



## RESOLUCIÓN No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.”*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

### EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los Decretos Nacionales 2181 de 2006 y 4300 de 2007 y 4º literal n) del Decreto Distrital 016 de 2013, y

### CONSIDERANDO

Que el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece los Planes de Implantación como instrumentos de planeamiento que tienen como objetivo adoptar las acciones necesarias a fin de evitar o mitigar los impactos urbanísticos negativos que puedan producir la instalación de determinados usos en la ciudad.

Que el artículo 1º del Decreto Distrital 1119 de 2000 *“Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de los planes de implantación”*, señala que el Plan de Implantación es un instrumento aplicable entre otros usos, al comercio metropolitano y urbano, que tiene por objeto evitar los impactos urbanísticos negativos en las zonas de influencia de los predios en los que se vayan a desarrollar tales usos.

Que con la radicación 1-2010-09582 del 8 de marzo de 2010, el señor Jorge Eduardo Izquierdo Barbosa, como representante legal de Constructora Colpatria S.A., presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación solicitud de consulta preliminar para determinar la viabilidad del Plan de Implantación de un Comercio Metropolitano ubicado en la Urbanización Colpatria Santa Helena II Sector – Etapa IV (ubicado entre las Calles 142 a 145 entre la Av. Boyacá y Carrera 54).

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio No. 2-2010-34555 del 15 de septiembre de 2010, informó al interesado que el predio se enmarcaba dentro de las condiciones necesarias para adelantar el plan de implantación y por lo tanto, podía continuar con la etapa de formulación tendiente a la aprobación del precitado plan.

Que mediante radicación No. 1-2011-37252 del 26 de agosto de 2011, el señor Mauricio Enrique Acosta Pinilla, como apoderado de la Inmobiliaria La Colina Arauco S.A.S, presentó la solicitud de estudio de la formulación del Plan de Implantación Comercio Metropolitano Parque La



**Continuación de la Resolución No. 076804 JUL. 2013**

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.”*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

Colina, el cual fue negado por esta Entidad mediante la Resolución 0835 del 29 de junio de 2012.

Que mediante oficio con radicado No. 1-2012-31379 del 17 de julio de 2012, el arquitecto Mauricio Enrique Acosta Pinilla, autorizado por la Inmobiliaria la Colina Arauco S.A., presentó ante esta Secretaría una nueva formulación del Plan de Implantación para la construcción del Centro Comercial Parque la Colina sobre el siguiente inmueble:

	DIRECCION	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	TITULAR
I	Carrera 58D No. 146-51	AAA0233YTLF	50N-20626169	Inmobiliaria la Colina Arauco S.A. con sigla ILCASA

Que la Secretaría Distrital de Planeación adelantó el estudio del caso y el 14 de mayo de 2013 expidió la Resolución No. 0513, *“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.”*.

Que el 22 de mayo de 2012, mediante la radicación 1-2013-37871 el señor Juan Pablo Romero Restrepo, identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.778.451, actuando en calidad de gerente general de la sociedad INMOBILIARIA LA COLINA ARAUCO S.A.S. -ILCASA, identificada con el Nit. No. 900.362.722-7, interpuso ante la Secretaría Distrital de Planeación recurso de reposición contra la Resolución No. 0513 del 14 de mayo de 2013, solicitando a la Secretaría Distrital de Planeación *“(…) ajustar, modificar y/o adicionar la Resolución No. 513 del 14 de mayo de 2013, en los términos indicados en el Capítulo III”* (Negritas y sublíneas fuera de texto).

Que los ajustes, cambios, modificaciones y adiciones solidados, con su correspondiente justificación, son los siguientes:

**“3.1. En relación al acápite de “Vialidad y Paramentación” de que trata el Capítulo “Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos” de los considerandos (página 5) y el literal de “Vías” contenido en el artículo 4 (página 11) de la parte resolutive de la Resolución No. 513 de 2013.**

Establece la Resolución recurrida que: *“(…) La ejecución y cesión de las vías locales, está a cargo del promotor del proyecto, previa la entrada en operación del área comercial (…)”*.

Respecto de lo anterior, y para armonizar la citada disposición con el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad contenido en el Oficio No. SDM-DSVCT-121679-12 del 27 de diciembre de 2012,



0768 04 JUL. 2013

Continuación de la Resolución No.

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

respetuosamente se solicita que se complemente el numeral 2 del acápite de "Viabilidad y Paramentación" de la Resolución No. 513 del 14 de mayo de 2013 en los siguientes términos:

\*La parte subrayada es la que se solicita adicionar.

*"La ejecución y cesión de las vías locales está a cargo del promotor del proyecto, previa la entrada en operación del área comercial, en los términos y condiciones señalados en el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante Oficio SDM-DSVCT-121679-12. Las áreas que se requieran para garantizar los anchos señalados, deben considerarse al interior del predio Santa Helena-Etapa IV."*

En concordancia con lo anterior, se solicita adicionar al cuadro de la sección de "Vías" del artículo 4 de la Resolución No. 513 de 2013, así:

\*La parte subrayada es la que se solicita adicionar.

Vías	<p><i>Las secciones viales a tener en cuenta son las siguientes, conforme con <u>los términos y condiciones del estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante Oficio SDM-DSVCT-121679-12.</u></i></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <i>Avenida Boyacá vía tipo V-1 de 60 metros de ancho.</i></li> <li>• <i>Calle 145 vía tipo V-5 de 18.00 metros de ancho.</i></li> <li>• <i>Calle 146 B vía tipo V-5 de 21.00 metros de ancho.</i></li> <li>• <i>Carrera 58 D- Tramo Vehicular vía tipo V-6 de 16-15,0 metros de ancho.</i></li> <li>• <i>Carrera 58 D- Tramo peatonal vía tipo V-9 de 6.0 metros de ancho.</i></li> </ul>
------	---

**3.2. En relación con el numeral 5 "Accesos y Salidas Vehiculares" de los considerandos (página 7) de la Resolución No. 513 de 2013.**

En el numeral 5 "Accesos y salidas vehiculares" de los considerandos de la Resolución No. 513 de 2013, se prevé como obligación del gestor: *"garantizar la seguridad peatonal en el área de influencia del proyecto, previa la entrada en operación del mismo".*

No obstante lo anterior, de la lectura integral del capítulo se deduce que la obligación del gestor es proveer un paso seguro en la Calle 146 B, toda vez que la construcción del puente peatonal sobre la Avenida Boyacá es obligación del Distrito. Por lo anterior se solicita que se modifique la redacción de este aparte, en los siguientes términos:

\*La parte subrayada es la que se solicita adicionar.

*"Que si bien la propuesta incluye dentro de las soluciones peatonales la construcción de un puente*



Continuación de la Resolución No. 0 7 6 8 0 4 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

*peatonal a construir sobre la Avenida Boyacá dicha obra corresponde al Código de Obra 332 del Listado General de Obras Anexo 1 del Acuerdo Distrital No. 180 de 2005 del Concejo de Bogotá. Por medio del cual se autorizó una contribución de valorización por beneficio local para la construcción de un plano de obras, y en tal virtud no hace parte del a mitigación de impactos de la presente reglamentación dado que depende de decisiones ajenas al presente instrumento, por lo que la obligación del gestor es proveer un paso seguro peatonal sobre la Calle 146 B, desde la entrada en operación del centro comercial".*

**3.3 En relación con el artículo 4 de la Resolución 513 de 2013 denominado "Norma Aplicable" (página 10), en lo referente al índice máximo de construcción:**

En la medida que el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto 190 de 2004) determina que los metros cuadrados resultantes de la aplicación del índice máximo de construcción son el área construible y los equipara a los metros cuadrados vendibles, se solicita precisar el cuadro contenido en el artículo 4 de la Resolución No. 513 de 2013, en los siguientes términos:

*\*La parte subrayada es la que se solicita adicionar.*

Índice máximo de construcción	<u>2.6 sobre área útil (De acuerdo con la norma vigente a la fecha de expedición del presente plan de implantación Decreto 190 de 2004)</u>  Correspondiente con la capacidad en términos de impacto de la formulación estudiada. Si por efecto la aplicación normativa se pretende aumentar los m2 correspondientes al índice deberá modificarse el plan de implantación.
-------------------------------	--

**3.4 En relación con el artículo 4 de la Resolución 513 de 2013 denominado "Norma Aplicable" (página 10) en lo referente a los estacionamientos:**

El Oficio No. SDM-DSVCT-1121679-12 de fecha 27 de diciembre de 2012 expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad, el cual hace parte de la resolución objeto del presente recurso, permite en su punto 8, que el proyecto presente variaciones que alteren en (+/-) 5% la oferta de estacionamientos, para que el estudio de tránsito aprobado mantenga su validez.

En consideración a lo anterior, respetuosamente se solicita se incluya dicha consideración en el cuadro del artículo 4 de la Resolución 513 de 2013, en los siguientes términos

*\*La parte subrayada es la que se solicita adicionar.*

Estacionamientos	(...) El cálculo de las áreas generadoras de
------------------	--



Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

estacionamientos se hará de acuerdo con los establecido en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, sin sobrepasar (+/-) el 5% de los cupos aprobados en el estudio de tránsito" (...)
--

**3.5. En relación con el párrafo del artículo 5 denominado "Usos" (página 11) y el párrafo 1 del artículo 6 denominado "Compromisos y cronogramas" (página 26):**

En el punto 7 "Cronograma de Ejecución de Obras" del Acta de Compromisos suscrita por la Secretaría Distrital de Movilidad y el representante legal de la sociedad Inmobiliaria La Colina Arauco S.A.S. se determinó que la totalidad de las acciones contempladas para las Etapas 1 y 2 (Fase I) deberán estar implementadas previo al inicio de la operación del Centro Comercial.

