

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En uso de las facultades conferidas en los artículos 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 1119 de 2000, modificado por el Decreto 079 de 2015 y los literales h) y n) del artículo 4° del Decreto Distrital 016 de 2013 y,

CONSIDERANDO

Que el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, define los Planes de Implantación como instrumentos de planeamiento que tienen como objeto adoptar las acciones necesarias, con el fin de evitar los impactos urbanísticos negativos que puedan producir determinados usos en la ciudad así:

“(…) Los planes de implantación, adoptados mediante resoluciones que para el efecto expida el Departamento Administrativo de Planeación Distrital, son instrumentos para la aprobación y reglamentación de grandes superficies comerciales o de dotaciones de escala metropolitana y urbana, con el fin de evitar impactos urbanísticos negativos en las posibles zonas de influencia.

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

Que con radicación n° 1-2011-18974 de 13 de mayo de 2011, el señor Juan Manuel López Hincapié, en calidad de autorizado de la Cooperativa Nacional de Droguistas Detallistas – COPIDROGAS- presentó ante esta Secretaría, solicitud de consulta

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

preliminar para la implantación del uso de Institución de Educación Superior clasificado como Dotacional – Equipamiento Colectivo, Tipo Educativo Escala Metropolitana en los predios con nomenclatura Av. Carrera 68 n° 68 B – 45 y Av. Carrera 68 n° 68 A -34, ubicados en la Localidad de Engativá.

Que mediante oficio n° 2-2011-49441 de 30 de diciembre de 2011, la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría dio respuesta a la solicitud de consulta preliminar para el proyecto Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede Av. 68- Compensar, definiendo la viabilidad para continuar con la etapa de formulación tendiente a la aprobación de la implantación del uso de Institución de Educación Superior clasificado como Dotacional – Equipamiento Colectivo, Tipo Educativo de Escala Metropolitano.

Que conforme al parágrafo 2° del artículo 4o del Decreto Distrital 079 de 2015, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, actualizó la vigencia de la viabilidad de la consulta preliminar del proyecto Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede Av. Carrera 68- Compensar, mediante oficio n° 2-2015-35727 de 22 de julio de 2015.

Que a través de radicado n° 1-2016-00803 de 12 de enero de 2016, el señor Néstor Ricardo Rodríguez Ardila, en calidad de Representante Legal de la Caja de Compensación Familiar Compensar, presentó ante esta Secretaría la formulación del Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede Av. Carrera 68 – Compensar sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria n° 50C-1875029, ubicado en la Av. Carrera 68 n° 68 B – 45 de la Localidad de Engativá, información complementada con el radicado n° 1-2016-03744 de 28 de enero de 2016.

Que la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta Secretaría mediante oficio 2-2016-02816 de 28 de enero de 2016 se pronunció sobre la solicitud, y requirió al interesado para que completara la documentación de la formulación del Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede Av. Carrera 68 –

2

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

Compensar, frente a lo cual el solicitante a través de radicado n° 1-2016-06780 de 12 de febrero de 2016 dio contestación completando la información requerida.

Que con posterioridad, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios (2-2016-21345 de 13 de mayo de 2016) realizó requerimientos a la propuesta de formulación del Plan de Implantación en comento, frente a lo cual el interesado solicitó ampliación del plazo otorgado inicialmente para dar respuesta (1-2016-26289 de 27 de mayo de 2016). La Dirección de Planes Maestros y Complementarios amplió el término en un (1) mes. Finalmente, la Caja de Compensación Familiar Compensar dio respuesta a los requerimientos solicitados el 8 de julio de 2016 con radicación 1-2016-33468.

Que la solicitud de estudio y aprobación de la propuesta de formulación del Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede Av. Carrera 68 – Compensar recae sobre el inmueble identificado con matrícula inmobiliaria 50C-1875029 y CHIP AAA0239DCEP, ubicado en la dirección AK 68 68 B 45, cuyo titular del derecho real de dominio es la Caja de Compensación Familiar –COMPENSAR.

