secretaría Distrital de Ambiente, a la Dirección del Taller del Espacio Público, a la Secretaría Distrital de Movilidad y a la Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá, con los siguientes oficios:

Solicitud No.	Entidad a que se solicita	Fecha
2-2011-23087	Secretaría Distrital de Ambiente	28/06/2011
3-2011-08165	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos	23/06/2011
3-2011-08165	Dirección Taller del Espacio Público	23/06/2011
2-2011-23086	Secretaría Distrital de Movilidad	28/06/2011
2-2011-23088	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	28/06/2011

- XI. Que las entidades y dependencias emitieron concepto técnico mediante los oficios que se señalan a continuación:

Oficio de Respuesta No.	Entidad a que se solicita	Fecha
1-2011-39432	Secretaría Distrital de Ambiente	08/09/2011
3-2011-11235	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos	31/08/2011
3-2011-12115	Dirección Taller del Espacio Público	19/09/2011
1-2011-32310	Secretaría Distrital de Movilidad	28/07/2011
1-2012-36849		16/08/2012
1-2011-29299	Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	13/07/2011

- XII. Que de conformidad con lo establecido en el artículo 8 del Decreto 2181 de 2006, el día 23 del mes febrero del 2011, a las 6:00 P.M. en el Edificio de Interbolsa (Avenida 82 No 12-18 Salón Comunal), se realizó la socialización del Plan Parcial de Renovación Urbana "El Retiro". Igualmente, en la misma socialización se resolvieron las dudas planteadas por los asistentes.



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

- XIII. Que el Decreto Nacional 2181 de 2006, modificado por el Decreto 4300 de 2007, determina el procedimiento a seguir para la formulación y adopción de planes parciales, precisando que al momento de decidir acerca de la viabilidad o inviabilidad del proyecto se procederá a analizar y decidir de fondo sobre las observaciones formuladas durante el trámite respectivo.
- XIV. Que el artículo 9 del Decreto Nacional 2181 de 2006 establece que la oficina de planeación municipal o distrital, o la dependencia que haga sus veces revisará el proyecto de plan parcial con el fin de verificar el cumplimiento de las normas urbanísticas y pronunciarse sobre su viabilidad.
- XV. Que una vez verificado el DTS y la formulación del proyecto del plan parcial de renovación urbana "El Retiro", presentada por N. Manrique & Cía S.C.A, a través de apoderado doctora Ángela María Caicedo R, se concluye que dicho proyecto no cumple con los requerimientos urbanísticos por lo que no es pertinente otorgar viabilidad al mismo, en cuanto:

1. COMPONENTE AMBIENTAL

1.1. Determinantes

La Resolución de determinantes No. 1525 de 31 de julio de 2009 estableció en el artículo 11 los lineamientos ambientales que debían desarrollarse dentro de la propuesta de formulación, entre los cuales se señalan, entre otros, los siguientes:

"Artículo 11. RECOMENDACIONES AMBIENTALES PARA PLANES PARCIALES DE RENOVACIÓN URBANA.

Las recomendaciones ambientales que se presentan a continuación están orientadas hacia el aseguramiento de condiciones de habitabilidad y de protección de la Estructura Ecológica Principal (EEP), enmarcadas en el Plan de Ordenamiento Territorial (POT), el Decreto 2181 de 2006, sus normas reglamentarias y la legislación ambiental vigente.

La Secretaría Distrital de Ambiente aplica las siguientes recomendaciones ambientales a los Planes Parciales de Renovación Urbana que presenten oportunidad de generar o consolidar la conectividad ecológica entre los elementos de la estructura ecológica principal (EEP) y las medidas específicas de protección de los elementos de la EEP para evitar su alteración o destrucción con la ejecución, operación y posible desmonte, a través de los siguientes lineamientos:



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

Ubicar las zonas de cesión pública para parques o áreas libres privadas de mínimo 20 metros de ancho para consolidar la conectividad ecológica entre los elementos de la estructura ecológica principal (EEP). Dichas zonas deben cumplir con las siguientes medidas:

1. *Mantener como mínimo un 80% de zona blanda.*
2. *Elaborar y presentar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano para las zonas verdes, parques y alamedas, acorde a lo definido en el Manual de Arborización para Bogotá acogido para la ciudad por la SDA a través de la resolución 4090 de 2007.*
3. *Ejecutar el diseño paisajístico aprobado e informar a la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de Secretaría Distrital de Ambiente una vez terminada la ejecución, para su verificación.*
4. *Identificación de árboles patrimoniales: Interés histórico o cultural, especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad), individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización, con el fin de ser protegidos e incorporados en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008.*
5. *De acuerdo con la normatividad mencionada anteriormente debe ser cuantificada el área verde del plan parcial en espacio público y esta cantidad como mínimo debe conservarse dentro de la propuesta urbanística definitiva.*

Transición ambiental e integración urbanística.

Dentro de los objetivos planteados para la estructura ecológica principal (EEP) y el sistema de áreas protegidas (SAP) se encuentran los definidos en los artículos 74 y 80 del POT y están relacionados con:

1. *Promover el disfrute público y la defensa colectiva de la oferta ambiental por parte de la ciudadanía.*
2. *Acoger la educación para la convivencia entre los seres humanos y entre éstos y otras formas de vida.*
3. *Incrementar la accesibilidad y equidad de las oportunidades de contacto con la Naturaleza para toda la ciudadanía, como factor esencial para el desarrollo humano integral.*
4. *Garantizar el disfrute colectivo del patrimonio natural o paisajístico acorde con el régimen de usos de cada una de las áreas que lo componen.*
5. *Promover la educación ambiental y la socialización de la responsabilidad por su conservación.*

En atención a lo anterior es importante que los elementos de la EEP tengan una relación con los usos que presenta la ciudad construida (residencial, dotacional y comercial entre otros) promoviendo el uso y el disfrute de los mismos, evitando de esta manera hacer de los elementos de la EEP el "patio trasero" de los desarrollos urbanos, y a cambio, aprovechar los potenciales ambiental y paisajístico que estos ofrecen.

Corredores ecológicos viales (ruido)

Según lo dispuesto por el artículo 100, los Corredores Ecológicos Viales corresponden a las zonas verdes y áreas de control ambiental de las vías urbanas de las clases V-0, V-1, V-2 y V-3 y las áreas de control ambiental de las vías principales y regionales en suelo rural y de expansión.

Los corredores ecológicos viales hacen parte de la EEP según lo dispuesto por el artículo 75 del POT y adicionalmente a los objetivos dispuestos en el artículo 74 del POT referente a la EEP, deben cumplir con lo siguiente, contenido en el artículo 99 del POT:



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
“El Retiro”**

1. La protección del ciclo hidrológico.
2. El incremento de la conectividad ecológica entre los distintos elementos de la Estructura Ecológica Principal.
3. El aumento de la permeabilidad y hospitalidad del medio urbano al tránsito de las aves y otros elementos de la fauna regional que contribuyan a la dispersión de la flora nativa.
4. La incorporación de la riqueza florística regional a la arborización urbana.
5. La mitigación de los impactos ambientales propios de la red vial (aire, ruido).
6. La recuperación ambiental de los corredores de influencia de la red hídrica.
7. La provisión de un límite arcifinio para facilitar el control del crecimiento urbano ilegal sobre la red hídrica y el suelo rural.
8. La provisión de espacio público para la recreación pasiva de las comunidades vecinas.
9. El embellecimiento escénico de la ciudad.

Para que los planes parciales cumplan con los objetivos mencionados anteriormente, la Secretaría Distrital de Ambiente aplica las siguientes recomendaciones ambientales:

Para la conservación de la calidad sonora (objetivo del Plan de Gestión Ambiental del Distrito Capital, Decreto 061 de 2003) del área del Plan Parcial, se deben cumplir las siguientes medidas, previamente a la concertación de los temas ambientales del Plan Parcial entre la Secretaría Distrital de Ambiente y la Secretaría Distrital de Planeación:

El proponente realizará según el protocolo de medición según lo dispuesto por la resolución 627 de 2006, un estudio de ruido para el predio que proyectará los niveles de presión sonora que sobre el predio ejercerá el tráfico de las avenidas en cuestión. Soportado en dicho estudio diseñará y presentará para aprobación de la Secretaría Distrital de Ambiente las medidas de mitigación de impactos por ruido en los corredores ecológicos viales, en cumplimiento de los objetivos planteados por el artículo 99 del POT (decreto 190 de 2004). En caso de que las medidas en dichos corredores resulten insuficientes o no viables, serán incorporadas totalmente o como refuerzo en el diseño de las fachadas afectadas.

En la formulación de los diseños mencionados la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de ser necesario hará el acompañamiento que se requiera para la consolidación de las recomendaciones descritas (...).

1.2. Requerimientos de la SDP a la Formulación del plan parcial

La Secretaría Distrital de Planeación con base en el oficio con número de radicación 1-2010-45199 del 28 de octubre de 2010 emitido por la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de la Secretaría Distrital de Ambiente—SDA—, realizó observaciones a la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Retiro” mediante los oficios No. 2-2011-02582 del 28 de enero de 2011 y No. 2-2011-11740 del 08 de abril de 2011 señalando, entre otros aspectos, lo siguiente:

(...) 3.1 “No se realizaron análisis específicos de las condiciones ambientales de la zona objeto de estudio en especial de la calidad del aire, solo se hizo una descripción genérica para toda la ciudad. Existe información de la red de monitoreo de la calidad del aire de la Secretaría Distrital de Ambiente – SDA - .