Ahora bien, en el párrafo del artículo 5, como en el párrafo 1 del artículo 6 de la Resolución No. 513 de 2013, se indica que la autorización de usos y edificabilidad del proyecto está condicionada a la ejecución e implementación de las acciones de mitigación contempladas para la Fase 1 (Etapas 1 y 2), lo cual podría interpretarse en el sentido que la expedición de la Licencia de Construcción está sujeta a la ejecución de las obras citadas, lo cual no está en armonía con lo dispuesto en el punto 7 "Cronograma de Ejecución de Obras" del Acta de Compromisos,

En consecuencia, respetuosamente se solicita que se precise la redacción del párrafo del artículo 5 en el siguiente sentido:

*\*La parte subrayada es la que se solicita modificar.*

*"Los usos autorizados sólo podrán entrar en operación cuando se cumpla con las acciones de mitigación de impacto relacionadas con la adecuación y construcción del espacio público."*

Así mismo, respetuosamente se solicita ajustar el párrafo 1 del artículo 6 de la siguiente manera:

*\*La parte subrayada es la que se solicita adicionar.*

*"La ejecución e implementación de las acciones de mitigación contempladas en la Fase I del presente artículo, son requisito para la entrada en operación del centro comercial"*

**3.6 En relación con "Fase II" del artículo 6 denominado "Compromisos y cronogramas" (página 12).**

Como se indicó anteriormente, el Acta de Compromisos suscrita por la Secretaría Distrital de Movilidad y el representante legal de la sociedad Inmobiliaria Colina Arauco S.A.S. contiene las obligaciones a cargo del titular del proyecto. En el punto 3 de dicho documento "Obras y Diseños a Implementar en la Etapa 3", se determina que el titular del proyecto deberá garantizar los recursos para la construcción de las obras viales de la Etapa 3.



## Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C."*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

En la Resolución No. 513 de 2013, se establece que está a cargo del titular del proyecto la ejecución de las obras y diseños previstos para la Etapa 3 (Fase II), lo cual difiere de lo establecido en el Acta de Compromisos suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad, donde se indica que el gestor se compromete específicamente a garantizar la provisión de los recursos necesarios para su ejecución.

Por lo anterior, respetuosamente se solicita se ajuste el acápite de la Fase II del artículo 6 de los siguientes términos:

\*La parte subrayada es la que se solicita adicionar.

"Fase II: (...)

Es obligación del gestor garantizar los recursos requeridos para la ejecución de las obras considerados para la Etapa 3 y los puntos 5,6 y 8 del acta de compromiso que hace parte del concepto No. SDM-DSVCT-1121679-12 del 27 de diciembre de 2012."

**3.7. En relación con el cuadro en el que se determina la forma como deberán realizarse las obras de mitigación y los plazos para su ejecución, estipulado en el artículo 6 denominado "Compromisos y cronogramas" (página 12):**

El cuadro indicativo de las obras y acciones de mitigación de cada una de las fases del Plan de Implantación, estableció un plazo de treinta y seis (36) meses para la ejecución de la Fase I, la cual se dividió en dos etapas: la Etapa 1 de veinticuatro (24) meses y la Etapa 2 de doce (12) meses. Sin embargo, lo anterior difiere con lo acordado con la Secretaría Distrital de Movilidad, en la medida que no se estableció un cronograma para las obras de mitigación, ya que se entiende que las mismas deben estar implementadas a la entrada en operación del centro comercial, toda vez que los efectos urbanísticos que se ocasionarán serán consecuencia de la entrada en funcionamiento del proyecto.

Ahora bien, en la medida que la Secretaría Distrital de Planeación requiere definir un cronograma para la ejecución de las obras de mitigación de la Fase I (Etapas 1 y 2), y teniendo en cuenta las consideraciones que se expondrán a continuación, se propone ampliar la propuesta de treinta y seis (36) meses a un plazo de cuarenta y dos (42) meses, por las siguientes razones:

- La construcción del proyecto demandará un mínimo de treinta y cuatro (34) meses, esto debido a la complejidad de las obras dada la calidad de los suelos en donde se realizarán las intervenciones y el requerimiento de ejecutar cuatro (4) niveles de sótanos para estacionamientos.
- Las complejidades asociadas a los trámites para la obtención de las respectivas autorizaciones, permisos y/o licencias por parte de las entidades del distrito relacionadas con espacio público, vías y empresas prestadoras de servicios públicos.



## Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.”*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

- Se estima que el término asociado a la aprobación de la licencia de construcción por parte de una curaduría urbana, es de aproximadamente entre cuatro (4) y seis (6) meses. Sin embargo, dicho plazo se podría ampliar debido a los procesos y trámites involucrados.
- Las obras de mitigación de la Fase I (Etapas 1 y 2) no se podrán ejecutar simultáneamente, por el impacto vial que podrían producir en la movilidad del sector, lo que implica ejecutar las obras por etapas, con el consecuente efecto en los plazos.
- El plazo adicional requerido para contingencias de aproximadamente el 10% del plazo proyectado, necesario para un proyecto de alta dificultad de ejecución técnica y de tramitología.

No obstante lo anterior, agradecemos que se incluya que el término que se disponga podrá ser prorrogado a través de la modificación del Plan de Implantación por parte de la Secretaría Distrital de Planeación a solicitud de gestor con la debida justificación del cambio del cronograma.

Por otra parte, para la Fase II se establece que se deben ejecutar las obras y diseños a implementar con posterioridad a la entrada en vigencia en operación del proyecto, y determina un término de veinticuatro (24) meses para la entrega de las acciones de mitigación definidas por la Secretaría Distrital de Movilidad.

Ahora bien, respecto de este punto es importante realizar las siguientes precisiones:

- El compromiso del gestor del proyecto es garantizar los recursos requeridos para la ejecución de las obras considerados para la Etapa 3 (Fase II), más no la elaboración de diseños ni ejecución de obras. Por lo tanto, respetuosamente se solicita modificar el alcance de la obligación del gestor respecto de la obligación de ejecutar los diseños y obras para la Etapa 3 (Fase II).
- El “Cronograma de Ejecución de Obras” del Acta de Compromiso establece en su literal b, que la Etapa 3 se ejecutará de acuerdo con los cronogramas previstos por las entidades competentes del Distrito. Cuando la Resolución No. 513 de 2013 determina un plazo de veinticuatro (24) meses, está condicionando al Distrito a que ejecute dichas obras en ese plazo, lo cual puede no ser concordante con los cronogramas previstos por las diferentes entidades. Por lo anterior, se propone modificar dicho término, haciendo la salvedad que el mismo dependerá de los cronogramas que dispongan las diferentes entidades distritales.

En virtud de lo anterior se proponen los siguientes ajustes al Cuadro del artículo 6 de la Resolución 513 de 2013:

\*La parte subrayada es la que se solicita modificar.



Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

	<p><i>Fase I: Obras y Diseño a implementar para la entrada en operación del proyecto.</i></p>		<p><i>Fase II: Entrega a la autoridad competente de los recursos para la ejecución de obras en la Fase II por parte de Distrito.</i></p> <p><i>Esta entrega de recursos se realizará de acuerdo con los cronogramas previstos por las entidades competentes del Distrito.</i></p>
ESPACIO PUBLICO	<p><i>La intervención y construcción de las áreas que hacen parte del sistema del espacio públicos considerados en el Plan de Implantación y que incluyen las acciones de mitigación de impactos sobre el espacio público, la movilidad y el ambiente.</i></p> <p><i>Adecuación y entrega de las zonas de cesión ante el Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público.</i></p>		<p><i>De acuerdo con el cronograma que establezcan las entidades distritales competentes.</i></p>
MOVILIDAD	<p><b>ETAPA I</b></p> <p><i>La totalidad de las obras y diseños consideradas en las Etapas 1 y 2 y el punto 4 del Concepto No. SDM-DSVCT-1121679-12 del 27 de diciembre de 2012 y el acta de compromiso suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad.</i></p>	<p><b>ETAPA II</b></p> <p><i>La totalidad de las obras y diseños considerados en la Etapa 2 en el acta del compromiso que hace parte del concepto No. SDM-DSVCT-1121679-12 del 27 de diciembre de 2012.</i></p>	<p><b>ETAPA III</b></p> <p><u><i>La entrega a la autoridad competente de los recursos para la ejecución de obras de la Etapa 3 por parte del gestor, se realizará de acuerdo a lo previsto en el punto 4 del Acta del Compromiso que hace parte del concepto No. SDM-DSVCT-1121679-12 del 27 de diciembre de 2012.</i></u></p>
AMBIENTE	<p><i>El promotor está obligado a realizar la construcción y operación del proyecto de acuerdo con la información suministrada en el concepto ambiental del plan de implantación radicado en la Secretaría Distrital de Ambiente. Cualquier cambio o ajuste deberá ser informado y notificado a la Secretaría Distrital de Ambiente con copia a la Secretaría de Planeación, para realizar su evaluación.</i></p>		





Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C."*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

**3.8. En relación con el "Control ambiental" previsto en el numeral 2 del artículo 6 denominado "Compromisos y cronogramas" (página 14).**

Dentro de las obligaciones planteadas en la Resolución para el control ambiental se prevé la siguiente: *"El plano de la fachada en primer piso con frente al área de control ambiental debe tener como mínimo el 50% de transparencia que permita la continuidad visual entre el espacio público y el espacio privado"*.

La mencionada obligación se fundamenta en ofrecer condiciones efectivas de seguridad, lo cual el gestor comparte integralmente. Sin embargo, la medida planteada introduce una limitación arquitectónica al diseño del centro comercial, cuando la planimetría definitiva ya fue presentada en la formulación del plan de implantación, por lo anterior agradecemos la disposición de reemplazar la citada disposición por la siguiente:

\*La parte subrayada es la que se solicita modificar.

"El gestor del proyecto es responsable de mantener las condiciones de iluminación adecuadas y deberá instalar cámaras de seguridad necesarias, con la finalidad de contribuir con la seguridad en el plano de la fachada, frente al área de control ambiental."

**3.9. En relación con numeral 5 "Áreas privadas afectas al uso público" previsto en el artículo 6 denominado "Compromisos y cronogramas" (página 14).**

Respecto de zonas privadas afectas al uso público el requerimiento hecho por la Secretaría Distrital de Planeación fue del 0.65 M2 por usuario en hora pico, dando como resultado un área de 1.348,74 M2. El proyecto acogió y generó áreas adicionales hasta por 2.641,74 M2, superando de esta forma el requerimiento hecho por la entidad.