Que la Secretaría Distrital de Planeación expidió la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017, por la cual se adoptó el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede Av. Carrera 68- Compensar.

Que con radicación n.° 1-2017-26277 de 18 de mayo de 2017, el señor Néstor Ricardo Rodríguez Ardila, identificado con cédula de ciudadanía n.° 19.189.652, en calidad de Representante Legal de la Caja de Compensación Familiar –Compensar, identificada con NIT n.° 860.066.942-7, a través de apoderado, el doctor Guillermo Enrique Jiménez Meneses, identificado con cédula de ciudadanía n.° 79.379.236 y T.P. n.° 103.823 del C.S. de la J., presentó recurso de reposición en contra de la Resolución n.° 600 de 4 de mayo de 2017.

Que la Dirección de Trámites Administrativos mediante memorando n.° 3-2017-08153 de 25 de mayo de 2017 solicitó a la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de

3

fu.

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

la Secretaría Distrital de Planeación concepto sobre los aspectos de orden técnico expuestos en el recurso.

Que la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, a través de memorando n° 3-2017-08824 de 6 de junio de 2017, emitió concepto técnico sobre los argumentos expuestos en el recurso de reposición presentado en contra la Resolución n° 600 de 2017.

Que la Dirección de Trámites Administrativos con Memorando n° 3-2017-09680 de 21 de junio de 2017 solicitó alcance al concepto técnico emitido por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, el cual fue respondido mediante Memorando n° 3-2017-09960 de 27 de junio de 2017.

RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO

Esta instancia entra a decidir el recurso de reposición interpuesto por el señor Néstor Ricardo Rodríguez Ardila, identificado con cédula de ciudadanía n.º 19.189.652, en calidad de Representante Legal de la Caja de Compensación Familiar –Compensar, identificada con NIT n.º 860.066.942-7, a través de apoderado, el doctor Guillermo Enrique Jiménez Meneses, identificado con cédula de ciudadanía n.º 79.379.236 y T.P. n.º 103.823 del C.S. de la J., en contra de la Resolución n.º 600 de 4 de mayo de 2017, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación, por la cual se adoptó el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede Av. Carrera 68 – Compensar.

1. Procedencia.

El recurso de reposición es procedente de conformidad con el artículo 8º del Decreto Distrital 1119 de 2000, en los siguientes términos “*Contra la resolución que adopte el plan de implantación procederá el recurso de reposición ante el Director del Departamento Administrativo de*

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

Planeación Distrital, en los términos y condiciones establecidas en el Código Contencioso Administrativo”, norma aplicable a la solicitud que dio origen al acto administrativo recurrido. De acuerdo con lo anterior, es procedente en los términos del numeral 1° del artículo 74¹ del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo –Ley 1437 de 2011-, ante la hoy Secretaría Distrital de Planeación.

Igualmente, es procedente de conformidad con lo establecido en el artículo 15 de la Resolución n.° 600 de 2017.

2. Oportunidad.

El recurso de reposición interpuesto, cumple con lo establecido en el artículo 76 de la Ley 1437 de 2011² -Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo-, toda vez que la Resolución n.° 600 de 4 de mayo de 2017 fue notificada personalmente el ocho (8) de mayo de 2017 (folio 269) y el recurso fue presentado el día dieciocho (18) de mayo de 2017.

El recurso fue presentado por el señor Néstor Ricardo Rodríguez Ardila, identificado con cédula de ciudadanía n° 19.189.652, en calidad de Representante Legal de la Caja de Compensación Familiar –Compensar, identificada con NIT n° 860.066.942-7, reconocido dentro de la actuación de solicitud de adopción del Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede Av. Carrera 68 – Compensar; quien

¹ **Artículo 74. Recursos contra los actos administrativos.** Por regla general, contra los actos definitivos procederán los siguientes recursos:

1. El de reposición, ante quien expidió la decisión para que la aclare, modifique, adicione o revoque. (...).

² **Artículo 76. Oportunidad y presentación.** Los recursos de reposición y apelación deberán interponerse por escrito en la diligencia de notificación personal, o dentro de los diez (10) días siguientes a ella, o a la notificación por aviso, o al vencimiento del término de publicación, según el caso. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo, salvo en el evento en que se haya acudido ante el juez”.