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

3.2 Debe cuantificarse el espacio público existente comparado con el espacio público proyectado especificando las zonas verdes, blandas y semiblandas, calculando los nuevos requerimientos en atención al incremento de la densidad poblacional en la zona. De acuerdo con la normatividad (Decreto 190 de 2004, Ley 388 de 1997, Decreto 348 de 2005, Ley 9 de 1989, Decreto 1504 de 1998, Decreto 323 de 2004 y Decreto 327 de 2004 y la normatividad relacionada), esta cantidad debe conservarse como mínimo dentro de la propuesta urbanística definitiva o de lo contrario deben establecerse las debidas sustituciones o compensaciones; garantizando el cumplimiento de las metas del Plan Maestro de Espacio Publico Decreto 215 de 2005.

3.3 Elaborar y presentar un diseño paisajístico con criterios de arbolado urbano para las zonas verdes, parques y alamedas, acorde a lo definido en el Manual de Arborización para Bogotá acogido para la ciudad por la SDA a través de la Resolución 4090 de 2007.

3.4 Identificación de árboles patrimoniales: Interés histórico o cultural, especies vedadas o en vías de extinción, especies raras (por su cantidad en la ciudad), individuos semilleros o con características fenotípicas que deban reproducirse en los programas de arborización, con el fin de ser protegidos e incorporados en sus diseños, según lo establecido en el Acuerdo 327 de 2008.

3.5 En cuanto a la arborización (Numeral 2.6 del DTS) se aclara que el Proyecto de Acuerdo 641 de 2008 del Concejo de Bogotá no se aprobó, por lo cual se solicita se consulte la normatividad vigente para su aplicación.

3.6 El Plan Local de Arbolado Urbano – PLAU – no contemplo intervenciones de áreas sujetas a renovación urbana por la cual la planificación del arbolado no debe basarse en este plan, debido a que la intervención y generación de espacio público donde se implantará el arbolado en el marco del plan parcial esta por fuera de las consideraciones del plan. Además este considera únicamente el espacio público de uso público. Por otra parte el objetivo de la formulación de un Plan Parcial de Renovación Urbana - PPRU – es la reconfiguración del territorio generando una nueva oferta de espacio público y por tanto del arbolado. Debe incorporar los lineamientos del acuerdo 435 de 2010 "Este las actuaciones urbanísticas que se adelanten en zonas con tratamientos de Desarrollo y de Renovación Urbana, los urbanizadores deberán entregar las áreas de cesión pública destinadas para parques y zonas verdes, debidamente arborizadas con cargo a su propio patrimonio en los términos de este Acuerdo. Esta arborización en ningún caso podrá ser considerada como compensación por la tala que haga el urbanizador en ejecución de su proyecto".

3.7 Debe justificarse técnicamente porque el estudio de ruido monitoreo se realizó en un solo punto y este no es un punto crítico para el ruido como lo son las vías principales.

3.8 Se identifico impactos por ruido que sobrepasa la norma, el relación a esto se deben plantear medidas de manejo de este impacto para las diferentes etapas del proyecto (construcción – con etapa de demolición -, operación y posible desmonte).

3.9 Se deberán consolidar franjas de control ambiental favoreciendo la conectividad ecológica a través del polígono entre corredores ecológicos viales, zonas verdes existentes, proyectadas y aledañas...

3.10 Se deberán incorporar en los diseños y en la construcción de las edificación aspectos de uso eficiente y racional de energía de conformidad con los parámetros técnicos que para tal efecto establezcan los



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

Ministerios de Minas y Energía, y Ambiente Vivienda y Desarrollo Territorial, de acuerdo a lo establecido en el artículo 3° del Decreto Nacional 2501 de 2007.

3.11 *Se deberán incorporar en los diseños y en la construcción de las edificaciones, aspectos de ahorro y uso eficiente de agua de conformidad con lo establecido en la Ley 373 de 1997.*

(...)

4. RESUMEN

El componente ambiental, las obligaciones ambientales surgidas de la normatividad ambiental y la medidas de manejo propuestas para el Plan Parcial de Renovación Urbana serán parte integral del DTS documento técnico del Plan Parcial, el decreto de adopción del Plan Parcial y serán objeto de control y seguimiento por parte la Secretaría Distrital de Ambiente. Éstas quedarán consignadas como obligaciones del futuro urbanizador de encontrarse incumplimiento a la normatividad ambiental se impondrán las sanciones respectivas según lo establecido en la Ley 1333 de 2009.

Las medidas de manejo, control y mitigación de los impactos ambientales deben verse reflejados en el formulación del Plan Parcial por lo tanto en el urbanismo y la arquitectura del (los) proyectos.

Cuando se conceda la licencia de urbanismo y/o construcción el promotor del proyecto y el curador serán responsables de informar a la Secretaría Distrital de Ambiente con el fin que esta haga control y seguimiento al Plan Parcial.

Se debe presentar a esta Subdirección el Documento Técnico de Soporte Ajustado, incorporando todas las medidas de control ambiental propuestas y atendiendo las observaciones realizadas por la Secretaría Distrital de Ambiente"

1.3. Respuesta del Proyecto a los requerimientos de la SDP

Mediante la comunicación con radicación No. 1-2011-14903 del 20 de enero de 2011, el promotor del proyecto señaló, a través del documento técnico de soporte, lo siguiente:

(...) Un tema fundamental en el urbanismo contemporáneo y en las condiciones ambientales con las que se deben desarrollar las ciudades lo constituye la permeabilidad de las zonas libres de espacio público y las propuestas de encauzamiento de las aguas lluvias hacia los acuíferos de la Sabana.

En este sentido, el diseño de la Plaza Verde, de las franjas de andenes, antejardines y áreas de control ambiental se deben concebir como un piso verde (placa construida con un piso vegetal activo), que recupere la noción perdida del barrio original y que técnicamente resuelva la filtración de aguas lluvias hacia el acuífero subterráneo, en armonía con las necesidades urbanas de ocupación del suelo, con los artículos 263 y 264 del Decreto 190 de 2004 y con las cartillas de andenes y mobiliario definidas en los Decretos 179 de 1999 y 1003 de 2000.

(...)



Continuación de la Resolución No. **0022** de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
“El Retiro”**

Esta área se encuentra en la zona de uso de ruido intermedio restringido según la resolución 627/2006 del MAVDT, que establece un nivel sonoro promedio equivalente diurno LAeq,d máximo de 70 dB(A), y un nivel sonoro promedio equivalente nocturno LAeq,n máximo de 55 dB(A).

Los resultados obtenidos en el presente estudio arrojaron que se cumple el nivel promedio diurno pero no el nivel nocturno descrito por la norma. Así mismo se estableció que la unidad de contaminación por ruido UCR para el área de estudio se clasifica como muy alta, lo cual significa que no se está cumpliendo con la regulación ambiental vigente para esta zona.

El que no se cumpla con la norma del nivel promedio nocturno, se debe al alto flujo vehicular, al uso de parlantes, pitos vehiculares y al alto tránsito de gente, por lo que el diseño urbanístico contemplara las medidas necesarias para mantener la zona dentro de los niveles requeridos.

La identificación de impactos se realizará para la etapa de ejecución y permisos de acuerdo con un plan de manejo ambiental, que se establecerá para la obra en sus diferentes etapas.

Por otro lado uno de los aspectos que se mejorara con el plan parcial es la presencia del comercio informal y el mejoramiento del tráfico vehicular, quienes son actores importantes y los mayores generadores del ruido. (...)

1.4. Conclusión

La formulación del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Retiro” no se ajusta a los requerimientos del componente ambiental solicitados por la Secretaría Distrital de Planeación mediante la Resolución No. 1525 del 31 de julio de 2009 y a los oficios No. 2-2011-02582 del 28 de enero de 2011 y No. 2-2011-11740 del 08 de abril de 2011.

Lo anterior, teniendo en cuenta lo conceptuado por la Secretaría Distrital de Ambiente—SDA— en el oficio con radicación No. 1-2011-39432 del 8 de septiembre de 2011, mediante el cual una vez analizada la propuesta ajusta por el promotor, la SDA ratificó las observaciones realizadas mediante oficio 1-2010-45199 del 28 de octubre de 2010.

2. COMPONENTE DEL SISTEMA DE ESPACIO PÚBLICO

2.1. Determinantes

La Resolución de Determinantes No. 1525 de 31 de julio de 2011, dio, entre otros, los siguientes lineamientos en cuanto al componente de Espacio Público:

“Artículo 14. CONSIDERACIONES ESPECÍFICAS DEL PLAN PARCIAL PARA EL MANEJO DE ESPACIO PÚBLICO. El componente de espacio público de la formulación del plan parcial de renovación urbana “El Retiro”, deberá tener en cuenta lo siguiente:



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

Para las manzanas a las que se aplica el tratamiento de renovación urbana, modalidad de redesarrollo deben cumplir con las normas referidas a porcentajes, geometrias, localización, accesibilidad y pendiente máxima definida en el artículo 362 del Decreto 190 de 2004-Compilación POT- y en el artículo 48 del Decreto nacional 564 de 2006.

Para el manejo de las zonas destinadas a equipamiento comunal público deberá coordinarse con lo ordenado por cada Plan Maestro de Equipamiento.

Se deben preservar y mantener en su totalidad las conexiones peatonales con los sectores del entorno y con el espacio público a generar por los planes parciales colindantes Proscenio y Antiguo Country.