En las determinantes que emitió la Secretaría Distrital de Planeación en la resolución que dio viabilidad a la consulta preliminar del 15 de septiembre de 2010, se estipuló que para las áreas privadas afectas al uso público se debería proveer el 0,65 del predio distribuidos así: 68% para el costado oriental y 32% para el costado occidental.

Sin embargo, en Resolución 513 de 2013 se aumentó la exigencia a 3.357,46 M2, equivalente al 10% del área útil del predio

Se agradece la disposición mostrada para honrar lo planteado en el requerimiento correspondiente, dejando el área afecta al uso público en 2.641,74 M2, ya que de lo contrario se afectará el proyecto arquitectónico y los estudios técnicos realizados.

\*La parte subrayada es la que se solicita modificar y adicionar."

"5. Áreas privadas afectas al uso público



Continuación de la Resolución No.

0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

*Deben disponerse áreas privadas afectas al uso público, configuradas como plazoletas de acceso para la mitigación de impactos por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso o salida de usuarios, cuya extensión mínima total debe ser de 2.641 M<sup>2</sup>. Esta área se distribuirá en los accesos peatonales en la proporción que se describe a continuación en el cuadro de áreas de mitigación de impactos, de acuerdo a lo establecido en la respuesta a la consulta preliminar del 15 de septiembre de 2010:*

Número de acceso	Porcentaje
ACCESO costado Oriental colindante con el área de cesión.	68%
ACCESO costado Occidental sobre Av Boyacá CA	32%
Total	100%

**3.10. En relación con el parágrafo 4 del artículo 6 denominado "Compromisos y cronogramas" (página 26).**

Teniendo en cuenta que la normatividad nacional que determina los requisitos que se deben cumplir para obtener cualquier tipo de licencia urbanística es el Decreto 1469 de 2010, cuando el parágrafo 4 del artículo 6 de la Resolución No. 513 de 2013 establece como requisito previo para autorizar los usos e intensidades contar con los conceptos de disponibilidad de servicios públicos y de capacidad de las redes para soportar el uso aprobado por las entidades competentes, se presenta una imprecisión en la medida que éste no es uno de los requisitos exigidos para la obtención de la licencia de construcción.

Por lo tanto, para evitar interpretaciones respecto de la exigencia de las disponibilidades de servicios públicos para la obtención la solicitud de la licencia de construcción, pero entendiendo que se requiere de las mismas para la entrada en operación de centro comercial, respetuosamente se solicita ajustar el parágrafo 4 del artículo 6 de la Resolución 513 de 2013 de la siguiente manera:

\*La parte subrayada es la que se solicita adicionar.

"Es requisito previo para la entrada en operación del proyecto contar con los disponibilidades de servicios públicos y de capacidad de las redes para soportar el uso, aprobados por las respectivas empresas prestadoras."

**3.11. En relación con el acápite de "Acciones de Mitigación de Impactos sobre el ambiente" del numeral 6.1.3 del artículo 6 denominado "Compromisos y cronogramas" (página 23).**

En el numeral 6.1.3 del artículo 6 de la Resolución No. 513 de 2013, se establece que en la Fase II (Etapa 3) para el adecuado funcionamiento del centro comercial se requieren obras adicionales de mitigación que se podrán ejecutar con posterioridad a la entrada en operación del proyecto.

Se considera conveniente reiterar que el compromiso del gestor del proyecto es garantizar los recursos para



04 JUL. 2013

Continuación de la Resolución No. 0768

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

las obras a implementar en la Fase II (Etapa III), por lo cual el término de cinco (5) años establecido en la mencionada norma es aplicable a las entidades distritales competentes.

Por lo anterior, respetuosamente se solicita ajustar el numeral 6.1.3. del artículo 6 en los siguientes términos:

\*La parte subrayada es la que se solicita adicionar.

**"FASE II**

*Para el adecuado funcionamiento del Centro Comercial Parque la Colina se requieren las siguientes obras adicionales de mitigación las cuales pueden ejecutarse posterior a la entrada en operación del proyecto. El gestor del proyecto garantizará los recursos requeridos para la ejecución de las obras consideradas para esta fase, acogiéndose para tal fin a los cronogramas previstos por la entidades competentes del Distrito (...)*

**3.12. En relación con el numeral 6.1.4 del artículo 6 denominado "Compromisos y cronogramas" (página 26).**

Este punto señala que mediante la implantación de la propuesta de señalización y demarcación, se deben adecuar las rampas en los andenes y separadores, al momento de dar inicio a la construcción de las obras del Centro Comercial.

La verdadera necesidad es que las obras de mitigación estén listas surge a partir de la entrada en operación del Centro Comercial. Es con su funcionamiento que los impactos urbanísticos que busca minimizar el Plan de Implantación se presentaran. Por ello, es que en el acta de compromiso se dejó estipulado que las obras de mitigación deben estar implementadas para la entrada en operación del Centro Comercial.

Por lo anterior, respetuosamente se solicita ajustar la redacción de esta obligación en el siguiente sentido:

\*La parte subrayada es la que se solicita modificar.

*"(...) de tal forma que al implantar la propuesta de señalización y demarcación se adecuen las rampas en los andenes y separadores para dar continuidad a los pasos peatonales detallados en la plancha 1 anexa al Estudio de Transito, al momento de dar inicio a la operación del Centro Comercial."*

**3.13. En relación con el parágrafo 2 del artículo 6 denominado "Compromisos y cronogramas" (página 26).**

Este parágrafo prevé que cualquier modificación en el proyecto que implique aumento en el aprovechamiento de suelo generando acciones de mitigación adicionales, debería ser nuevamente estudiada por la Secretaría Distrital de Planeación.



## Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C."*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

No obstante lo anterior, este párrafo no considera la posibilidad acordada con la Secretaría Distrital de Movilidad, que permite que existan variaciones de (+/-) el 5% de la oferta de estacionamientos, la cual está directamente relacionada con el área de aprovechamiento del suelo.

En consecuencia y dando cumplimiento al Oficio No. SDM-DSVCT-1121679-12 del 27 de diciembre de 2012 expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad, el cual hace parte de la Resolución No. 513 de 2013, respetuosamente se solicita se tenga en cuenta la previsión de variación en la oferta de estacionamientos que hace el citado oficio, en los siguientes términos:

*\*La parte subrayada es la que se solicita adicionar*

*"Parágrafo 2: Las condiciones, acciones y obras de mitigación de impacto urbanístico en relación con la solicitud de comercio metropolitano parque la colina, son como mínimo las adoptadas en el presente acto administrativo, razón por la cual cualquier variación que implique aumento en el aprovechamiento del suelo generando acciones de mitigación adicionales, deberá ser nuevamente estudiada y aprobada por la Secretaría Distrital de Planeación. Lo anterior no se aplica si la oferta de estacionamientos varía en (+/-) 5% de acuerdo con el estudio de tránsito aprobado."*

### 3.14. En relación con el párrafo 5 del artículo 6 denominado "Compromisos y cronogramas" (página 27).

Este párrafo dispone que: *"Los costos y obras de mitigación asociadas al presente plan de implantación serán responsabilidad exclusiva del propietario y promotor"*. Toda vez que esta afirmación es parcialmente cierta, ya que, es obligación del gestor la ejecución de las obras de la Fase I (Etapas 1 y 2) y no las de la Fase II (Etapa 3), en la cual únicamente se exige garantizar los recursos para las obras, de acuerdo con esta precisión respetuosamente solicitamos que se realice el siguiente ajuste al párrafo 5 del artículo 6 de la resolución objeto de recurso:

*\*La parte subrayada es la que se solicita adicionar.*

*"Parágrafo 5. Los costos y obras de mitigación de la Fase I asociadas al presente plan de implantación serán responsabilidad exclusiva del propietario y promotor. Con excepción a los costos relacionados con la construcción del puente peatonal sobre la Avenida Boyacá (Fase II), correspondiente al Código de Obra No. 332 del listado general del Anexo 01 del Acuerdo Distrital 189 del 2005 del Concejo de Bogotá D.C., toda vez que su costo y ejecución corresponde al Distrito."*

### 3.15. En relación con el artículo 8 "Participación en Plusvalía".

El artículo 8 de la Resolución 513 de 2013 afirma que en el área objeto del Plan de Implantación se presenta hecho generador de plusvalía por mayor aprovechamiento, lo anterior se sustenta en el artículo 434 del Decreto 190 de 2004.



Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C."*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

De acuerdo con el análisis realizado se encuentra que no acaeció dicho hecho generador, en la medida que la Urbanización Colpatria Santa Helena II Sector fue aprobada con fundamento en el Acuerdo 6 de 1990, por lo cual de conformidad con el Decreto 190 de 2004 lo clasificaría en el Tratamiento de Consolidación Urbanística.

Ahora bien, en la medida que la participación en la plusvalía en Bogotá D.C. fue reglamentada por medio del Acuerdo 118 de 1993, la misma no podría ser aplicada irretroactivamente (Sic). Adicionalmente no acaecieron los hechos generadores por las siguientes razones:

- i) El plan de implantación no incorporó el predio a suelo urbano, pues el mismo ya se encontraba dentro del perímetro urbano del distrito capital.
- ii) El plan de implantación no asignó un uso más rentable, ya que el comercio metropolitano estaba autorizado desde la licencia de urbanismo aprobada con fundamento en el Acuerdo 6 de 1990.
- iii) El plan de implantación no otorgó una mayor edificabilidad respecto de la norma original.

Por lo anterior, respetuosamente se solicita modificar el artículo 8 de la Resolución 513 de 2013 de acuerdo con lo siguiente:

\*La parte subrayada es la que se solicita modificar.

"Artículo 8. Participación en Plusvalía. Corresponderá a la Secretaría Distrital de Planeación y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, realizar los estudios y análisis correspondientes para determinar si en el área objeto del presente plan de implantación hay lugar a la exigibilidad y cobro de la participación en la plusvalía".

Que con el fin de estudiar los argumentos y las propuestas de aclaración, adición y modificación de la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, presentadas mediante el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013; la Dirección de Trámites Administrativos de la entidad mediante el memorando 3-2013-04108 del 23 de mayo de 2013, convocó a Subsecretaría de Planeación Territorial y las Direcciones de Planes Maestros y Complementarios, Vías, Transportes y Servicios Públicos, Economía Urbana y Taller del Espacio Público, para la realización de una mesa de trabajo, la cual se adelantó el día 28 de mayo de 2013, siendo consolidadas las respectivas conclusiones mediante el Acta del 24 de junio de 2013, suscrita por todos los participantes.



Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

## RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Corresponde a esta instancia decidir el recurso de reposición interpuesto por el señor Juan Pablo Romero Restrepo en su calidad de gerente general de la sociedad INMOBILIARIA LA COLINA ARAUCO S.A.S. -ILCASA, contra la Resolución No. 0513 del 14 de mayo de 2013, a lo cual procede, previas las siguientes consideraciones.

### 1. Consideraciones previas.

Tal como señala el recurrente, debido a que el trámite que nos ocupa se inició en vigencia del anterior Código Contencioso Administrativo - Decreto 01 de 1984, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 308 de la Ley 1437 de 2011<sup>1</sup>, a la presente actuación le es aplicable el citado decreto. La norma de la referida Ley dispone:

*"Artículo 308. Régimen de transición y vigencia. El presente Código comenzará a regir el dos (2) de julio del año 2012.*

*Este Código sólo se aplicará a los procedimientos y las actuaciones administrativas que se inicien, así como a las demandas y procesos que se instauren con posterioridad a la entrada en vigencia.*

*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*". (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

### 2. Procedencia

El recurso de apelación que nos ocupa, es procedente de conformidad con lo previsto en los artículos 50 del Código Contencioso Administrativo<sup>2</sup> y 14° de la resolución recurrida.

<sup>1</sup> "Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo".

<sup>2</sup> ARTÍCULO 50. Por regla general, contra los actos que pongan fin a las actuaciones administrativas procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante el mismo funcionario que tomó la decisión, para que la aclare, modifique o revoque.

2. El de apelación, para ante el inmediato superior administrativo, con el mismo propósito (...).



Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C."*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

### 3. Oportunidad

En este sentido, tenemos que el 15 de mayo de 2013 fue notificado personalmente el contenido de la Resolución No. 513 del 14 de mayo de 2013 al señor Juan Pablo Romero Restrepo, y el mismo, en su condición de gerente general de la sociedad INMOBILIARIA LA COLINA ARAUCO S.A.S. -ILCASA, el 22 de mayo de 2013 interpuso el recurso de reposición contra la citada resolución, en consecuencia, el recurso en comento se encuentra presentado dentro de los términos previstos en el numeral 1º del artículo 51 del Código Contencioso Administrativo<sup>3</sup>, aplicable al caso según se indicó en precedencia.

### 4. Requisitos formales

La interposición del recurso de apelación que nos ocupan se ajusta a lo preceptuado en el artículo 52 del Código Contencioso Administrativo, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, personalmente, por escrito, sustentando los motivos de inconformidad, con la indicación del nombre y dirección del recurrente.

### 5. Problema jurídico.

En esta oportunidad corresponde al despacho decidir si es procedente *"(...) ajustar, modificar y/o adicionar la Resolución No. 513 del 14 de mayo de 2013 (...) "*, con fundamento en las razones expuestas por el recurrente, señor Juan Pablo Romero Restrepo. Para ello, se analizarán los argumentos planteados por el impugnante y se tomará la decisión del caso, teniendo para ello en cuenta el estudio y conclusiones de la mesa de trabajo realizada para el efecto el día 28 de mayo de 2013 y los correspondientes conceptos técnicos, emitidos por la Dirección del Taller del Espacio Público y la Dirección de Planes Maestros y Complementarios.

### 6. Análisis de los argumentos del recurso subsidiario de apelación

De acuerdo con lo señalado en la parte considerativa de la presente resolución, el señor Juan Pablo Romero Restrepo, solicita ajustar, modificar y/o adicionar la Resolución No. 0513 del 14 de mayo de 2013, así:

<sup>3</sup> "Artículo 51.- De los recursos de reposición y apelación habrá de hacerse uso, por escrito, en la diligencia de notificación personal, o dentro de los cinco (5) días siguientes a ella, o a la desfijación del edicto, o la publicación según el caso (...)"



0 7 6 8    04 JUL. 2013

Continuación de la Resolución No.

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

6.1. Punto 1

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar	Justificación
1	-Artículo 4. "Vías" Cuadro -Considerandos de la "Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos" relacionados con: "Vialidad y paramentación"	<i>"La ejecución y cesión de las vías locales está a cargo del promotor del proyecto, previa la entrada en operación del área comercial, <u>en los términos y condiciones señalados en el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante Oficio SDM-DSVCT-121679-12.</u> Las áreas que se requieran para garantizar los anchos señalados, deben considerarse al interior del predio Santa Helena-Etapa IV."</i> En el mismo sentido se solicita adicionar el cuadro de la sección de "Vías" del artículo 4 de la Resolución No. 513 de 2013	Para armonizar la citada disposición con el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad contenido en el Oficio No. SDM-DSVCT-121679-12 del 27 de diciembre de 2012

En la mesa de trabajo conjunta realizada para efectos de estudiar y analizar los argumentos, planteamientos y peticiones del recurrente, se concluyó lo siguiente respecto de lo antes señalado:

*"Conforme a lo señalado por la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de esta entidad, se concluyó que la solicitud realizada por el recurrente no es procedente por cuanto la determinación de la viabilidad del trazado vial, secciones transversales y paramentos es competencia de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos de la Secretaría Distrital de Planeación y no de la Secretaría Distrital de Movilidad, por lo que no es posible sujetar este tema a lo señalado en el estudio de tránsito aprobado por esta última entidad.*

*En consecuencia, los citados determinantes deben dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución N° 513 de del 14 de mayo de 2013 y en el plano georeferenciado que hace parte de la misma. En éste se definen con precisión los paramentos y las áreas de uso público que le corresponde ejecutar y/o intervenir al gestor del Plan de Implantación La Colina" (Negritas y sublíneas fuera de texto).*

En este sentido, conviene precisar que en el Oficio No. SDM-DSVCT-121679-12 del 27 de diciembre de 2012, claramente quedó establecido que "Los temas urbanísticos, se dejan a consideración y aprobación de las entidades competentes ante las cuales se realice el trámite del Plan de Implantación".





Continuación de la Resolución No. 076804 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

De acuerdo con lo expuesto, lo solicitado por el recurrente en este punto, no es procedente.

6.2. Punto 2

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar.	Justificación
2	Artículo 4 - "Norma Aplicable" -- " <u>índice máximo de construcción</u> "	<u>2.6 sobre área útil (De acuerdo con la norma vigente a la fecha de expedición del presente plan de implantación Decreto 190 de 2004)</u> Correspondiente con la capacidad en términos de impacto de la formulación estudiada. Si por efecto la aplicación normativa se pretende aumentar los m2 correspondientes al índice deberá modificarse el plan de implantación.	El Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. - determina que los metros cuadrados resultantes de la aplicación del índice máximo de construcción son el área construible y los equipara a los metros cuadrados vendibles

La mesa de trabajo conjunta antes mencionada, luego de analizar lo planteado y solicitado por el recurrente, determinó:

"No son procedentes las pretensiones del recurrente debido a que la definición de área construida y las condiciones para el cálculo del índice de construcción están previstas en la norma general, es decir el POT y no hay necesidad de que esto quede específicamente señalado en la norma de la Resolución.

Además, a pesar de que el Acuerdo 6 de 1990 no establece índices, es importante precisar que tal como se establece en la Resolución que se recurre, el índice máximo de construcción corresponde a la magnitud del proyecto presentado en la formulación del plan de implantación".

Así las cosas, los argumentos y pretensiones del recurrente estudiados con este punto, no proceden.



Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

6.3. Punto 3

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar	Justificación
3	Artículo 4 - "Norma Aplicable" –  "Estacionamientos"	(...) El cálculo de las áreas generadoras de estacionamientos se hará de acuerdo con los establecido en el Cuadro Anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004, sin sobrepasar (+/-) el 5% de los cupos aprobados en el estudio de tránsito" (...)	El oficio No. SDM-DSVCT-1121679-12 de fecha 27 de diciembre de 2012 expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad, permite en su punto 8, que el proyecto presente variaciones que alteren en (+/-) 5% la oferta para que el estudio de tránsito aprobado mantenga su validez.

La mesa de trabajo al estudiar y analizar los argumentos, planteamientos y peticiones del punto que nos ocupa, se concluyó:

*"No es procedente el ajuste solicitado, en cuanto a que el requerimiento determinó la inconveniencia de sobrepasar la cuota establecida en el cuadro anexo N° 4 de Decreto 190 de 2004, y en ese sentido se aprobó el estudio de tránsito, en consecuencia, se debe precisar que el cálculo de las áreas generadoras de estacionamiento, se determinará de acuerdo con el cuadro anexo No. 4 del Decreto 190 de 2004, sin sobrepasar en ningún caso los cupos aprobados en el estudio de tránsito adoptado mediante el oficio SDM-DSVCT-1121679-12 del 27 de Diciembre de 2012.*

*Aunque la Secretaría de Movilidad permite variaciones en la oferta de estacionamientos en (+/- 5%), en correspondencia con la política para el modelo de movilidad de **Racionalización del vehículo particular** establecido en el Decreto 319 de 2006, y las Competencias de la Secretaría de Movilidad, se precisa que el factor de variación del 5% aplica únicamente en caso de que exista una disminución de cupos, en consecuencia, no podrán aumentarse los cupos definidos en la Resolución N° 513 del 14 de mayo de 2013 implantación y el oficio SDM-DSVCT-1121679-12" (Negrillas y sublíneas fuera de texto).*

De otro lado, debe advertirse que el oficio No. SDM-DSVCT-1121679-12 de fecha 27 de diciembre de 2012 expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad, en el punto 8, **urbanísticamente** no autoriza variación alguna a la oferta de estacionamientos. Lo que el oficio en mención establece es un condicionamiento al estudio de tránsito aprobado, en caso de



Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

presentarse modificaciones al proyecto con ocasión de "la obtención de la licencia de construcción, ante las autoridades competentes", señalando que cuando las modificaciones se relacionen con a) la localización de los accesos, b) circulaciones internas, c) salidas del proyecto, previstos en el plano revisado por dicha entidad, d) "o cuando existan variaciones que alteren en (+/-) 5% la oferta de estacionamientos, se deberá radicar nuevamente los documentos ante esta Entidad para revisión y concepto en lo relacionado con los cambios que se efectúen".