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

actúa a través de apoderado, el doctor Guillermo Enrique Jiménez Meneses, identificado con cédula de ciudadanía n° 79.379.236 y T.P. n° 103.823 del C. S. de la J.

3. Requisitos formales.

La interposición del recurso de reposición se ajusta a lo dispuesto en el artículo 77 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo –Ley 1437 de 2011-, toda vez que se presentó dentro del plazo legal, por escrito, sustentando concretamente los motivos de inconformidad, con indicación del nombre del recurrente, relacionando las pruebas que pretende hacer valer e indicando el nombre y dirección del mismo.

4. Argumentos del recurrente.

El recurrente alega como motivos de inconformidad los siguientes:

“(…)

1. AREAS GENERALES Y DE CESION.

*En el cuadro de áreas contenido en el Plano 1 de 1 “Localización, propuesta y distribución de áreas generales”, del Plan de Implantación de la Fundación Universitaria Unipanamericana, así como en el cuadro de áreas transcrito en el **Parágrafo 1. del Artículo 2.** de la Resolución 600 del 4 de mayo de 2017, en la parte del cuadro correspondiente a **AREAS DE CESION**, se comete un error al señalar como **CESION PUBLICA OBLIGATORIA (8% A.N.U)**, entre mojones N3, N4, N5, N13, N12, N3, un área de 693.51 mt2, desconociendo lo señalado en el Parágrafo 1, del artículo 13 del Decreto 327 de 2004, reglamentario del Tratamiento Urbanístico de Desarrollo, que dice:*

“Parágrafo 1: Las áreas de control ambiental sobre las vías de la malla vial arterial principal y complementaria, no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos”.

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

Disposición que también se contempla y reitera en el numeral 3, del artículo 362 del Decreto 190 de 2004.

Por lo tanto, el área correcta de cesión gratuita para parque es de 630.32 mts², y no de 693.51 mts como quedó de forma errónea en la Resolución 600 del 4 de Mayo de 2017, y en el Plano 1 de 1 “Localización, propuesta y distribución de áreas generales”, que forma parte de la misma.

Es de anotar que tanto en los planos presentados como en el DTS, de la radicación 1-2016-00803, del 2016-01-12, se presentó correctamente el cálculo de la cesión gratuita para parque público del 8%, para el uso Dotacional.

2. ARTICULO 5. AISLAMIENTOS Y ANTEJARDINES DE LA RESOLUCION 600 DEL 4 DE MAYO DE 2017.

En el Artículo 5. Norma Urbanística aplicable, en la casilla “Aislamientos y Antejardines”, se incluye una nota que señala:

.....”Se aclara que el área de antejardín es independiente del área para la mitigación de impactos, no obstante podrán ser integradas”.

En concordancia con esta nota en el Plano 1 de 1 “Localización, propuesta y distribución de áreas generales”, que forma parte integrante de la Resolución 600 del 4 de mayo de 2017, se dibujó la ubicación del globo 1 de áreas de mitigación, “Plazoleta 1: acceso principal calle 68B”, a continuación del área de antejardín de 12.00 mts de ancho.

Al respecto es necesario resaltar que tanto en los planos de la propuesta presentada, como en los planos que forman parte del DTS y en el DTS mismo, siempre se contempló la destinación de la zona de antejardín como parte de las zonas de mitigación de impactos, teniendo en cuenta que, en esencia, esta es un área libre privada que de hecho queda afecta al uso público porque a través de ésta se accede al proyecto y que en ningún momento contraviene la función o condición de las zonas de mitigación. De no considerarlo así, sería un gravamen oneroso para el proyecto.