El artículo 280 de Decreto distrital 190 de 2004 define que los planes parciales de renovación urbana podrán redefinir la localización y las características de las áreas de uso público, como vías vehiculares, parques, plazas, y controles ambientales, siempre que el nuevo diseño urbanístico contemple para esas nuevas áreas características que sean por lo menos equivalentes a las anteriores.

El nuevo espacio público a generar debe vincularse con el paseo peatonal de la carrera 15, la calle 85 (existente) y el proyecto de estudios y diseños que adelanta el Instituto de Desarrollo Urbano - IDU para los andenes de la calle 85 entre la avenida Germán Arciniegas (AK 11) y la avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7), y los proyectos definidos para la zona en el Acuerdo 180 de 2005.

Artículo 15. NORMAS ESPECÍFICAS PARA EL ESPACIO PÚBLICO EXISTENTE Y PROPUESTO.

El proyecto objeto del plan debe cumplir con los siguientes requerimientos a los componentes de espacio público los cuales deberán quedar contemplados en la resolución:

Andenes: La propuesta para el diseño de andenes debe enmarcarse dentro de las normas para espacio público establecidas en el Decreto distrital 190 de 2004 artículos 263 y 264 (Compilación del POT), la Cartilla de Andenes (Decreto 1003 de 2000) y la Cartilla del Mobiliario Urbano (Decreto 170 de 1999).

Antejardines y Cerramientos: Seguir los lineamientos establecidos en el artículo 270 del Decreto 190 de 2004 POT. Así mismo en los casos que el antejardín se integre al espacio público, deberá tratarse en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón, mediante un diseño unificado con el andén. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.

No se permiten cerramientos de las zonas de uso público.

Movilidad: El plan debe incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997 y en el Decreto 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad.

Se debe garantizar el libre tránsito peatonal como lo establece el artículo 263 del Decreto 190 de 2004 asegurando que personas con movilidad reducida puedan tener acceso a las áreas peatonales.

Accesibilidad: Para la protección peatonal en la zona se debe generar pompeyanos en los accesos de vehículos al parqueadero que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos garantizando la continuidad del andén en material y superficie.



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
“El Retiro”**

La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberá respetar la continuidad de los andenes.

Arborización y paisajismo: El tratamiento de arborización de los andenes, control ambiental y aislamientos debe enmarcarse en lo definido en la cartilla de arborización del jardín botánico. Se recomienda manejar una altura de siembre, mínimo de 5.00 metros.

(...)

Articulación con otros proyectos de espacio público: La propuesta deberá consolidar los elementos del espacio público existentes, para lo cual se debe mantener y prever el diseño de los andenes, elaborados y definidos por el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU). En consecuencia, se deberán implementar los diseños de iluminación, arborización e instalación de mobiliario que formen, parte de los citados diseños los cuales se deben integrar en la propuesta del plan parcial.

(...)

A su vez se deben identificar los posibles impactos que los usos planteados ocasionen en el espacio público. Los principales impactos que generan este tipo de uso son:

- *Déficit de espacio público.*
- *Congestión en el acceso y salida de usuarios*
- *Cruces entre circulaciones peatonales y vehiculares.*
- *Impactos ambientales como basuras, ruido, contaminación visual, etc.*
- *Manejo de emergencias.*

Andenes Perimetrales: Con el objetivo de mitigar los impactos negativos en el sector por la generación del equipamiento se debe garantizar la organización de los andenes unificando de acuerdo a la normatividad vigente el tratamiento de los mismos.

Con la entrada en vigencia del Decreto 215 de 2005 Plan Maestro de Espacio Público - PMEP se hace necesario que se estudie dentro del plan parcial los mecanismos que permitan obtener mediante el reparto de cargas y beneficios espacio público que se aproxime al estándar de 10 m² de espacio público por habitante...

2.2. Requerimientos de la SDP a la Formulación del Plan Parcial

La Dirección Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación—SDP—, a través de radicaciones No. 3-2010-11098 de 03 de septiembre de 2010 y No. 3-2011-00771 de 24 de enero de 2011, emite observaciones sobre la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Retiro”, las cuales fueron incorporadas a los oficios de observaciones No. 2-2011-02582 del 28 de enero de 2011 y No. 2-2011-11704 del 08 de abril de 2011.



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

Los requerimientos y observaciones realizados por parte de la Secretaría respecto de la formulación presentada por el promotor, evaluada por la Dirección del Taller del Espacio Público de la Secretaría Distrital de Planeación a través de radicado No.3-2011-00771 del 24 de enero de 2011, son

(...)

Revisado en cuadro de áreas presentado como propuesta de espacio público, se debe cumplir con una área del 17% del área neta urbanizable como cumplimiento a la norma de espacio público exigido para el proyecto, que para este caso corresponderían a 2657,50 M2 contabilizados sobre los 15632,38 M2 presentados como área neta urbanizable del plan según propuesta presentada.

De acuerdo al cuadro de áreas presentado, se esta planteando un área de cesión de espacio público de 1825 M2, lo que genera un faltante de 823,50 M2. Es importante anotar que no se aceptan como cesiones las áreas denominadas:

***Espacio Público – Andenes,** a excepción de las áreas que se cedan como sobreanchos a los andenes exigidos por el planteamiento vial.*

***Espacio Privado con Uso Público – Franja control ambiental.** A este respecto, se informa que la franja de control ambiental es una cesión obligatoria, además no se puede catalogar como zona privada.*

***Espacio Privado con uso público – Antejardines.** Los antejardines son espacios que se encuentran dentro de área privada que hacen parte del espacio público, las cuales no se pueden catalogar o incluir dentro de las cesiones para espacio público.*

(...)

*Por otra parte, en la resolución No. 1525 del 31 de julio de 2009, "por la cual se adoptan las determinantes para la formulación del plan parcial de renovación urbana El Retiro de la Localidad de Chapinero" se indicó que el nuevo espacio público **debe vincularse** con el paseo peatonal de la carrera 15, la calle 85 (existente) y el proyecto de estudios y diseños que adelante el Instituto de Desarrollo Urbano –IDU- para los andenes de la calle 85 entre la avenida Germán Arciniegas (AK 11) y la avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7) y los proyectos definidos en el acuerdo 180 de 2005.*

Lo anterior, no se vislumbra en la propuesta de espacio público presentada para el PPRU"...

(...)

2.3. Respuesta del Proyecto a los requerimientos de la SDP

Mediante comunicación con radicación No. 1-2011-14903 del 20 de enero de 2011, el promotor del proyecto señaló, en el documento técnico de soporte, lo siguiente:

(...) El sistema de espacio público se fundamenta en los lineamientos propuestos en los procesos de urbanización originales de La Cabrera y El Retiro. El trazado urbano de la Cabrera, en su zona occidental,



Continuación de la Resolución No. **0022** de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
“El Retiro”**

se construyo a partir de una composición vial simétrica, en donde la avenida calle 85 es el eje central y las diagonales 82 y 89 los elementos singulares del trazado. La diagonal 82 culmina en el parque El Retiro, elemento urbano que articula el barrio de La Cabrera con el barrio El Retiro. El Plan Parcial refuerza esta condición particular del trazado, proponiendo tres acciones espaciales que complementan el sistema de espacio publico14:

1. *Se propone la creación de un nuevo espacio de relación entre ambas zonas que resalta la condición comercial y de intensa actividad propuesta como una cesión de espacio público: una plaza verde que centra la atención del conjunto y sirve de referente público al plan parcial. Desde el punto de vista cuantitativo el área de cesión adicional de espacio público se relaciona con el área efectiva de intervención, alcanzando 1.825 m2, o sea el 17.23% del área neta urbanizable o de intervención, descontando las vías y predios que no se intervienen. Si bien no existe una obligación normativa al respecto, esta cesión se asimila a la exigida en los procesos de desarrollo del POT.15*

Adicionalmente y teniendo en cuenta que este proyecto no corresponde a un proceso de urbanización sino, más bien, a un proceso de edificación, se propone la construcción de tres niveles de sótanos, situados en el subsuelo del área de cesión, para equipamientos, servicios públicos domiciliarios y estacionamientos públicos, los cuales forman parte integral de la cesión de espacio público.

2. *De otra parte, pero en la misma dirección y atendiendo los preceptos de la Resolución 1525 del 31 de julio de 2009, las zonas de antejardines y la franja de control ambiental de la Avenida José María Escriba o Calle 85 se integraran al espacio publico de los andenes, formando un todo funcional y ambiental. Esta franja respeta las condiciones normativas del POT sin que se proponga construcción alguna en el subsuelo.*
3. *Por ultimo y en forma complementaria, teniendo en cuenta la dimensión de los predios y el uso comercial de los primeros niveles, el proyecto propone una red complementaria de pasajes comerciales, que interactúe con los espacios públicos de la zona y favorezca las relaciones urbanas entre las dos zonas mencionadas. Esta red de pasajes comerciales se desarrolla en el conjunto de los predios que conforman el plan y forman parte de las obligaciones normativas que el plan propone en el desarrollo de las etapas de construcción, concebidos como bienes privados afectos al espacio publico.*

De esta manera el espacio público de la zona encuentra una solución conceptual que permite el transito de las actuales condiciones hacia una red de espacio público coherente y eficiente, que no solo soluciona el área de intervención, sino que articula, como en su origen, las dos zonas urbanas que generaron el hecho: La Cabrera y El Retiro. (...)