De lo indicado en el literal c), antes transcrito no se puede concluir que el promotor del proyecto pueda introducir modificaciones a la oferta de estacionamientos, sin tener que acudir ante la autoridades urbanísticas. Lo que no tiene es que actualizar el estudio de tránsito, si las mismas no superan (+/-) 5%.

Por lo expuesto, lo solicitado en este punto no es procedente.

#### 6.4. Punto 4

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar	Justificación
4	Numeral 5 de los considerandos - "Accesos y salidas vehiculares".	<i>"Que si bien la propuesta incluye dentro de las soluciones peatonales la construcción de un puente peatonal a construir sobre la Avenida Boyacá dicha obra corresponde al Código de Obra 332 del Listado General de Obras Anexo 1 del Acuerdo Distrital No. 180 de 2005 del Concejo de Bogotá. Por medio del cual se autorizó una contribución de valorización por beneficio local para la construcción de un plano de obras, y en tal virtud no hace parte del a mitigación de impactos de la presente reglamentación dado que depende de decisiones ajenas al presente instrumento, por lo que la obligación del gestor es proveer un paso seguro peatonal sobre la Calle 146 B, desde la entrada en operación del centro comercial"</i>	La obligación del gestor es proveer un paso seguro en la Calle 146 B, la construcción del puente peatonal sobre la Avenida Boyacá es obligación del Distrito.

En esta oportunidad, la mesa de trabajo concluyó lo siguiente, respecto de lo planteado en el recurso que nos ocupa:

"No es procedente, por cuanto la determinación de que es responsabilidad del gestor



Continuación de la Resolución No. **0 7 6 8** **04 JUL. 2013**

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.”*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

*garantizar la seguridad peatonal en el área de influencia del proyecto previa la entrada en operación del mismo” se establece en correspondencia con la formulación del plan de implantación de acuerdo con el cual se definieron impactos y acciones de mitigación del proyecto en un área de influencia definida por el gestor y avalada por la Secretaría de Planeación en el marco de adopción de la Resolución recurrida.*

*En este sentido se precisa que si bien, la ejecución del puente peatonal corresponde a la administración Distrital, es responsabilidad del gestor emprender las gestiones y acciones pertinentes para garantizar la seguridad del peatón, en correspondencia con las determinaciones de regulación de los flujos peatonales que defina la Secretaría de Movilidad.*

*Además, es necesario aclarar que la magnitud de las áreas a construir, el impacto que ocasiona la localización del área comercial en la avenida Boyacá, el área residencial adyacente y la movilidad vehicular y peatonal en el área de influencia del mismo, determinan las gestiones y acciones pertinentes a realizar por parte del gestor para garantizar la seguridad del peatón, en el área de influencia del proyecto, y no únicamente, en un tramo de la calle 146 B”.*

Consecuente con lo indicado en precedencia, no es procedente lo aquí solicitado.

#### 6.5. Punto 5

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar	Justificación
5	-Parágrafo Artículo 5 “Usos” -Parágrafo 1 del artículo 6 “Compromisos y cronogramas”	Parágrafo Artículo 5 “Usos”. “Los usos autorizados <u>sólo podrán entrar en operación cuando se cumpla con las acciones de mitigación de impacto relacionadas con la adecuación y construcción del espacio público.</u> ” Parágrafo 1 del artículo 6 “Compromisos y cronogramas” “La ejecución e implementación de las acciones de mitigación	Lo punto 7 “Cronograma de Ejecución de Obras” del Acta de Compromisos, donde se determinó que la totalidad de las acciones contempladas para las Etapas 1 y 2 (Fase I) deberán estar implementadas previo al <u>inicio de la operación</u> del Centro Comercial, no está en armonía con lo dispuesto en con lo previsto en el parágrafo del artículo 5, como en el parágrafo 1 del artículo 6 donde se indica que la autorización de usos y edificabilidad del proyecto está <u>condicionada a la ejecución e implementación de las acciones de mitigación</u> contempladas para la Fase I



Continuación de la Resolución No. 0768

04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

		contempladas en la Fase I del presente artículo, son requisito <u>para la entrada en operación del centro comercial</u> "	(Etapas 1 y 2), lo cual podría interpretarse en el sentido que la expedición de la Licencia de Construcción está sujeta a la ejecución de las obras citadas.
--	--	---	--

Frente a las peticiones del recurrente, la mesa de trabajo determinó lo siguiente:

"(...)

- a. Respecto a la solicitud de modificación del parágrafo del artículo 5 se definió:

No procede la misma, en razón a que el término "desarrollarse" no implica limitaciones a la expedición o ejecución de licencias urbanísticas.

- b. Respecto a la modificación del parágrafo 1 del Artículo 6 se decidió:

Modificar el parágrafo en cuestión, en el sentido de indicar que la implementación de las acciones de mitigación contempladas en la Fase I, son requisito para "el desarrollo de los usos" establecidos en los artículos 4 y 5. Es decir se elimina la palabra autorización y se reemplaza por desarrollo de los usos.

"(...)".

Por lo anterior, en la parte resolutive de la presente decisión se procederá a modificar el parágrafo 1 del artículo 6 en el sentido indicado.

#### 6.6. Punto 6

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar	Justificación
6	Artículo 6 "Compromisos y cronogramas" - "Fase II".	"Fase II: (...) Es obligación del gestor garantizar los recursos requeridos para la ejecución de las obras considerados para la Etapa 3 y los puntos 5,6 y 8 del acta de compromiso que hace	En la Resolución No. 513 de 2013, se establece que está a cargo del titular del proyecto la ejecución de las obras y diseños previstos para la Etapa 3 (Fase II), lo cual difiere de lo establecido en el Acta de Compromisos suscrita con la Secretaría Distrital de Movilidad, donde



Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

	parte del concepto No. SDM-DSVCT-1121679-12 del 27 de diciembre de 2012."	se indica que el gestor se compromete específicamente a garantizar la provisión de los recursos necesarios para su ejecución.
--	---	---

En relación con lo argumentado y solicitado en este aparte, la mesa de trabajo determinó:

*"No se accede a realizar la modificación, se precisa que la Fase II, "incluye obras, diseños y entrega de recursos según corresponda, de conformidad con lo establecido en el concepto No. SDM-DSVCT - 1121679-12 del 27 de diciembre de 2012". Lo anterior, teniendo en cuenta que dentro de la etapa 3 se enlistan actividades que no solo corresponden a la entrega de recursos, y que se encuentran a cargo del gestor.*

*Por lo tanto, sin modificar el título, que es el que establece el estudio de tránsito, se aclara la definición de la Fase II.*

*Sobre el artículo 6, así:*

*"compromisos y cronogramas". Cuadro en el que se determina la forma como deberán realizarse las obras de mitigación y los plazos para su ejecución, de lo allí estipulado.*

*Para la ejecución de las obras de mitigación de la Fase I se propone ampliar la propuesta de 36 a 42 meses*

En consecuencia, no es de recibo lo argumentado por el recurrente.

#### 6.7. Punto 7

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar	Justificación
7	Artículo 6 - "Compromisos y cronogramas". Cuadro en el que se determina la forma como deberán realizarse las obras de mitigación y los plazos para su ejecución, de lo allí	<u>Fase II: Entrega a la autoridad competente de los recursos para la ejecución de obras en la Fase II por parte de Distrito.</u> <u>Esta entrega de recursos se realizará de acuerdo con los cronogramas previstos por las entidades competentes del Distrito.</u> <u>ESPACIO PUBLICO</u> <u>De acuerdo con el cronograma que establezcan las entidades distritales competentes.</u>	Lo señalado en la resolución recurrida, difiere con lo acordado con la Secretaría Distrital de Movilidad, en la medida que no se estableció un cronograma para las obras de mitigación, ya que se



Continuación de la Resolución No.

0768

04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, “Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.”, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

estipulado.	<p><u>ETAPA III</u></p> <p><u>La entrega a la autoridad competente de los recursos para la ejecución de obras de la Etapa 3 por parte del gestor, se realizará de acuerdo a lo previsto en el punto 4 del Acta del Compromiso que hace parte del concepto No. SDM-DSVCT-1121679-12 del 27 de diciembre de 2012.</u></p> <p>Para la ejecución de las obras de mitigación de la Fase I (Etapas 1 y 2 <b>Se propone ampliar la propuesta de treinta y seis (36) meses a un plazo de cuarenta y dos (42) meses.</b></p> <p><b>En este caso solicita</b> que se incluya que el término que se disponga podrá ser prorrogado a través de la modificación del Plan de Implantación por parte de la Secretaría Distrital de Planeación a solicitud de gestor con la debida justificación del cambio del cronograma.</p> <p>Para la Etapa 3 (Fase II), se solicita modificar el alcance de la obligación del gestor respecto de la obligación de ejecutar los diseños y obras para la Etapa 3</p>	<p>entiende que las mismas deben estar implementadas a la entrada en operación del centro comercial, toda vez que los efectos urbanísticos que se ocasionarán serán consecuencia de la entrada en funcionamiento del proyecto.</p> <p>Para la Fase II se establece el compromiso del gestor del proyecto es garantizar los recursos requeridos para la ejecución de las obras considerados para la Etapa 3 (Fase II), más no la elaboración de diseños ni ejecución de obras.</p>
-------------	--	---

En este caso, la mesa de trabajo precisó lo siguiente:

“**compromisos y cronogramas**”. Cuadro en el que se determina la forma como deberán realizarse las obras de mitigación y los plazos para su ejecución, de lo allí estipulado.

- a. Para la ejecución de las obras de mitigación de la Fase I se propone ampliar la propuesta de 36 a 42 meses.

Con respecto a este punto, no es posible proceder con la modificación propuesta. En primer lugar porque Planeación no tiene sustento alguno para variar los tiempos aprobados. En segundo lugar porque los términos señalados corresponden a los propuestos en el documento técnico de soporte, al momento de la formulación del plan de implantación y el recurrente no presentó en ese momento las objeciones que señala en el recurso.