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

Es de resaltar que a pesar de que como ya se anotó, en la propuesta se propuso la destinación de la zona de antejardín como parte de las zonas de mitigación, nunca hubo objeción ni mención alguna, ni verbalmente ni en el acta de observaciones, expedida oficialmente por la Secretaría Distrital de Planeación mediante el oficio 2-2016-21345 de fecha 2016-05-13, a dicha localización.”

De acuerdo con los anteriores argumentos, el recurrente solicita que se corrija el cuadro de áreas generales y el cuadro de áreas de cesión transcrito en el parágrafo 1 del artículo 2 de la Resolución n° 600 de 2017, y que se permita que las zonas de mitigación de impactos del proyecto se localicen en la zona de antejardín de la Calle 68B.

5. Problema jurídico.

Corresponde al Despacho determinar si las áreas generales y áreas de cesión, así como las normas urbanísticas aplicables sobre áreas de antejardín y área de mitigación de impacto urbanístico, aprobadas para el Plan de Implantación de la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede Av. Carrera 68, adoptado mediante Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017, guardan correspondencia con las normas legales vigentes; o si como lo afirma el recurrente, por una parte, hay desconocimiento del parágrafo 1 del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004; y por otra, hay inobservancia de las condiciones planteadas en el proyecto respecto de las zonas de antejardín y zonas de mitigación de impactos.

Para los efectos, este Despacho contará con el concepto técnico de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios allegado a la Dirección de Trámites Administrativos mediante Memorandos n.° 3-2017-08824 de 6 de junio de 2017 y alcance al concepto técnico con Memorando 3-2017-09960 de 27 de junio de 2017.

6. Sobre el caso concreto.

6.1 Sobre las áreas generales y de cesión.

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

El recurrente indicó que existe error en el cuadro de áreas contenido en el Plano 1 de 1, así como en el cuadro de áreas de cesión consignado en el párrafo 1 del artículo 2 de la Resolución n.º 600 de 2017, al señalarse como cesión pública obligatoria (8% A.N.U.) un área de **693.51 mt²**, desconociendo a su juicio, lo señalado en el párrafo 1 del artículo 13 del Decreto Distrital 327 de 2004 y en el numeral 3 del artículo 362 del Decreto Distrital 190 de 2004. De acuerdo con el recurrente, el área correcta de cesión gratuita para parque es de **630.32 mt²**.

Al respecto, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, mediante memorando n.º 3-2017-08824 de 6 de junio de 2017, una vez revisado el argumento del recurrente, informó que se procedió a la revisión de los cuadros de “Áreas Generales” y “Áreas de Cesión” contenidos en la Resolución n.º 600 de 2017, en cuya conclusión expresa que se evidenció un error en la aplicación del Decreto Distrital 327 de 2004 *“Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanísticos en el Distrital Capital”*, ya que se *“omitió descontarle al Área Neta Urbanizable –A.N.U.–, el área correspondiente a la “CESIÓN PARA CONTROL AMBIENTAL” para así obtener como resultado el área para cálculo de cesiones”*.

Sobre el particular, téngase en cuenta que el párrafo 1 del artículo 13 del Decreto 327 de 2004 establece que las áreas de control ambiental sobre las vías de malla vial arterial principal y complementaria, no se contabilizarán dentro del Área Neta Urbanizable, para efectos del cálculo de las áreas de cesión pública para parques y equipamientos.

En tal virtud, el área técnica planteó el ajuste a los cuadros de “Áreas Generales” y “Áreas de Cesión”, relacionados con el Plan de Implantación objeto de recurso en la presente actuación, de la siguiente manera:

| ÁREAS GENERALES | |
|-------------------------------|---------------------|
| DESCRIPCIÓN | Área m ² |
| ÁREA BRUTA | 8.668,90 |
| ÁREA NETA URBANIZABLE | 8.668,90 |
| ÁREA PARA CALCULO DE CESIONES | 7.879,00 |