2.4. Conclusión

La formulación del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Retiro” no cumple con los requerimientos del componente de espacio público establecidos en la Resolución de Determinantes 1525 del 31 de julio de 2009, ni se ajusto a lo solicitado por la Secretaría Distrital



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

de Planeación mediante los oficios No. 2-2011-02582 del 28 de enero de 2011 y No. 2-2011-11740 del 08 de abril de 2011, por cuanto según lo conceptuado por la Dirección del Taller del Espacio Público, mediante la radicación No. 3-2011-12115 del 19 de septiembre de 2011

"El indicador 6 M2 de espacio público por habitante sale de los análisis de cumplimiento de los estándares de espacio público, el Plan Maestro de Espacio Publico, para alcanzar los 10 M2, adopta la convención de que 6 M2 estén representados en parques, plazas y plazoletas de todas las escalas y los 4 M2 por habitantes restantes, como producto de la recuperación y adecuación de áreas pertenecientes a la estructura económica principal.

(...)

Aplicación del indicador 17% área neta urbanizable para el área de renovación urbana.

Según el "Documento Técnico de Soporte presentado como respuesta a las observaciones enviadas por la Secretaría mediante oficio 2-2011-02582" ..., el área neta urbanizable corresponde a 18.232 M2 (cifra que cambio en comparación con la encontrada en el documento anterior como 15.632, 38 M2).

Sin embargo el área planteada como cesión de espacio público continua siendo 1825 M2, cifra que no corresponde con el porcentaje mínimo requerido para parques (17%) incluyendo espacios peatonales correspondientes a plazas, plazoletas, paseos y alamedas (establecido en la resolución 1525 del 31 de agosto de 2009...).

No se crea una clara articulación entre la plazoleta propuesta con la calle comercial carrera 12 A llamada Zona T, al contraria se observa una fractura en la relación entre estos dos importantes elementos dentro del proyecto. (Ver cuadro anexo, oficio 2-2011-02582 del 28 de enero de 2011).

En el punto 3.1.7 correspondiente a la "Población Prevista", se firma que los distintos componentes previstos en el sistema de espacio público ofrece 7,30 M2 por habitante, sin embargo no se hacen explicitos dichos componentes.". (Ver cuadro anexo, oficio 2-2011-02582 del 28 de enero de 2011).

3. COMPONENTE SISTEMA VIAL Y MOVILIDAD

3.1. Determinantes Sistema Vial

La Resolución de Determinantes No. 1525 de 31 de julio de 2011, definió, entre otros, los siguientes lineamientos en cuanto al componente del Sistema Vial:

"Artículo 18. CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL SISTEMA VIAL:

[La resolución de determinantes indica que sobre las vías del plan vial arterial circundantes al plan parcial, contempladas en el Decreto Distrital 190 de 2004, deben preverse zonas de control ambiental y/o antejardín de acuerdo con la normatividad vigente. (Tabla Artículo 18)]



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

(...) El control ambiental que se deba proveer para las vías de la malla vial arterial debe estar de acuerdo con lo consignado en el artículo 181 del Decreto distrital 190 de 2004 en cual dice "Son franjas de cesión gratuita y no edificables que se extienden a lado y lado de las vías arterias con el objeto de aislar el entorno del impacto generado por estas y para mejorar paisajística y ambientalmente su condición y del entorno inmediato. Son de uso público y deberán tener, como mínimo, 10 metros de ancho a cada lado de las vías.

(...) Las áreas de control ambiental o aislamiento en predios que adelanten proceso de urbanización mediante plan parcial o que realicen cesiones al espacio público por estar sometidos al tratamiento de desarrollo no se contabilizarán como parte de las cesiones obligatorias gratuitas para parques y equipamientos.

(...) Las vías que hacen parte de la malla vial intermedia y local en el sector son: (Tabla Artículo 18)

Nota: Las vías locales planteadas deben permitir permeabilidad, movilidad, accesibilidad y conectividad del sector.

Actualmente el Instituto de Desarrollo Urbano adelanta estudios y diseños para la construcción de los andenes de la avenida calle 85 entre avenida Germán Arciniegas (AK11) y avenida Alberto Lleras Camargo (AK 7).

(...)

4. El documento de formulación del plan parcial de renovación debe incluir:

- Las vías arterias existentes en la sección determinada por el Plan de Ordenamiento Territorial - POT y precisadas en los respectivos estudios y diseños que fueron descritas en el punto 1.
- Las vías de la malla vial intermedia y local soportadas en la propuesta de movilidad vehicular, peatonal y de bicicletas para la cual se debe plantear la continuidad y/o conectividad de dicha malla con las zonas circundantes. Así, como las diferentes rutas de acceso; vehicular, peatonal y de bicicletas, desde vías de la malla vial arterial, al área en renovación.

5. Teniendo en cuenta que el inciso 4° del artículo 19 de la Ley 388 (Ley de Ordenamiento Territorial), establece que en las propuestas de planes parciales, se debe definir el trazado y características de las vías, se requiere la presentación del plano con la propuesta vial debidamente acotado y a una escala adecuada (legible), el cual debe estar referenciado al sistema de coordenadas del IGAC. Dicho plano debe integrar la totalidad del área objeto del plan parcial de renovación con el entorno, ubicación de construcciones de conservación, propuestas de accesibilidad a los mismos, líneas de demarcación, diseño geométrico de las vías con sus secciones transversales claras y tratamiento del espacio público.

En conclusión los aspectos que deben ser precisados en los planos que determinen el planteamiento vial en la formulación del plan parcial, son:

- Tipo de vía
- Secciones transversales
- Perfiles longitudinales, incluyendo pendientes



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

- Zonas de estacionamiento
- Conectividad entre las diferentes vías
- Radios de giro
- Usos previstos
- Se deben considerar dimensiones de zonas de volteo (si son propuestos), accesibilidad y movilidad del sector.
- Tratamiento del espacio público
- Determinar las áreas requeridas por las empresas de servicios públicos.

6. En caso que el estudio incluya equipamientos o comercios de escala urbana y metropolitana deben presentarse para aprobación de la Secretaría de Movilidad el correspondiente estudio de tránsito y/o estudio de atención a usuarios o a la demanda (atendiendo el Artículo 22 del Decreto distrital 327 de 2004).

7. Adicional al planteamiento vial, el plan debe formularse en concordancia con las disposiciones del Decreto 190 de 2004, que se citan a continuación:

- Cumplimiento a lo establecido en el artículo 182 del Decreto 190 de 2004. Por lo tanto, los accesos que se prevean en el plan deben darse prioritariamente por vía local y el espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas sobre las vías públicas.
- Cumplimiento del artículo 187 del Decreto 190 de 2004, el cual establece que todo proyecto de equipamiento y de comercio de escala metropolitana y urbana, deberá estar sustentado en un estudio de tránsito que contenga los análisis rigurosos de la situación con y sin proyecto y de los impactos que genera sobre la movilidad circundante inmediata y de las zonas de influencia. El estudio de tránsito deberá ser aprobado por la Secretaría de Movilidad o la entidad distrital que haga sus veces.
- Cumplimiento de lo establecido en el artículo 196 del Decreto 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial, en cuanto a la prohibición de estacionar vehículos en espacio público (calzadas paralelas, zonas de control ambiental, antejardines y andenes), así como la prohibición de generar bahías de estacionamiento público anexas a cualquier tipo de vía.
- Cumplimiento de lo establecido en el artículo 197 del Decreto 190 de 2004, en el caso que se planteen proyectos de estacionamientos, estos no podrán tener acceso o salida directa sobre vías de la malla vial arterial, al igual que los accesos y salidas deben dar cumplimiento al Artículo 182, además, en el evento que el estacionamiento se ubique aguas arriba de una intersección, la salida del mismo deberá ubicarse a una distancia mínima de 15 metros con respecto al punto de culminación de la curva de empalme de sardineles. Cuando el acceso se ubique aguas abajo de la intersección se deberá localizar a una distancia mínima de 30 metros con respecto al punto de culminación de la curva de sardineles".

3.2. Requerimientos de la SDP a la Formulación del plan parcial

La Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la SDP, a través del oficio con numero de radicación 3-2010-12310 de 28 de septiembre de 2010, emitió observaciones a la formulación del Plan Parcial "El Retiro", las cuales fueron incorporadas al oficio de observaciones al proyecto No 2-2011-02582 del 28 de enero de 2011 y No. 2-2011-11704 del 08 de abril de 2011.



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

Las observaciones realizadas por la Dirección Vías, Transporte y Servicios Públicos son, entre otras, las siguientes:

1. *"Teniendo en cuenta que la propuesta de desarrollo urbano: "de acuerdo con el estudio financiero se requiere de un índice general de construcción de 7,5 calculado en función del área neta urbanizable", se debe evaluar los accesos sobre la malla vial intermedia y local del sector, como la Carrera 12. Así mismo dicho índice debe tener en cuenta que la Calle 85 o Avenida Santo José María Escrive de Balaguer es una vía tipo V-3 que se clasifica como Malla Vial Arterial Complementaria, así como la saturación actual de dicho tramo vial.*
2. *La propuesta de movilidad urbana del Plan Parcial de Renovación El Retiro consiste en el planeamiento de accesos y salidas a sótanos, zona de descargue y estacionamiento público, y conservación de las secciones transversales de la malla vial del sector, sin embargo no se presentan resultados de los análisis de tránsito, que incorporen las evaluaciones de los flujos vehiculares e impactos del desarrollo urbanístico propuesto en el Plan Parcial de Renovación mencionado, en la malla vial de sector, que soporten técnicamente estos planteamientos.*

Se reiteran las solicitudes incluidas en el oficio VTSP-2645-2007 correspondiente al concepto vial y de transporte para las determinantes de formulación del Plan, con respecto a los accesos – salidas de estacionamientos, análisis de tránsito y propuestas viales del Plan Parcial de Renovación El Retiro:

*(...) De acuerdo con lo anterior, esta dirección conceptúa **no viable** la propuesta del Plan Parcial de Renovación Urbana "El Retiro" en términos viales, y se solicita atender las determinantes emitidas por esta dirección, así como la aprobación o concepto de la Secretaría Distrital de Movilidad".*

3.3. Respuesta del Proyecto a los requerimientos de la SDP

Mediante la comunicación con radicación No. 1-2011-14903 del 20 de Enero de 2011, el promotor del proyecto señala en el documento técnico de soporte lo siguiente:

(...)