De aceptarse la modificación, tendría que cambiarse el estudio de tránsito y la formulación del proyecto por que en estos documentos se contemplan los mismos términos.

Sin embargo se aclara que el término de la FASE I es de 36 meses y el de la FASE II son 5 años.



Continuación de la Resolución No. **0768** 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

- b. Para la Etapa III (Fase II), se solicita modificar el alcance de la obligación del gestor respecto de la obligación de ejecutar los diseños y obras de la Etapa 3. El recurrente señala que su obligación se limita al aporte de los recursos.

Es preciso reiterar, que contrario a lo que señala el recurrente, la etapa III Fase II sí contiene obras. En el estudio de tránsito específicamente se señala, entre otras, las siguientes actividades:

"Para la ejecución de los compromisos contenidos anteriormente, el representante legal de la inmobiliaria responsable del proyecto "centro comercial parque la colina", **deberá cumplir con las siguientes actividades a que haya lugar:**

- Estudios y diseños que definan de manera precisa las características de regulación y control semafórico, movimientos vehiculares habilitados, pasos peatonales protegidos y la estructura básica del planeamiento semafórico a que haya lugar para dicha instalación.
- Diseño y construcción de las obras civiles para la implementación de redes y amoblamiento semafórico.
- Suministro del equipo de control, cableado y amoblamiento semafórico.
- Diseño suministro e implementación de la señalización de la intersección".

Además de lo anterior, también se contempla la recuperación de la capa asfáltica.

Se precisa que el recurrente validó estas actividades al firmar el "acta de compromisos" (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

De conformidad con lo indicado en la mesa de trabajo a que venimos haciendo referencia, en la parte resolutive del presente acto administrativo, se aclarará que el término de la FASE I es de 36 meses y el de la FASE II son 5 años. En lo demás, se ratificará lo señalado en la resolución recurrida.

#### 6.8. Punto 8

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar	Justificación
8	Numeral 2 artículo 6 "Compromisos y cronogramas" - "Control ambiental"	"El gestor del proyecto es responsable de mantener las condiciones de iluminación adecuadas y deberá instalar cámaras de seguridad necesarias, con la finalidad de contribuir con la seguridad en el plano	La medida planteada en la Resolución recurrida, introduce una limitación





Continuación de la Resolución No. **0768 04 JUL. 2013**

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.”*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

	de la fachada, frente al área de control ambiental.” El texto de la Resolución recurrida dice: “El plano de la fachada en primer piso con frente al área de control ambiental debe tener como mínimo el 50% de transparencia que permita la continuidad visual entre el espacio público y el espacio privado”.	arquitectónica al diseño del centro comercial, cuando la planimetría definitiva ya fue presentada en la formulación del plan de implantación.
--	--	---

En relación con lo aquí planteado, la Dirección del Taller del Espacio Público determinó lo siguiente:

***“8. Sobre el Numeral 2 del Artículo 6 “compromisos y cronogramas” - “control ambiental”***

*La justificación del recurrente no tiene en cuenta que el instrumento de planeamiento Plan de Implantación tiene la competencia y el alcance de establecer las normas urbanísticas y las medidas de mitigación de impactos requeridas para el adecuado funcionamiento del uso comercial, dentro de las cuales cabe contemplar determinaciones sobre la configuración de fachadas o cubiertas de las edificaciones, sin que para ello exista restricción derivada de los diseños arquitectónicos presentados en el marco de la formulación. No obstante lo anterior, y teniendo en cuenta que la norma redactada en la resolución recurrida puede dar lugar a interpretaciones que afecten la efectiva mitigación de los impactos previstos, esta Dirección considera procedente que el texto citado se modifique así:*

*“El gestor del proyecto es responsable de mantener permanentemente las condiciones de iluminación y visibilidad suficientes y adecuadas para el control y la mejora en la percepción de la seguridad en el espacio público colindante a la edificación, y deberá instalar cámaras de seguridad necesarias, con la finalidad de contribuir con la seguridad en el espacio público adyacente plano de la fachada, frente al área de control ambiental.”*

Para atender lo señalado por la Dirección del Taller del Espacio Público, con la presente resolución se modificará en el sentido indicado, el texto del Numeral 2 del artículo 6 *“compromisos y cronogramas” - “control ambiental”*, de la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013.

**6.9. Punto 9**

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar	Justificación
-----	--	---	---------------



## Continuación de la Resolución No.

0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

9

Numeral 5 artículo 6

"Compromisos y cronogramas" -

**"Áreas privadas afectas al uso público"**

*"5. Áreas privadas afectas al uso público*  
*Deben disponerse áreas privadas afectas al uso público, configuradas como plazoletas de acceso para la mitigación de impactos por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso o salida de usuarios, cuya extensión mínima total debe ser de 2.641 M2. Esta área se distribuirá en los accesos peatonales en la proporción que se describe a continuación en el cuadro de áreas de mitigación de impactos, de acuerdo a lo establecido en la respuesta a la consulta preliminar del 15 de septiembre de 2010:*

Número de acceso	%
ACCESO costado Oriental colindante con el área de cesión.	<u>68%</u>
ACCESO costado Occidental sobre Av Boyacá CA	<u>32%</u>
Total	100%

En las determinantes que emitió la Secretaría Distrital de Planeación en la resolución que dio viabilidad a la consulta preliminar del 15 de septiembre de 2010, se estipuló que para las áreas privadas afectas al uso público se debería proveer el 0,65 del predio distribuidos así: 68% para el costado oriental y 32% para el costado occidental.

Sin embargo, en Resolución 513 de 2013 se aumentó la exigencia a 3.357,46 M2, equivalente al 10% del área útil del predio

Al efecto, la Dirección del Taller del Espacio Público señaló:

**"9. Sobre el Numeral 5 Artículo 6 "compromisos y cronogramas" y "Áreas privadas afectadas al uso público"**

*Una vez revisado el oficio No. 2-2010-34555 del 15 de septiembre de 2010, no se observa allí mención a un indicador de 0.65m2/usuario como base para el dimensionamiento de las áreas libres para la mitigación de impactos sobre el espacio público, ni a porcentajes de distribución de las áreas. En el oficio de requerimientos No. 2-2012-50546, correspondiente al trámite de adopción del PI radicado con No. 1-2012-31379 del 17 de julio de 2012, tampoco se hace mención a un indicador de 0.65m2/usuario*

*En otro sentido, en el aparte VII, literal B., Espacio Público, numeral 4., Accesibilidad, del oficio No. 2-2010-34555 se enuncia: "Se debe crear una plazoleta de acceso peatonal privada de uso público, cuya área debe calcularse de acuerdo al número de usuarios que harán uso del comercio metropolitano, tomando como referido 0.90 mt2 por usuario. Estas deben quedar libres de construcciones y cerramientos.". Dado lo anterior, se encuentra que el área mínima de 3357.46 m2, establecida en el art. 5 de la Res. 513 de 2013, no corresponde con lo dicho en la consulta preliminar, puesto que el número estimado de usuarios es de 2.075 y así, el área a generar correspondería a 1.867,5 m2 si se aplica el indicador de 0.90m2/usuario.*



## Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

*Por otra parte, y atendiendo lo establecido en la consulta preliminar, el área se calcula de acuerdo con el número de usuarios. Así las cosas, en la resolución mencionada se establece la distribución de porcentajes en 60% y 40%, sobre los dos accesos peatonales propuestos, de acuerdo con lo determinado en el estudio de tránsito base de la formulación.*

*Ahora bien, en el oficio de requerimientos No. 2-2012-50546 se dijo: "Los accesos y salidas peatonales deben ser concordantes con la conformación de las plazoletas como áreas para la mitigación de impactos enunciadas en la consulta preliminar, a lo cual no se está dando cumplimiento.*

*(...)*

*Se reitera que las plazoletas generadas deben disponerse como áreas abiertas, libres de cerramientos, construcciones u obstáculos (...)"*

*Así las cosas, esta Dirección considera viable modificar el numeral 5 del artículo 6 de la Resolución 513 de 2013, en el sentido de precisar el área mínima aplicable y las condiciones de diseño que deben cumplir estas áreas, a fin de que se armonice el contenido de la Resolución recurrida con lo expuesto por la entidad en los oficios No. 2-2010-34555 de 2010 y No. 2-2012-50546 de 2012, respuesta a la consulta preliminar y oficio de requerimientos a la formulación, respectivamente".*

Acorde con lo indicado por la Dirección del Taller del Espacio Público, en el presente acto administrativo se procederá a modificar la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, para armonizar su contenido "(...) con lo expuesto por la entidad en los oficios No. 2-2010-34555 de 2010 y No. 2-2012-50546 de 2012, respuesta a la consulta preliminar y oficio de requerimientos a la formulación, respectivamente".

### 6.10. Punto 10

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar.	Justificación
10	Parágrafo 4 - artículo 6 "Compromisos y cronogramas"	<u>"Es requisito previo para la entrada en operación del proyecto contar con los disponibilidades de servicios públicos y"</u>	Teniendo en cuenta que la normatividad nacional que determina los requisitos que se deben cumplir para obtener cualquier tipo de licencia urbanística es el Decreto 1469 de 2010, cuando el parágrafo 4 del artículo 6 de la Resolución No. 513 de 2013 establece como requisito previo para autorizar los



0768

04 JUL. 2013

## Continuación de la Resolución No.

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

	<u>de capacidad de las redes para soportar el uso, aprobados por las respectivas empresas prestadoras.</u>	usos e intensidades contar con los conceptos de disponibilidad de servicios públicos y de capacidad de las redes para soportar el uso aprobado por las entidades competentes, <i>se presenta una imprecisión en la medida que éste no es uno de los requisitos exigidos para la obtención de la licencia de construcción.</i>
--	--	---

En este punto, la mesa de trabajo consideró lo siguiente:

*"Señalan los recurrentes que la exigencia de contar con los conceptos de disponibilidad de servicios públicos es un requisito adicional que no se contempla en el Decreto 1469 para la obtención de la Licencia de Construcción.*

*Se observa, que conforme a lo señalado por el Artículo 22 del Decreto 1469 de 2010, sí existe la obligación de contar con los conceptos de disponibilidad de los servicios públicos, ya que si esta obligación se impone para la obtención de la Licencia de Urbanismo, con mayor razón se deberá contar con ésta para la expedición de la Licencia de Construcción.*

*Sin embargo, como en el caso mencionado en el numeral 6 y 7, la condición se impone para desarrollar los usos, por lo que se elimina la palabra "autorizar" y se reemplaza por "desarrollar". Por lo que se modificará el Parágrafo 4 del Artículo 6, así:*

*"Es requisito previo para desarrollar los usos e intensidades permitidas en los artículos 4 y 5 del presente acto administrativo contar con los conceptos de disponibilidad de servicios públicos y de capacidad de las redes para soportar el uso, aprobados por las entidades competentes".*

Por lo expuesto, en la parte resolutive de la presente resolución se dispondrá la modificación del parágrafo 4 del artículo 6 de la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, en el sentido señalado por la mesa de trabajo.