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

| | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| ÁREA TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO | | 2.251,74 |
| ÁREA LOTE (ÁREA ÚTIL) | | 6.417,16 |
| ÁREAS DE CESIÓN | | |
| DESCRIPCIÓN | MOJONES | Área m ² |
| ÁREA DE CESIÓN PARA CONTROL AMBIENTAL | N7,N8,N9,N10,N15,N7 | 789,90 |
| CESIÓN PÚBLICA OBLIGATORIA (8% del Área para cálculo de cesiones) | N3,N4,N5,N13,N12,N3 | 630,32 |
| CESIÓN ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD | N6,N14,N12,N13,N6 | 663,72 |
| TOTAL CESIÓN PARA PARQUE PÚBLICO | | 1.294,04 |
| CESIÓN PARA AMPLIACIÓN VÍA LOCAL (CALLE 68B) | N1,N2, N11,N10,N9,N8,N1 | 167,80 |
| TOTAL CESIONES PÚBLICAS | | 2.251,74 |

Nótese entonces que al descontar 789,90 m² de Área de Cesión para Control Ambiental al Área Neta Urbanizable de 8.668,90 m², se obtiene como resultado 7.879 m² de área para el cálculo de cesiones, con lo cual se determina que el área de Cesión Pública Obligatoria (8% del área para el cálculo de cesiones) es de 630,32 m².

En este orden, este despacho procederá a modificar el párrafo 1 del artículo 2 “*Plano y documentos anexos*” de la Resolución n.º 600 de 2017, y el cuadro de áreas contenido en el Plano 1 de 1 “*Localización, propuesta y distribución de áreas generales*” del Plan de Implantación de la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede Av. Carrera 68 – Compensar, el cual hace parte integral de dicho acto administrativo.

6.2 Aislamientos y antejardines contemplados en la Resolución n.º 600 de 2017.

El recurrente cuestionó el artículo 5 de la Resolución n° 600 de 2017, que reglamenta la “Norma Urbanística Aplicable”, en relación con uno de los apartes sobre lo regulado para “Aislamientos y Antejardines” que prevé “*el área de antejardín es independiente al área para la mitigación de impactos, no obstante podrán estar integradas*”. A su vez, el recurrente recalcó que en el Plano 1 de 1 se dibujó la ubicación del globo 1 de áreas de mitigación, “*Plazoleta 1: acceso principal calle 68B*”, a continuación del área de antejardín de 12.00 metros de ancho. Por lo tanto, insistió en que en los planos de la

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

propuesta y en los planos que forman parte del Documento Técnico de Soporte, siempre se contempló la destinación de la zona de antejardín como parte de las zonas de mitigación de impactos y que dicha propuesta como parte de las zonas de mitigación nunca fue objetada por parte de la Secretaría.

Sobre el particular, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios a través de memorando n.º 3-2017-08824 de 6 de junio de 2017, informó que mediante Oficio n.º 2-2016-21345 de 13 de mayo de 2016 se realizaron los requerimientos a la propuesta de formulación del Plan de Implantación de la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede Av. Carrera 68 – Compensar y entre otras cosas, se observó en el numeral 3.3 en lo concerniente a las condiciones de acceso vehicular y peatonal que “(...) Los accesos y salidas peatonales deben ser concordantes con la conformación de las plazoletas como áreas para mitigación de impactos, y con el número de usuarios que ingresan para cada una de tal manera que las áreas de antejardín propuestas, no asuman las cargas de acceso al proyecto y que las áreas de mitigación propuestas cumplan con las funciones para las cuales fueron creadas.” (Subrayas fuera de texto).

Asimismo, la referida Dirección aclaró que el área de antejardín es el resultado del cumplimiento de lo establecido en el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 y en el artículo 270 del Plan de Ordenamiento Territorial, en los siguientes términos:

“(...) Las siguientes disposiciones rigen para los predios que se desarrollen con agrupación de vivienda, o con usos dotacionales privados, o con comercio y servicio, o con industria:

(...)

a. Dimensión de antejardines y aislamientos:

Las dimensiones de antejardines y aislamientos se definirán con base en la altura y uso propuestos, de acuerdo con la siguiente tabla:

| USOS | NUMERO DE PISOS | ANTEJARDÍN MINIMO (En metros) | AISLAMIENTOS MÍNIMOS | |
|------|-----------------|----------------------------------|----------------------|------------------------|
| | | | ENTRE EDIFICACIONES | CONTRA PREDIOS VECINOS |
| | | | | |