V-3 Avenida José María Escrive de Balaguer - Calle 85

Transcurre entre las avenidas Alberto Lleras, carrera 7 y la avenida Paseo de los Libertadores. Entre la avenida carrera 15 y el Paseo de los Libertadores cuenta con dos calzadas bidireccionales de tres carriles cada una, entre la avenida Alberto Lleras y la carrera 9ª con dos calzadas bidireccionales de dos carriles cada una, y entre las carreras 9ª y 15 con una calzada bidireccional de dos carriles. Tiene cruces semaforizados en la avenida Alberto Lleras, carrera 9ª, y avenidas carrera 11 y carrera 15.

En la actualidad los paramentos tienen una longitud de 3.128.10 m sin franjas de control ambiental. El frente del plan parcial tiene una longitud de 207.23 m, que corresponde a un 6,6% de la longitud de los paramentos de la avenida. De acuerdo con el párrafo 1 del artículo 18 de la Resolución 1525, este eje vial debe contar con una franja de control ambiental de 5.00 m de ancho, empatando con los paramentos de los

20



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
“El Retiro”**

predios vecinos desarrollados en función de las normas originales. Sin embargo la SDP ha planteado a necesidad de que tal franja tenga una dimensión de 10 m, hecho que implicaría la imposibilidad de prever pasajes peatonales interiores, con la disminución de los potenciales urbanos de lograr la adecuada permeabilidad peatonal y la continuidad entre el parque Leon de Greiff, el centro Andino y la red vial local de la zona. Es importante recordar que la dimensión perpendicular a la Avenida de los predios resultantes en el Plan Parcial es significativamente estrecha, para el lote 1es de 33.58 m, en el lote 2 es de 31.48 m y en el lote 3 es de 40.1 m, mientras que el ancho entre paramentos de la calle 85 es de 30 metros a lo largo del Plan Parcial.5

(...)

Para facilitar el acceso y salida vehicular del Plan Parcial de Renovación Urbana El Retiro, se diseñaron porterías de acceso y salida a los sótanos y a la zona de descargue en el costado Sur del predio sobre la Avenida82, en los costados Oriental y Occidental de la Carrera12 y para el estacionamiento publico ubicado en el subsuelo del parque propuesto, portería de acceso por la Calle85 y salida por la Avenida 82.

En cuanto a la integración peatonal, el plan debe incorporar en el diseño lo señalado en la Ley 361 de 1997 y en el Decreto 1538 de 2005, en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad.

Se debe garantizar el libre transito peatonal como lo establece el articulo 263 del Decreto 190 de 2004, asegurando que personas con movilidad reducida puedan tener acceso a las áreas peatonales.

Para la protección peatonal en la zona del plan, se deben generar pompeyanos en los accesos de vehículos a los parqueaderos que deberán cumplir con las condiciones de diseño de estos elementos, garantizando la continuidad del andén en material y superficie.

La accesibilidad vehicular y peatonal debe plantearse de manera separada y deberán respetar la continuidad de los andenes”.

3.4. Conclusión

La formulación del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Retiro” no se ajusta a los requerimientos y exigencias del componente Vial y de Movilidad establecidos en la Resolución de Determinantes 1525 del 31 de julio de 2009, ni se ajusto a lo solicitado por la Secretaría Distrital de Planeación mediante los oficios No. 2-2011-02582 del 28 de enero de 2011 y No. 2-2011-11704 del 08 de abril de 2011, según lo expuesto por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos mediante comunicación No. 3-2011-11235 del 31 de agosto de 2011, de la cual se debe destacar, entre otros aspectos, lo siguiente:

(...) de acuerdo con los oficios VTSP – 2010-2493 y VTSP-2011-1101, del concepto vial y de transporte de las determinantes de formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana “El Retiro”, y las competencias de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, se da el siguiente concepto técnico a la formulación:



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

- Se reiteran las solicitudes incluidas en los oficios mencionados, con respecto a los accesos – salidas de estacionamientos, donde se especifica que debe darse cumplimiento a las normas de accesibilidad definidas por el artículo 182 del Decreto distrital 190 de 2004, donde en orden jerárquico se precisan como se debe analizar el ingreso y salida vehicular de los predios,

"El número de accesos vehiculares será limitado de la siguiente manera:

1. Para predios con frente a vías de la malla vial arterial el acceso deberá aprobarse en el orden que a continuación se estable:

a. Por vía local existente o proyectada

b. En caso de no presentarse la condición anterior el acceso de deberá dar por calzada de servicio paralela, con un ancho mínimo de 5 metros, localizada a continuación de la zona de control ambiental de la vía arterial.

c. De no ser posibles las dos opciones anteriores, o cuando se trate de inmuebles de interés cultural o de inmuebles ubicados en sectores de interés cultural o cuando el lote, antes de surtir un proceso de subdivisión, solo hubiera tenido frente a una vías arteria y no se le pueda generar una vía local, el acceso se planteará en forma directa desde la vías arteria. (...)"

En el documento de formulación, se platea el acceso a parqueaderos por la Av. Calle 85 o Avenida José María Escrive de la Balaguer, que no cumple con el artículo anteriormente mencionado.

-Los Plan Parcial de Renovación deben contemplar el aislamiento por control ambiental de 10,0 metros, sin embargo en la formulación del Plan Parcial de Renovación El Retiro se plantea el control ambiental de 5 metros de ancho, el cual no cumple con los requerimientos establecidos para el mismo.

-Si bien la formulación del Plan Parcial de Renovación presenta los análisis de tránsito que incorporan las evaluaciones de los flujos vehiculares e impactos del desarrollo urbanístico propuesto en la malla vial del sector, así como análisis de cupos de estacionamientos y colas en los accesos al proyecto, los mismos deben ser avalados por la Secretaría Distrital de Movilidad (como señala el artículo 22 del Decreto Distrital 327 de 2004)...

En consecuencia esta dirección considera que no es viable técnica y normativamente la propuesta de formulación del Plan Parcial de Renovación El Retiro".

3.5. Estudio de Tránsito

3.5.1 Determinantes Sistema Vial (Estudio de tránsito)

La Resolución de Determinantes No. 1525 del 31 de julio de 2009 requirió en el artículo 18, **CONSIDERACIONES GENERALES SOBRE EL SISTEMA VIAL**, lo siguiente:

"6. En caso que el estudio incluya equipamientos o comercios de escala urbana y metropolitana deben presentarse para aprobación de la Secretaría de Movilidad el correspondiente estudio de tránsito y/o estudio de atención a usuarios o a la demanda (atendiendo el Artículo 22 del Decreto distrital 327 de 2004)".



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana "El Retiro"

3.5.2. Requerimientos de la SDP a la Formulación del Plan Parcial

Mediante radicación No 2-2011-17660 del 20 de mayo de 2011, la Secretaria Distrital de Planeación aclaró el requerimiento realizado con radicación No 2-2011-02582 del 28 de enero de 2011 y No. 2-2011-11704 del 08 de abril de 2011, de la siguiente manera:

"(...) Por lo anterior y en los términos del artículo 13 del C.C.A., me permito requerirlo a efectos de que aporte el estudio de tránsito, debidamente aprobado por parte de la secretaria Distrital de Movilidad, dentro de los dos meses siguientes al recibo de la presente comunicación, so pena de dar por desistido el trámite del plan parcial y proceder al archivo de las actuaciones".

3.5.3 Respuesta del Proyecto a los requerimientos de la SDP

Mediante la comunicación con radicación No. 1-2011-14903 del 20 de enero de 2011, el promotor en el Documento Técnico de Soporte manifestó lo siguiente:

"(...) Para el caso de la situación con proyecto, considerando respecto a la capacidad ofrecida en los estacionamientos, un 25 % de vehículos entrando y un 25% saliendo, la situación que se presenta es aceptable, tal y como se aprecia en el escenario correspondiente a la Modelación 5; sin embargo, se presentan algunos niveles de Congestión en La intersección de la Calle 82 por Carrera 13 y en la intersección de la Calle 85 por Carrera 13, donde se observan niveles de servicio D.

Para este mismo escenario, pero utilizando la opción de Sinchro de optimización de la red semafórica (escenario Modelación 6), se observa un mejoramiento completo en la red, donde el nivel de servicio menor es B; por lo tanto, el comportamiento de la red es óptimo en cada uno de los componentes de la malla vial.