## 6.11. Punto 11

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar	Justificación
11	Numeral 6.1.3 - artículo 6 y "Compromisos cronogramas"	"FASE II Para el adecuado funcionamiento del Centro Comercial Parque la Colina se	El compromiso del gestor del proyecto es garantizar los recursos para las obras a



Continuación de la Resolución No. **0768** **04 JUL. 2013**

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

	requieren las siguientes obras adicionales de mitigación las cuales pueden ejecutarse posterior a la entrada en operación del proyecto. <u>El gestor del proyecto garantizará los recursos requeridos para la ejecución de las obras consideradas para esta fase, acogiéndose para tal fin a los cronogramas previstos por la entidades competentes del Distrito (...)</u> ".	implementar en la Fase II (Etapa III), por lo cual el término de cinco (5) años establecido en la mencionada norma es aplicable a las entidades distritales competentes.
--	---	--

La mesa de trabajo mencionada, en este punto consideró que lo aquí señalado:

*"Es igual a lo establecido en el punto 7. El gestor no solo tiene la obligación de destinar y entregar recursos, sino que en la ETAPA III FASE II, también incluye actividades de otro tipo".*

Por lo anterior, lo solicitado por el recurrente, no es procedente.

#### 6.12. Punto 12

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar	Justificación
12	Numeral 6.1.4 artículo 6 - y "Compromisos cronogramas"	<i>"(...) de tal forma que al implantar la propuesta de señalización y demarcación se adecuen las rampas en los andenes y separadores para dar continuidad a los pasos peatonales detallados en la plancha 1 anexa al Estudio de Transito, al momento de dar inicio a la operación del Centro Comercial."</i>	La verdadera necesidad es que las obras de mitigación estén listas surge a partir de la entrada en operación del Centro Comercial. Es con su funcionamiento que los impactos urbanísticos que busca minimizar el Plan de Implantación se presentaran. Por ello, es que en el acta de compromiso se dejó estipulado que las obras de mitigación deben estar implementadas para la entrada en operación del Centro Comercial.

En esta oportunidad, la mesa de trabajo en relación con lo expuesto en el recurso de reposición, señaló:



Continuación de la Resolución No. **0768** 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.”*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

*“Se aprueba la modificación del numeral, indicando que las adecuaciones deberán adoptarse al momento de dar inicio al desarrollo de los usos aprobados por el Artículo 5 de la Resolución. Por lo tanto se propone que el numeral 6.1.4 del artículo 6 quede de la siguiente manera:*

*“Es responsabilidad del titular del proyecto adelantar oportunamente la coordinación y demás actividades que se requieran ante las entidades competentes, con el propósito de obtener los respectivos permisos y aprobaciones para el cumplimiento de los compromisos descritos, de tal forma que al implantar la propuesta de señalización y demarcación se adecuen las rampas en los andenes y separadores para dar continuidad a los pasos peatonales detallados en la Plancha 1 anexa al Estudio de Tránsito, al momento de dar inicio al desarrollo de los usos aprobados por el Artículo 5 de la presente Resolución”.*

Acorde con lo antes indicado en precedencia, se modificará la parte pertinente del numeral 6.1.4 del artículo 6 de la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, para precisar que las adecuaciones a las que allí se hace referencia, deberán encontrarse adoptadas al momento de dar inicio al desarrollo de los usos aprobados por el artículo 5 de la resolución recurrida.

**6.13. Punto 13**

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar	Justificación
13	Parágrafo 2 - artículo 6 <i>“Compromisos y cronogramas”</i>	<i>“<u>Parágrafo 2:</u> Las condiciones, acciones y obras de mitigación de impacto urbanístico en relación con la solicitud de comercio metropolitano parque la colina, son como mínimo las adoptadas en el presente acto administrativo, razón por la cual cualquier variación que implique aumento en el aprovechamiento del suelo generando acciones de mitigación adicionales, deberá ser nuevamente estudiada y aprobada por la Secretaría Distrital de Planeación. <u>Lo anterior no se aplica si la oferta de estacionamientos varía en (+/-) 5% de acuerdo con el estudio de tránsito aprobado.</u>”</i>	Para dar cumplimiento al Oficio No. SDM-DSVCT-1121679-12 del 27 de diciembre de 2012 expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad, que permite que existan variaciones de (+/-) el 5% de la oferta de estacionamientos, la cual está directamente relacionada con el área de aprovechamiento del suelo.

En este punto, la mesa de trabajo determinó:



0768

04 JUL. 2013

## Continuación de la Resolución No.

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

*"No se procede a realizar la modificación. Las acciones de mitigación acá contenidas son para el potencial del proyecto presentado en la formulación. Cualquier incremento que se haga implica un nuevo estudio.*

*Además, es preciso señalar que la oferta de estacionamientos es un condicionamiento que se realizó en el estudio de tránsito que no implica variación en la normatividad urbanística"* (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Por lo expuesto, no procede lo solicitado por el recurrente.

## 6.14. Punto 14

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar.	Justificación
14	Parágrafo 5 - artículo 6 "Compromisos y cronogramas".	<i>"Parágrafo 5. Los costos y obras de mitigación de la Fase I asociadas al presente plan de implantación serán responsabilidad exclusiva del propietario y promotor. <u>Con excepción a los costos relacionados con la construcción del puente peatonal sobre la Avenida Boyacá (Fase II), correspondiente al Código de Obra No. 332 del listado general del Anexo 01 del Acuerdo Distrital 189 del 2005 del Concejo de Bogotá D.C., toda vez que su costo y ejecución corresponde al Distrito.</u></i>	Este parágrafo dispone que: "Los costos y obras de mitigación asociadas al presente plan de implantación serán responsabilidad exclusiva del propietario y promotor". Toda vez que esta afirmación es parcialmente cierta, ya que, es obligación del gestor la ejecución de las obras de la Fase I (Etapas 1 y 2) y no las de la Fase II (Etapa 3), en la cual únicamente se exige garantizar los recursos para las obras.

En este punto, la mesa de trabajo consideró:

*"No es procedente, en cuanto a que el parágrafo hace relación a los costos y obras de mitigación asociadas al plan de implantación, que son a cargo exclusivo del gestor del proyecto y el puente peatonal no es una obra que se contemple como acción de mitigación"* (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

Por lo antes anotado, no proceden los argumentos y peticiones del recurrente.



Continuación de la Resolución No. **0768** **04 JUL. 2013**

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

#### 6.15. Punto 15

No.	Norma de la Resolución No. 513 de 2013, de la cual se solicita el ajuste, modificación y/o adición	La modificación solicitada. La parte subrayada, indica lo que el recurrente pide adicionar, modificar o precisar	Justificación
15	Artículo 8 - plusvalía	<u>"Artículo 8. Participación en Plusvalía. Corresponderá a la Secretaría Distrital de Planeación y la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, realizar los estudios y análisis correspondientes para determinar si en el área objeto del presente plan de implantación hay lugar a la exigibilidad y cobro de la participación en la plusvalía".</u>	El recurrente considera que para el caso, no se presenta hecho generador de plusvalía y, además, que no se puede cobrar retroactivamente.

Para este tema, tal como se acordó en la mesa de trabajo a la que se ha venido haciendo referencia, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios realizó el correspondiente estudio y, al efecto informó:

"(...)

#### 1. ESTRUCTURA DEL HECHO GENERADOR.

*De conformidad con el artículo 74 de la Ley 388 de 1997, para que se constituyan o configuren hechos generadores de la participación en plusvalía se requiere una decisión administrativa, que constituya un acción urbanística que "autorizan específicamente ya sea a destinar el inmueble a un uso mas (Sic) rentable, o bien a incrementar el aprovechamiento del suelo permitiendo una mayor área edificada..."*

*Lo anterior, se reglamenta principalmente, en el Acuerdo 118 de 2003, el Decreto Distrital 084 de 2004, el Acuerdo Distrital 352 de 2008, que define como hechos generadores de la participación en la plusvalía los siguientes:*

"(...)

1. La incorporación de suelo rural a suelo de expansión urbana.
2. El establecimiento o modificación del régimen o la zonificación de usos del suelo.
3. La autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificación, bien sea elevando el índice de ocupación o el índice de construcción, o ambos a la vez.





Continuación de la Resolución No. 0768

04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

4. Cuando se ejecuten obras públicas consideradas de "Macroyectos de Infraestructura" previstas en el Plan de Ordenamiento Territorial y/o en los instrumentos que lo desarrollen y no se hayan utilizado para su financiación la contribución de valorización.  
(...)"