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

| | | | (En metros) | (En metros) |
|--|------------|-------|------------------------|------------------------|
| a. Vivienda unifamiliar y bifamiliar VIS o VIP. | De 1 a 3 | 0 | 5.00 | 3.00 |
| b. Vivienda no VIS ni VIP, dotacionales, comercio y servicios de escala zonal y vecinal. | De 1 a 3 | 3.00 | 5.00 | 3.00 |
| | De 4 a 5 | 4.00 | 7.00 | 4.00 |
| | De 6 a 7 | 5.00 | 9.00 | 5.00 |
| | De 8 a 17 | 7.00 | 1/2 de la altura total | 1/3 de la altura total |
| | 18 o mas | 10.00 | | |
| c. Comercio, servicios y dotacionales de escala metropolitana y urbana. d. Industria. | De 1 a 3 | 8.00 | Libre | 10.00 mts |
| | De 4 a 6 | 10.00 | | |
| | De 7 o más | 12.00 | 1/2 de la altura total | 1/3 de la altura total |

Cuando se planteen senderos de acceso a las áreas privadas desde los costados que colinden con zonas de cesión pública para parque o equipamiento o áreas de control ambiental, éstos deberán tener, como mínimo, 3 metros de ancho.
 Cuando estos senderos no ofrezcan posibilidad de acceso, los mismos podrán tener 2 metros de ancho.

(...)” (Subrayas fuera de texto).

Igualmente, el Plan de Ordenamiento Territorial en su artículo 270. Normas aplicables a los antejardines, establece lo siguiente:

“...Artículo 270. Normas aplicables a los antejardines (artículo 260 del Decreto 619 de 2000, modificado por el artículo 196 del Decreto 469 de 2003).

1. No se permite el estacionamiento de vehículos en antejardín.
2. Los antejardines en áreas residenciales deberán ser empedrados y arborizados, exceptuando las zonas para ingreso peatonal y vehicular.

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

3. *Los antejardines no se pueden cubrir ni construir.*
 4. *No se permiten escaleras ni rampas en los antejardines.*
 5. *En zonas con uso comercial y de servicios, en las cuales se permita el uso temporal del antejardín, éste se deberá tratarse (sic) en material duro, continuo, sin obstáculos ni desniveles para el peatón y mediante un diseño unificado en los costados de manzana. Sólo podrán ubicarse los elementos de mobiliario urbano adoptados por la Administración Distrital.*
 6. *Únicamente se permitirán los usos que no requieran almacenaje o desarrollo de construcciones especializadas. La autorización de este es uso temporal y exclusiva del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU).*
 7. *Los antejardines de los establecimientos comerciales podrán habilitarse para el uso temporal, cuando en la vía en la cual se desarrolla la actividad comercial, se haya construido el respectivo proyecto integral de recuperación del espacio público, incluyendo dichos antejardines.*
 8. *En ningún caso el uso temporal del antejardín podrá interferir la circulación peatonal sobre el andén.*
 9. *El uso del antejardín no confiere derechos adicionales sobre el espacio utilizado.*
 10. *No se permite el cerramiento de antejardines en zonas con uso comercial y de servicios.*
 11. *En áreas residenciales se permitirá el cerramiento de antejardines, cuando así lo establezca la respectiva ficha normativa y se cumpla como mínimo con las siguientes condiciones:*
 - 90% de transparencia,
 - 1.60 metros de altura máxima, con un posible zócalo hasta de 0.40 metros.
- La aprobación de estos cerramientos es exclusiva de las Curadurías Urbanas.*

RESOLUCIÓN No. _____

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

12. En predios institucionales, el cerramiento del antejardín se definirá mediante el respectivo Plan Maestro de Equipamiento, o el correspondiente Plan de Implantación o de Regularización y de Manejo.