Otro ejercicio que se desarrollo fue el de considerar simultáneamente el efecto de La implantación del Plan Parcial y el crecimiento normal del tráfico a 10 años (2020, escenario Modelación 7), sin utilizar la opción de optimización, caso en el cual los niveles de servicio obtenidos indican un comportamiento general de la red deficiente, como producto de los incrementos en los flujos vehiculares; sin embargo, hay que destacar en este caso, por una parte como es mayor la incidencia de la proyección del tráfico (20%), que la de la implantación del plan parcial (11.4%) y, por otra, la manera como se mantienen en condiciones adecuadas las dos intersecciones de la Carrera 12, que representan las directamente relacionadas con la implementación del Plan Parcial; el impacto del crecimiento vehicular en las demás intersecciones hace que los niveles de servicio se vean afectados, llegando al nivel E y alcanzando el nivel F en la intersección de la Calle 85 por Carrera 13.

Adicionalmente, con el propósito de observar de que manera la utilización de la opción de optimización, mejora el comportamiento de la red, se elaboro el escenario extremo considerando respecto a la capacidad ofrecida en los estacionamientos, un 50% de vehículos entrando y un 50% saliendo (escenario de Modelación 8), que representa en la practica la rotación total de las zonas de estacionamiento. En este escenario, los resultados fueron buenos, puesto que como se puede apreciar en el resumen incluido en el 0, las intersecciones mas criticas fueron las de la Carrera13 por Calle 85 y la Carrera12 por Calle 85, que presentaron niveles de servicio C.



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

Por lo anterior, se concluye que por el impacto conjunto, por una parte del crecimiento normal del tráfico y, por otra, de la implantación del Plan Parcial, se ven mayormente afectadas las dos intersecciones de la Carrera 13, por Calle 85 y por Calle 82, pero manteniéndose en niveles operacionales adecuados las dos intersecciones directamente relacionadas con el Plan Parcial, las de la Carrera 12, con Calle 82 y Calle 85, resultando claro además, que incide mas el crecimiento normal del tráfico, que la implantación del Plan Parcial.

En consecuencia, hay que resaltar que debido al crecimiento vehicular de la ciudad, la zona tiende a tener problemas de congestión aun sin el proyecto, problema que se ve solucionado con la optimización de la red semafórica; por lo tanto, se recomienda que en el mediano plazo se estudie la posibilidad de realizar dicha optimización, para lograr un comportamiento adecuado, tal como quedo claramente evidenciado en los resultados obtenidos, de los escenarios presentados con dicha opción de Sinchro.

De otra parte, resulta necesaria la implementación de la semaforización, en la intersección de la Carrera 12 por Calle 85".

3.5.4 Conclusión

La Secretaría Distrital de Planeación envió mediante oficio No. 2-2011-23086 de 28 de junio de 2011, la formulación ajustada del Plan Parcial "El Retiro" a la Secretaría Distrital de Movilidad, la cual mediante comunicación No. 1-2011-32310 del 28 de julio de 2011, señaló entre otros aspectos, lo siguiente:

"Con oficio SM-31584-11 del 11 de abril de 2011, del cual se anexa copia, la SDM emitió observaciones al Estudio de Transito radicado por el consultor del Plan Parcial de Renovación Urbana (PPRU) El Retiro, bajo el consecutivo SDM- 39121-1 con fecha 04 de marzo de 2011. Del mismo modo, se informa que el día 28 de junio de 2011, se adelanto reunión con el consultor y los promotores del proyecto para aclarar las observaciones realizadas al Estudio de Transito y orientar al Especialista sobre su atención en una próxima radicación".

Posteriormente, la SDM emite concepto sobre la primera versión al Estudio de Tránsito a través de oficio SDM-DSVCT-26457-12 del 28 de Marzo de 2012, mediante el cual manifiesta:

(...) "se informa que si en una próxima radicación, la respuesta del Consultor no atiende o atiende de manera parcial las observaciones realizadas por la Secretaria Distrital de movilidad, o no justifica la no atención de las mismas, y por tanto esta Dirección considera que no existe la información necesaria para decidir sobre la viabilidad o no viabilidad del proyecto, se procederá a devolver la segunda versión del estudio y se dará por terminada esta etapa del proceso".

Por último la SDM se pronuncia sobre la segunda versión al Estudio de Tránsito a través de oficio 1-2012-36849 del 16 de Agosto de 2012, mediante el cual manifiesta que:



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

(...) "la versión actual del estudio presentado no garantiza el adecuado funcionamiento de la malla vial en los distintos escenarios analizados con el proyecto y evidencia que la implantación de la alternativa de movilidad recomendada por el Consultor no será sostenible en el tiempo.

Por lo anterior, esta dirección informa que mientras se mantengan las condiciones de movilidad evidenciadas en el estudio y no se propongan medidas claras para mejorar la operación de la malla vial del entorno con proyecto, no se emitirá concepto favorable por parte de esta Entidad. Lo anterior considerando los siguientes aspectos:

- *El ET propone una serie de intervenciones, las cuales no se describen en detalle y no resulta clara la conclusión de cada una de éstas ni el escenario en el cual serían ejecutadas.*
- *Peatonalización de la Calle 82 al costado norte entre la Carrera 11 y 12: El ET no indica las implicaciones que dicha propuesta generará sobre el sector, lo anterior teniendo en cuenta que una de las rutas utilizadas por los usuarios actuales del Centro Comercial Andino y los residentes del sector, adicional que no concluye sobre el tema y la propuesta presentada en la Figura 73 "Peatonalización calzada norte de la calle 82", difiere de lo presentado en los modelos de simulación en el software Tsis.*
- *Implementación de un control semafórico en la intersección Calle 85 por Carrera 12, escenario analizado del cual no se concluye sobre el tema.*
- *El ET en la página 5-79 informa que "...En el área de influencia inmediata del proyecto solo se deba optimizar la red...", propuesta que no presenta dentro del ET el planeamiento semafórico al cual se hace referencia.*
- *En el numeral 5.6 "Puntos críticos", el ET informa "...La intersección de la Calle 85 x Cra 11 tiene nivel de servicio A para la mayoría de los movimientos siendo el nivel más bajo en un movimiento el nivel C. Por lo tanto no se considerarían puntos críticos que requieren intervención inmediata..." Dicha apreciación no corresponde con lo reflejado en terreno de acuerdo con la actual operación de la intersección Calle 85 por Carrera 11. De acuerdo con lo anterior, el grupo de semaforización suministró a esta Dirección la evaluación de las intersecciones semaforizadas aledañas al proyecto teniendo en cuenta las condiciones actuales de operación del sector.*

Por lo anterior, esta Dirección informa que mientras que el proyecto no proponga alternativas de solución claras, que mitiguen los posibles impactos generados sobre la movilidad del sector, esta entidad no puede aprobar la implantación de un proyecto que impacte negativamente la zona en temas de tránsito y movilidad".

Finalmente, se concluye que para la actuación administrativa que adelanta esta entidad con la formulación del Plan Parcial "El Retiro", el proyecto no cumple con los requerimientos emitidos al proyecto de formulación por la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, referente a la exigencia de contar con la aprobación del estudio de tránsito por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad para dar viabilidad al Plan Parcial.



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

4. COMPONENTE DE GESTIÓN

4.1. Determinantes.

La Resolución de Determinantes No. 1525 de 31 de julio de 2009, estableció, entre otros, los siguientes lineamientos en cuanto al componente de Gestión:

(...) "Artículo 32. APROVECHAMIENTO URBANISTICO. Deberá estar determinado por la edificabilidad propuesta para el plan parcial "El Retiro", la cual deberá asegurar la financiación de las cargas locales y las cesiones adicionales de suelo para componentes de cargas generales para el cumplimiento del modelo de ordenamiento territorial de la ciudad.

El reparto equitativo de cargas y beneficios dependerá de la edificabilidad resultante según el producto inmobiliario propuesto.

Las cesiones de suelo atribuibles al plan parcial "El Retiro" deberán incrementarse en la medida en que aumente el aprovechamiento generado por el índice de construcción aplicado en este mismo plan parcial.

Artículo 33. CARGAS URBANISTICAS. Estarán definidas por las cesiones de suelo y los costos de construcción de las infraestructuras y equipamientos públicos necesarios para el desarrollo de los usos urbanos en el plan parcial de renovación urbana. Las cargas urbanísticas podrán ser generales ó locales.

1. Cargas urbanísticas generales. Estarán asociadas a las cesiones de suelo y los costos de construcción de las infraestructuras de la malla vial arterial, las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, los elementos de la estructura ecológica principal, los parques y equipamientos públicos de nivel metropolitano requeridos.

Las cesiones de suelo para las cargas generales en el plan parcial "El Retiro" serán definidas por la propuesta urbanística y específicamente por los productos inmobiliarios que se plantee desarrollar en el ámbito de este plan parcial.

2. Cargas urbanísticas locales. Estarán asociadas a las cesiones y obras urbanísticas, en el sistema vial intermedio y local, sea vehicular o peatonal y los parqueaderos de uso público; en las redes secundarias de servicios públicos, locales y domiciliarias de acuerdo con los conceptos emitidos por las Empresas de Servicios Públicos mediante los respectivos oficios que hacen parte de la presente resolución.

Igualmente, hacen parte de las cargas locales, las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social; los costos relacionados con la elaboración de avalúos, estudios técnicos, citación a vecinos o propietarios, los costos que se relacionan con programas y proyectos de gestión social cuando impliquen reasentamiento de propietarios y ocupantes de inmuebles que hagan parte del ámbito del plan parcial ó primas de compensación por la interrupción en la percepción de rentas derivadas de actividades industriales o comerciales, por efecto de la ejecución de obras.