Y el Decreto Distrital 020 de 2011, que en el Parágrafo del Artículo 5º. Indica:

**"Parágrafo.** Cuando un instrumento que desarrolle el Plan de Ordenamiento Territorial sea modificado y en consecuencia se verifique en una zona o subzona beneficiaria al menos uno de los hechos generadores previstos en el artículo 3º del Acuerdo 118 de 2003 modificado por el artículo 13 del Acuerdo 352 de 2008, se efectuará el cálculo del efecto plusvalía comparando la situación normativa nueva y la que es objeto de modificación en el respectivo instrumento, de acuerdo con los procedimientos establecidos en el presente Decreto." Negrilla nuestra

## 2. ANÁLISIS DE NORMA URBANÍSTICA

En el trámite de la Consulta Preliminar para el Plan de Implantación Comercio Metropolitano ubicado en el predio correspondiente a la Etapa IV de la Urbanización Colpatria Santa Helena II, la Dirección de Norma Urbana de esta Secretaría mediante memorando con radicado No. 3-2010-10618, respecto a la norma aplicable al predio estableció: "(...) el estudio de Plan de Implantación debe adelantarse con base en el acto administrativo que establece la norma del predio, vigente al momento de su radicación, el cual en este caso corresponde a la Resolución 10-4-0305 del 10 de febrero de 2010 por lo cual se modificó parcialmente el proyecto urbanístico de la Urbanización, y la cual fue expedida por la autoridad competente y se presume su legalidad."

A pesar que la norma aplicable al predio era la establecida en la Resolución 620 de 1994, de acuerdo al cuadro de Consolidación Urbanística de la Plancha No. 2 "Usos Permitidos" de la UPZ Casa Blanca Suba, donde se localiza el predio objeto de implantación, mediante Resolución No. 08 - 04 - 0733 del 25 de abril de 2008, la Curadora Urbana No. 4 de Bogotá D.C., aprobó la modificación parcial del proyecto urbanístico de la etapa III de la urbanización Santa Helena, permitiendo acogerse a las normas de los decretos reglamentarios del Acuerdo 6 de 1990 para el tratamiento de desarrollo, Decretos Distritales 734 y 737 de 1993, en la unificación de las etapas IV y V las cuales a partir de la modificación se denominaría etapa IV, posteriormente modificada mediante la Resolución 10-4-0305 del 10 de febrero de 2010

La consulta preliminar para el Plan de Implantación Comercio Metropolitano ubicado en el predio correspondiente a la Etapa IV de la Urbanización Colpatria Santa Helena II, posteriormente llamado Plan de Implantación Centro Comercial Parque Colina, fue emitida por la Subsecretaría de Planeación Territorial mediante oficio No. 2-2010-34555 del 15 de septiembre de 2010, informando al interesado que podía continuar con la etapa de formulación teniendo en cuenta lo establecido por la Resolución 10-4-0305 del 10 de febrero



## Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.”*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

*de 2010, en la cual la Curadora Urbana No. 4, basada en las normas del Acuerdo 6 de 1990 y de conformidad con la zonificación establecida según plancha No.7, escala 1:5000, cuyo polígono corresponde a D RE A-1 (E. MET.V), reglamentado por el Decreto Distrital 737 de 1993, determinó que el uso de comercio de escala metropolitana se permitía como un uso compatible, acto administrativo que goza de presunción de legalidad.*

*La Resolución 0513 del 14 de mayo de 2013 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.”, no establece normas urbanísticas para el Centro Comercial Parque Colina, acoge la norma establecida en la Resolución 10-4-0305 del 10 de febrero de 2010 expedida por la Curaduría Urbana No. 4, que es la norma aplicable al predio de acuerdo a la consulta preliminar, tal como se mencionó anteriormente.*

### 3. CONCLUSIONES

*Por ser el Plan de Implantación un instrumento del Plan de Ordenamiento Territorial y por pasar el predio en cuestión de un Área de Actividad Residencial Especial a Área Urbana Integral Residencial, según consta en el Plancha No. 3 y 7 del Acuerdo 6 de 1990 y el Plano No 25 del POT Decreto Distrital 190 de 2004, se enmarca dentro del contexto establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004.*

*No obstante lo anterior, teniendo en cuenta que la norma aplicable al predio objeto de implantación es la Resolución 10-4-0305 del 10 de febrero de 2010 modificatoria de la Resolución 0620 de 1994, expedida en el marco del Acuerdo 6 de 1990, la cual mantuvo su vigencia con posterioridad a la expedición del Decreto Distrital 619 de 2000 Plan de Ordenamiento Territorial y su modificatorio el Decreto Distrital 469 de 2003, no hay norma comparable por tratarse de un régimen normativo anterior a la reglamentación de la Ley 388 de 1997 que establece la participación en plusvalía y al Acuerdo 118 de 2003, que establece las normas para la aplicación de la participación en plusvalía en Bogotá” (Negrillas y sublíneas fuera de texto).*

En estas condiciones, en el presente caso no se pueden determinar hechos generadores de plusvalía, a pesar de que el predio en cuestión se enmarca dentro del contexto establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, al pasar el mismo de un Área de Actividad Residencial Especial a un Área Urbana Integral Residencial, según se puede verificar en las Planchas No. 3 y 7 del Acuerdo 6 de 1990 y en el Plano No 25 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Consecuente con lo anterior, en la parte resolutive de la presente resolución se procederá a modificar el artículo 8 de la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, así:



Continuación de la Resolución No. **0 7 6 8** **04 JUL. 2013**

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.”*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

**Artículo 8. Participación en plusvalías.** En el área objeto del presente Plan de Implantación no se pueden determinar hechos generadores de plusvalía. Esto, a pesar de que el predio en cuestión se enmarca dentro del contexto establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, al pasar de un Área de Actividad Residencial Especial a un Área Urbana Integral Residencial, según consta en las Planchas No. 3 y 7 del Acuerdo 6 de 1990 y en el Plano No 25 del Plan de Ordenamiento Territorial.

En mérito de lo expuesto,

### **RESUELVE**

**ARTÍCULO 1.** Aclarar la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, en el sentido de precisar que el término de ejecución de la FASE I, es de 36 meses y el de la FASE II, es de 5 años, contados a partir de la fecha de ejecutoria del presente acto administrativo.

**ARTÍCULO 2.** Modificar el parágrafo 1 del artículo 6 de la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, el cual quedará así:

**Parágrafo 1.** La ejecución e implementación de las acciones de mitigación contempladas en la Fase I del presente artículo son requisito para el desarrollo de los usos y la edificabilidad establecidos en los artículos 4 y 5 de esta resolución.

**ARTÍCULO 3.** Modificar el Parágrafo 4 del artículo 6 de la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, el cual quedará así:

**Parágrafo 4.** Es requisito previo para desarrollar los usos e intensidades permitidas en los artículos 4 y 5 del presente acto administrativo contar con los conceptos de disponibilidad de servicios públicos y de capacidad de las redes para soportar el uso, debidamente aprobados por las entidades competentes.

**ARTÍCULO 4.** Modificar el numeral 5 del artículo 6 de la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, el cual quedará así:



Continuación de la Resolución No. 0768 04 JUL. 2013

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C.", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

### 5. Áreas privadas afectas al uso público

Deben disponerse áreas privadas afectas al uso público, configuradas como plazoletas de acceso para la mitigación de impactos por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso o salida de usuarios, cuya extensión mínima total debe ser de 1.867,5 m<sup>2</sup>. Esta área se distribuirá en los accesos peatonales en la proporción que se describe a continuación:

ÁREAS DE MITIGACIÓN DE IMPACTOS	
NÚMERO DE ACCESO	PORCENTAJE
ACCESO costado Oriental colindante con el área de cesión	60,00%
ACCESO costado occidental sobre Av. Boyacá. CA	40,00%
<b>TOTAL</b>	<b>100%</b>

La localización y dimensionamiento de las áreas privadas afectas al uso público se encuentran indicadas en el Plano No. 1/1 "Plano de áreas de espacio público y localización de áreas de mitigación".

Las áreas de mitigación deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Deben ser un áreas descubiertas, salvo en aquellas zonas que se requiera cubrir parcialmente para efectos del buen funcionamiento y la efectiva mitigación de los impactos, dicha cubierta se debe realizar con elementos livianos transparentes como marquesinas o elementos similares.
- Disponerse como áreas abiertas, libres de cerramientos, construcciones u obstáculos que limiten el óptimo funcionamiento del área.
- Ser áreas en superficie dura, tener un diseño de integración y continuidad paisajística y de circulación a nivel de peatón con los elementos de espacio público construido en el área inmediata de influencia, incorporando las especificaciones para diseño y construcción establecidas en las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano de Bogotá.
- Los accesos peatonales y vehiculares deben ser funcionalmente independientes.
- Los accesos y salidas peatonales deben ser concordantes con la conformación de las plazoletas como áreas para la mitigación de impactos.

**ARTÍCULO 5.** Modificar el numeral 6.1.4 del artículo 6 de la Resolución 513 del 14 de mayo



Continuación de la Resolución No. **0768** **04 JUL. 2013**

Por la cual se decide un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, *"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Parque la Colina de la localidad de Suba en Bogotá D.C."*, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

de 2013, en lo relacionado con la responsabilidad del titular del proyecto, así:

Es responsabilidad del titular del proyecto, para el momento de dar inicio al desarrollo de los usos aprobados por el artículo 5 de la presente resolución, haber adelantado la coordinación y demás actividades que se requieran ante las entidades competentes, con el propósito de obtener los respectivos permisos y aprobaciones para el cumplimiento de los compromisos descritos, de tal forma que al implantar la propuesta de señalización y demarcación se adecuen las rampas en los andenes y separadores para dar continuidad a los pasos peatonales detallados en la Plancha 1 anexa al Estudio de Tránsito.

**ARTÍCULO 6.** Modificar el artículo 8 de la Resolución 513 del 14 de mayo de 2013, el cual quedará así:

**Artículo 8. Participación en plusvalías.** En el área objeto del presente Plan de Implantación no se pueden determinar hechos generadores de plusvalía. Esto, a pesar de que el predio en cuestión se enmarca dentro del contexto establecido en el artículo 434 del Decreto Distrital 190 de 2004, al pasar de un Área de Actividad Residencial Especial a un Área Urbana Integral Residencial, según consta en las Planchas No. 3 y 7 del Acuerdo 6 de 1990 y en el Plano No 25 del Plan de Ordenamiento Territorial.

**ARTÍCULO 7.** Remitir el expediente a la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, una vez en firme este acto administrativo.

Dada en Bogotá D.C., a los **04 JUL. 2013**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**OCTAVIO FAJARDO MARTÍNEZ**  
Secretaría Distrital de Planeación (E)

Aprobó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez. Directora de Trámites Administrativos.   
Proyectó: Juan de Jesús Vega F. Profesional Especializado.