13. En los bienes de interés cultural, el cerramiento de los antejardines dependerá de las características arquitectónicas, urbanísticas e históricas del inmueble. En los casos en que los propietarios pretendan realizar cerramientos cuyas características sean diferentes a las permitidas en los demás numerales de este artículo, será necesaria la aprobación de la intervención por parte del DAPD, quien podrá solicitar el concepto técnico del Comité Técnico Asesor de Patrimonio.

14. En predios institucionales, el cerramiento del antejardín se definirá mediante el respectivo Plan Maestro de Equipamiento, o el correspondiente Plan de Implantación o de Regularización y de Manejo.

Parágrafo. *Se entiende por proyecto integral de recuperación del espacio público, el diseño, la arborización, la localización del mobiliario urbano, la iluminación, el tratamiento de pisos en andenes y antejardines, el manejo de calzadas vehiculares y, en general, la organización de los elementos de espacio público de paramento a paramento.”*

También mencionó que, en cuanto al área para mitigación de impactos, el Plan de Ordenamiento Territorial en el artículo 429 determina para los planes de implantación, en caso de ser viables, que se debe establecer el tipo de acciones para mitigar los impactos negativos. En estos términos se demuestra que en el trámite de la aprobación del plan de implantación, se hizo requerimiento al interesado en el cual se precisaron las condiciones normativas y técnicas de las áreas de antejardín propuestas, puntualizando que “*las áreas de antejardín propuestas, no asuman las cargas de acceso al proyecto y que las áreas de mitigación propuestas cumplan con las funciones para las cuales fueron creadas*”, dejándose en claro la diferenciación de unas y otras. Lo anterior con fundamento en el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 en concordancia con el artículo 270 del Plan de Ordenamiento Territorial.

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

Adicionalmente, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios trae a colación el concepto técnico emitido por la Dirección del Taller del Espacio Público, mediante memorando n° 3-2012-04221 de 8 de mayo de 2012, el cual se refirió a las condiciones generales de las áreas de mitigación de impactos negativos, en los siguientes términos:

“(…) para el adecuado funcionamiento de los equipamientos de escala zonal, urbana y metropolitana y las grandes superficies comerciales que sean objeto de Plan de Regularización y Manejo o Plan de Implantación, debe(sic) preverse medidas para la mitigación de impactos negativos sobre el espacio público, generados por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso o salida de usuarios.

Lo anterior mediante la disposición de áreas libres que cumplan la función de transición entre la propiedad privada y el espacio público, atendiendo los siguientes lineamientos:

FUNCIÓN

- Las áreas previstas deben cumplir la función de zonas de transición que permitan disolución de aglomeraciones de personas, sin impactar negativamente el normal funcionamiento de los elementos de espacio público construido en el área de influencia.*
- Cada área dispuesta debe ser un espacio destinado exclusivamente al tránsito y permanencia de peatones.*
- En principio, la disposición de dichas áreas no se exige como medida para el manejo de riesgos o la evacuación de personas en situación de emergencia. No obstante, pueden destinarse adicionalmente para cumplir esta función, caso en el que, adicionalmente, se deberá (sic) atender normas relativas a la materia, determinadas por el FOPAE o la entidad que para ello sea competente.*
- Las áreas así dispuestas cumplirán la función de áreas privadas afectas al uso público, y así deberá quedar explícito en la cartografía que reglamenta el urbanismo del(los) predio(s) objeto del respectivo plan, indicándolas como plazoletas privadas de uso público, toda vez que no constituyen elementos del Sistema de Espacio público Construido.*