40



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

Artículo 34. PROPUESTA DE GESTION. Se deberán establecer las estrategias de gestión y formulación de los proyectos y actividades que faciliten y le den viabilidad a la ejecución de las operaciones urbanas generadas dentro del plan parcial.

La propuesta de gestión deberá contener las actividades legales, sociales y económicas que se sugieren para la gestión dirigida a lograr el ordenamiento propuesto, garantizando la aplicación de los instrumentos de gestión previstos en la ley, con base en el principio constitucional de la función pública de la propiedad.

Artículo 35. GESTION LEGAL. Se analizarán las condiciones de propiedad de los predios localizados en el área de renovación urbana, con el fin de establecer las acciones y los instrumentos legales para alcanzar los objetivos de ordenamiento del plan parcial "El Retiro".

Artículo 36. GESTION SOCIAL. Deberán definirse las acciones orientadas a integrar las actuaciones urbanísticas con los diferentes actores de la comunidad que habita en el sector que delimita el plan parcial, atendiendo a la población que permanece en la zona, así como a la población que se ve abocada a desplazarse involuntariamente a causa del desarrollo de los proyectos, a la población vulnerable y a la población flotante. Se requiere realizar una caracterización de la población que incluya variables como edad, género, capacidad funcional, nivel económico y cultural, ocupación principal, composición de los hogares (personas por hogar, hogares por vivienda), tenencia y ocupación de los predios, así como las expectativas de desarrollo generadas en la población, frente a la implementación del plan parcial de renovación urbana.

Artículo 37. GESTION ECONOMICA. Deberán establecerse las acciones, los escenarios y los instrumentos que se desarrollarán para el financiamiento de las operaciones urbanas en el plan parcial (...).

4.2. Requerimientos de la SDP a la Formulación del plan parcial.

Mediante comunicaciones No. 2-2011-02582 del 28 de enero de 2011 (ver cuadro anexo a dicho oficio) y No. 2-2011-11740 del 08 de abril de 2011, la Secretaria Distrital de Planeación realizó observaciones al componente de reparto de cargas y beneficios y de gestión presentado en el Documento Técnico de Soporte de la formulación, donde se requería tener en cuenta, entre otras, las siguientes observaciones:

(...)

Artículo 27. Aprovechamiento Urbanístico

Edificabilidad Propuesta y resultante:

Debe evaluarse si el índice de construcción debe recalcularse puesto que se determina a partir de un área neta, y unos metros cuadrados construidos que incluyen las áreas de las edificaciones de la UAU 1, así como lo metros cuadrados construidos. Si las edificaciones permanentes entran dentro del reparto, las cesiones deben contar estas áreas también.

Cesiones incrementales según al aprovechamiento generado por el índice de construcción:

PC



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

En caso que el plan parcial quiera contar con edificabilidad mayor a la resultante del reparto de cargas y beneficios, deberá asumir mayores cargas, como factor de sostenibilidad del plan dentro del modelo de ordenamiento.

Artículo 28. Cargas Urbanísticas

Cargas locales: Cesiones de suelo y obras de urbanismo:

**En el cuadro de cargas debe señalarse claramente las áreas a entregar y/o intervenir, con su respectivo valor por metro cuadrado.*

**En el cuadro de cargas no se discriminan dentro de los valores presentados en espacio público, qué corresponde entrega de suelo y construcción, por concepto de control ambiental, perfil vial (andenes) y plazoleta (espacio público).*

**Dentro de las determinantes de Servicios Públicos, específicamente de alcantarillado, se señala que las redes actuales son combinadas, y se da el lineamiento de la separación del alcantarillado pluvial y residual. Si bien, se establece un presupuesto de redes, es pertinente hacerlo más explícito dentro del reparto. Además debe definirse cuáles serían los costos de reforzamiento o renovación de los sistemas a los que se les realizará las entregas de aguas, en caso de presentar déficit.*

**Es importante dar un soporte de los valores presentados por Implementación del Estudio de vulnerabilidad, Avalúos para negociación y expropiación, y Asesoría Jurídica estructuración y Negociación Predios.*

Artículo 32. Gestión Económica

Establecer las acciones, los escenarios y los instrumentos que se desarrollarán para el financiamiento de las operaciones urbanas en el plan parcial:

**Dentro del costo del suelo se tienen en cuenta las cargas, aclarar si se contabilizan doble vez dentro de la estructura de costos.*

**Sustentar los porcentajes la Valorización Estimada de 30%, Estructuración y gestión plan parcial de 6%, y corretaje financiero de 2%.*

**El esquema de cronograma de ejecución presentado no es legible, y no se acompaña de explicación.*

Otros

Inconsistencias en los Datos:

**Precisar cuáles son los valores definitivos de costos indirectos puesto que en el Documento técnico de Soporte, el valor es de 145.005 millones de pesos, y en el archivo digital, el valor de los costos indirectos es de 117.338 millones de pesos. Igual con las ventas que en el DTS ascienden a 691.503 millones de pesos y en el archivo digital 590.348 millones de pesos.*

**Los valores presentados para el total de predios del plan parcial, difieren en 13.505 millones, con respecto al avalúo comercial resultante en la Base Vigencia 2010 de Catastro Distrital. Deben justificar los valores presentados, así como el 20% calculado para el lucro cesante sobre el valor total de los predios. (Lucro cesante en Estación central, es del 6%).*

ma



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

**En el Modelo Financiero aparecen unos costos de urbanismo que difieren del valor de las cargas, y no está contabilizado el valor de las cargas. Por favor explicar a que hacen referencia esos costos de urbanismo.*

Requerimiento Adicional:

**Se recomienda presentar un plano de asignación de cargas a una escala mayor del presentado, para darle mejor lectura.*

**Es importante determinar de manera más detallada el reparto llevándolo a nivel predial, teniendo de partida los valores de cada predio, y determinar que cargas corresponderían a cada propietario, y a los otros actores que participarían dentro de la gestión. Teniendo en cuenta que el reparto se ubica en una sola unidad de actuación.*

**Aclarar y justificar, el porqué los costos indirectos se ubican en un 54% del los Costos Directos de Construcción".*

4.3. Respuesta del proyecto a los requerimientos de la SDP.

En la propuesta ajustada, radicada mediante oficio 1-2011-14903 del 20 de abril de 2011 y el archivo adjunto, correspondiente al Documento Técnico de Soporte, el promotor planteó lo siguiente:

"CARGAS Y BENEFICIOS

Las cargas identificadas en el plan parcial el retiro son todas de carácter local, y corresponden esencialmente a la generación de espacio público, a la renovación de las redes de acueducto y alcantarillado, y a los costos de gestión del plan parcial.

El índice de construcción resultante se encuentra limitado por el área necesaria para estacionamientos y corresponde a la necesidad de financiación del proyecto.

De acuerdo con el POT de Bogotá las cargas asociadas a los planes parciales incluyen tanto el suelo como las obras físicas correspondientes: Detallar las cargas locales, áreas y valores.

Artículo 34. Cargas generales (artículo 34 del Decreto 469 de 2003). Para los efectos de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios se consideran cargas generales....:

- 1. La infraestructura vial arterial, que incluye tanto al suelo como el costo de construcción.*
- 2. Las redes matrices de servicios públicos domiciliarios, que incluye tanto el suelo como el costo de construcción.*

Artículo 35. Cargas locales (artículo 35 del Decreto 469 de 2003).

Para la aplicación de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios se consideran cargas de carácter local (...)

26



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

Las siguientes:

4. La cesión del suelo para espacio público, su adecuación y dotación.

Las cargas asociadas a este plan parcial guardan relación con el índice de construcción requerido para la viabilidad financiera del mismo, que en este caso es de 7.5. Este índice de construcción a su vez es el índice máximo que soporta este sector. Esto obedece a que los requerimientos de estacionamientos privados asociados a las actividades propuestas, llevan a la necesidad de la construcción de sótanos de 5 niveles y una torre exclusiva de estacionamientos; aprovechamientos adicionales requerirían sótanos mas profundo, con los respectivos impactos sobre la viabilidad financiera del proyecto. Por esto consideramos que el índice de construcción propuesto en el presente documento es tanto el mínimo, como el máximo requerido para que la propuesta de plan parcial sea financieramente viable.

Por otra parte, esta condición particular de los aprovechamientos potenciales de este sector imponen una limitante ante la posibilidad de obtener aprovechamientos adicionales para la financiación de cargas generales.

Las cargas estimadas para el plan parcial de El Retiro son de \$29.877 millones de pesos constantes de 2010. En estas cargas se incluye la construcción de 3 sótanos de estacionamientos localizados debajo de la cesión de espacio público realizada al interior del plan parcial. En estas cargas no se incluyen el urbanismo correspondiente a la franja de control ambiental, ya que esta es una cesión de obligatorio cumplimiento, ni construcción o modificación de vías, ya que estas no sufren modificaciones en la propuesta realizada.

Como se puede apreciar en la Tabla 29 es la cesión de suelo la que posee la mayor participación dentro de las cargas propuestas. Esto es fácil de comprender dado el valor del suelo de este sector, el cual es uno de los más altos de la ciudad.

REPARTO EQUITATIVO DE CARGAS Y BENEFICIOS

Si bien existen dos unidades de actuación urbanística, es solo la segunda unidad de actuación urbanística la que asumirá la totalidad de las cargas.

La propuesta urbanística del plan parcial El Retiro contempla dos unidades de actuación urbanística, donde la UAU1 estará conformada por los predios que no serán intervenidos mediante procesos de redesarrollo, y la UAU 2 comprenderá los predios donde se adelantaran las actividades de redesarrollo para la generación de los nuevos proyectos inmobiliarios.

De tal forma, la UAU 1 no recibe beneficios frente a la formulación del plan parcial, por lo tanto tampoco asume cargas dentro del reparto de cargas y beneficios.

Situación contraria sucede con la UAU 2, la cual es la que recibe la totalidad de los aprovechamientos adicionales y por lo tanto es esta unidad de actuación urbanística la que asume la financiación de la totalidad de las cargas.

En este caso, las cargas que deben asumir cada uno de los predios se reparte proporcionalmente a la participación que tiene su avalúo dentro del total del valor comercial de los predios de esta unidad".



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

4.4. Conclusión.

De acuerdo con el concepto emitido por la Dirección de Planes Parciales, mediante memorando con radicado No.3-2012-05648, del 27 de junio de 2012, respecto del estudio de reparto equitativo de cargas y beneficios dentro de Plan Parcial de Renovación Urbana denominado "El Retiro", se puede concluir que:

1. *En el DTS suministrado se presenta un reparto de cargas y beneficios que distribuye las cargas en función de la participación en valor inicial de los inmuebles involucrados en el plan parcial. De acuerdo al porcentaje de participación en el valor total se asignan en este mismo porcentaje las cargas denominadas Cargas Suelo, Cargas Participaciones (?) y Cargas Dinero.*
2. *Las Cargas Suelo se refieren al valor del suelo de las cesiones de espacio público. Estas cargas son de \$15.698 millones equivalentes al 51% del total cargas. En realidad el suelo es un aporte de un propietario que debe ser valorado y compensado con beneficios y no una carga. Si se cuenta como aporte a compensar y también como carga se estaría contando dos veces. Todos los suelos iniciales son aportes a compensar a los propietarios según su participación en el total de aportes del plan, sin importar si al final son espacio público o privado*
3. *Las Cargas Participaciones se refieren a los costos de formulación y gestión del plan parcial. En este capítulo los estudios técnicos tienen un costo de \$950 millones, mientras que los honorarios de gestión de \$3.890 millones, dato que no se encuentra soportado. Se debe presentar el soporte del cálculo de las cargas de gestión y en general de todas las cargas del plan.*
4. *Las Cargas Dinero son los costos de construcción de redes secundarias, locales y domiciliarias, cesiones equipamientos y construcción de cesiones de espacio público. Estas cargas son de \$10.142 millones equivalentes al 33% del total cargas. Las cesiones equipamientos tienen un costo de \$8.418 millones y de acuerdo al DTS Corresponde a la construcción del sótano de estacionamientos. Son estacionamientos que se entregarán al distrito para que se puedan considerar cargas?*
5. *En el cuadro de resumen de la modelación financiera de la hoja resumen se incluye el ítem de Gestión Inmobiliaria de \$47.100 millones, valor que proviene del cuadro de la hoja Resumen Predios. Este cuadro menciona una serie de reconocimientos por movilización, incumplimiento, pérdida de ingresos, relocalización y lucro cesante, pero todos están en ceros, lo cual no está justificado en un proyecto de renovación urbana como este.*
6. *En el mismo cuadro de la hoja Resumen Predios se incluye un valor de plusvalía de \$13.557 millones, producto de estimar un efecto plusvalía por m2 de construcción adicional de \$400.000. Este valor no tiene ningún soporte y no se ajusta a la normativa vigente en la materia.*
7. *En el cuadro de resumen de la modelación financiera de la hoja resumen se incluye el ítem de Valorización de \$22.786 millones, valor que proviene del cuadro de la hoja Gestión PP y es producto de multiplicar el valor inicial de los inmuebles por el 25%. En realidad el mayor valor del suelo debe ser resultante y no un valor de entrada. Este se debe calcular elaborando el avalúo residual del suelo con los aprovechamientos (usos y edificabilidades) aprobados en el plan y restando de este el valor inicial*



Continuación de la Resolución No. **0022** de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

8. *El ítem de Gestión Inmobiliaria (en realidad el total cargas del plan) de \$47.100 millones de la hoja resumen incluye \$30.681 millones en cargas y \$16.418 en impuestos (incluida plusvalía), demoliciones y financieros. Del total cargas del plan parcial de \$47.100 millones, apenas el 3,66% (\$ 1.723.728.347) se destinan a la recualificación de los sistemas públicos como adecuación de redes de acueducto y alcantarillado plazas, parques y andenes. Esto no tiene sentido cuando las edificaciones actuales de 2 y 3 pisos se están aumentando hasta 30 pisos y lo más importante debería ser la adecuación los sistemas públicos a las nuevas condiciones de edificabilidad*
9. *En el archivo de Excel presentado se estipulan Valores Estimados Finales de Venta del espacio construido pero no se soportan mediante estudios de mercado del sector.*
10. *El archivo de Excel presentado mantiene hojas protegidas, lo cual no facilita una revisión más detallada del reparto de cargas y beneficios.*
11. *La delimitación de unidades de actuación debería tener en cuenta la división predial final, de manera que definieran proyectos específicos y no contar con áreas prediales en diferentes manzanas como en la propuesta actual.*
12. *No es claro porque se incluyen las edificaciones permanentes en una unidad de actuación. Estas edificaciones no recibirán mayor edificabilidad por lo cual deberían excluirse.*
13. *No se presenta un reparto entre propietarios y/o participantes en el plan parcial. No se determinan las formas de participación y alternativas o momentos de entrada y salida de cada participante ni su posible beneficio en función de su aporte en suelo, edificaciones o cargas.*

Un reparto de cargas y beneficios debe considerar a todos los actores con las condiciones reales del mercado inmobiliario y ofrecer a los propietarios de suelo ser "socios" del proyecto a través de la entidad gestora participando de todos los beneficios por mayor valor del suelo y ganancias del propio proyecto. A quienes no quieran participar hasta el final, lo mínimo que se les debe reconocer en el reparto es el valor comercial de su predio. El plan parcial debe definir en condiciones de equidad los valores de entrada y de salida de cada aportante (porcentaje de aportes iguales a beneficios). Los aportes pueden ser en suelo, dinero, gestión, construcción de espacio público etc. Se debe identificar a cada aportante, valorar su aporte y definir su beneficio. El plan parcial debe también, como resultado del reparto equitativo, definir de manera específica los índices de construcción y de ocupación, lo mismo que los usos específicos en cada unidad. Es decir en el reparto del plan parcial se definen claramente los derechos y obligaciones de cada unidad de actuación.

Así las cosas, de acuerdo a las conclusiones presentadas por la Dirección de Planes Parciales, la formulación del proyecto de Plan Parcial de Renovación Urbana "El Retiro", no se ajusta a los requerimientos establecidos en la Resolución 1525 del 31 de julio de 2009 para el componente de gestión, en especial lo referente al reparto de cargas y beneficios.

- XVI. Que en sesión realizada el día 13 de Junio de 2012, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación, presentó ante el Comité Distrital de Renovación Urbana el análisis de los diferentes componentes del plan

me.



Continuación de la Resolución No. 0022 de 2013 10 ENE. 2013

**Por la cual se decide sobre la viabilidad del proyecto del Plan Parcial de Renovación Urbana
"El Retiro"**

parcial "El Retiro" para su consideración; frente a lo cual, y de acuerdo a la sustentación presentada, se concluyó que el proyecto no es viable.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO 1. Emitir concepto desfavorable a la formulación del proyecto Plan Parcial de Renovación Urbana "El Retiro", presentado por la sociedad N. Manrique & Cía S.C.A., a través de su apoderada, doctora Ángela María Caicedo R., de conformidad a la parte de motiva del presente Acto Administrativo.

ARTÍCULO 2. NOTIFICAR personalmente la presente resolución a la sociedad N. Manrique & Cía S.C.A., a través de su apoderada, doctora Ángela María Caicedo R., informándole que contra la presente resolución proceden los recursos en vía gubernativa, de conformidad con lo establecido en el Parágrafo 3 del artículo 9 del Decreto 2181 de 2006 y en los términos del artículo 50 del C.C.A. (Decreto 01 de 1984), vigente al momento de iniciar la actuación administrativa.

ARTÍCULO 3. De acuerdo con lo señalado en los artículos 46 del Código Contencioso Administrativo (Decreto 01 de 1984) y 462 del Decreto Distrital 190 de 2004, se ordena publicar la presente resolución en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de Bogotá D.C.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

10 ENE. 2013

Diego Mauricio Cala Rodríguez

**DIEGO MAURICIO CALA RODRÍGUEZ
SUBSECRETARIO DE PLANEACIÓN TERRITORIAL (E)**

Aprobó: Manuel Alfredo Hernández Zabaraín
Diego Mauricio Cala Rodríguez
William Fernando Camargo Triana
José Miguel Pérez Mesa

Director de Patrimonio y Renovación Urbana (E)
Director Taller del Espacio Público
Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos
Director de Planes Parciales (E)

Revisó: Manuel Alfredo Hernández Zabaraín
Mauricio Llache Olaya

Profesional Especializado
Abogado Contratista DPRU

Elaboró : Jaime Andres Sanchez Bonilla

Arquitecto Contratista DPRU