LOCALIZACIÓN Y DISEÑO

RESOLUCIÓN No. 1052 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

- Las áreas deberán distribuirse proporcionalmente en cada uno de los accesos peatonales al equipamiento urbano o grande superficie comercial, en relación directa con los flujos peatonales identificados en el diagnóstico soporte a la formulación, estudio de demanda y atención de usuarios o estudio de tránsito respectivo.
- Deben ser áreas en superficie dura, continua y a nivel con el espacio público adyacente.
- Deben, en general ser áreas descubiertas y exteriores a la(s) edificación(es). No obstante, excepcionalmente pueden proponerse como áreas parcialmente cubiertas con elementos livianos transparentes como marquesinas o elementos similares, dependiendo de las características del uso específico, y justificado en la necesidad de la cubierta para el buen funcionamiento y la efectiva mitigación de los impactos urbanísticos identificados.
- No obstante, excepcionalmente puede proponerse hacia el interior de la edificación, en los siguientes casos:
 - En equipamientos de culto de acuerdo a lo contemplado en el artículo 49 del Decreto Distrital 311 de 2006 – Plan Maestro de equipamientos de Culto.
 - En inmuebles de interés cultural, salvo en los casos que se anexas predios para mejorar el funcionamiento del dotacional y que no sean declarados como inmuebles de interés cultural.
 - En los casos cuando se demuestre la imposibilidad física de destinar áreas libres exteriores en el predio o predios objeto del instrumento de planeamiento, lo cual será objeto de evaluación por esta Dirección.

Las áreas deben 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 el diseño y construcción contenidas en las Cartillas de Andenes y Mobiliario Urbano. (...)” (Subrayas fuera de texto)

Ahora, debe destacarse que en el trámite de la actuación para la adopción del plan de implantación que nos ocupa, mediante memorando n.º 3-2016-07019 de 11 de abril de 2016, la Dirección del Taller del Espacio Público también conceptuó en los siguientes términos:

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

“(…) 3. Áreas de mitigación de impacto sobre el espacio público.

Revisado el Plano No. P-1 “Síntesis de la propuesta” y el Documento Técnico de Soporte, se plantea que las áreas de mitigación para controlar los impactos sobre la movilidad en el espacio público circundante, previendo 4500 alumnos de la jornada diurna y nocturna con mayor afluencia del 50% de 3600 alumnos equivalentes a 1800 alumnos para un área de mitigación de 1.620 M2 de áreas privadas afectas al uso público “exclusivo peatonal”; al respecto, se encuentra que la propuesta se ajusta al indicador de referencia para el cálculo del área requerida por peatón¹, conforme a lo solicitado por esta Dirección mediante radicado No. 3-2015-08861. No obstante, se reitera que esta área debe darse con base en los aforos determinados en el estudio de demanda y atención de usuarios o estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad y será objeto de evaluación por parte de esta Subsecretaría. (…)”.

De acuerdo con lo anterior, se tiene que conforme lo señala la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, las áreas correspondientes al “Antejardín” y la de “Mitigación de Impactos” corresponden a dos áreas cuyo requerimiento obedece a dos condiciones diferentes, la primera se da en cumplimiento de la norma del Tratamiento de Desarrollo (Decreto Distrital 327 de 2004); y la segunda, es un área que cumple con uno de los principales objetivos del instrumento, el cual es, evitar los impactos urbanísticos negativos que se puedan causar por la aglomeración de personas en el momento de mayor afluencia de éstas al equipamiento.

En este orden, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios a través de Memorando n° 3-2017-09960 de 27 de junio de 2017, reiteró la anterior postura advirtiendo que “El área de antejardín se da en cumplimiento a lo establecido en el artículo 29 del Decreto Distrital 327 de 2004 “Por el cual se reglamenta el Tratamiento de Desarrollo Urbanístico en el Distrito Capital” resultado de una obligación urbanística y el área de mitigación de impactos, según el artículo 429 del Plan de Ordenamiento Territorial, cumple con uno de los principales objetivos del Instrumento Plan de Implantación y es que en el caso de ser viable establecer el tipo de acciones para mitigar los impactos negativos que se puedan causar por la aglomeración de personas en el momento de mayor afluencia al equipamiento.”

Handwritten signature

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

Por lo tanto, dicha Dirección concluyó que la solicitud del recurrente sobre permitir que las zonas de mitigación de impactos del proyecto se localicen en la zona de antejardín de la Calle 68 B, no es viable.

Es necesario insistir que, cuando en el procedimiento para la adopción del Plan de Implantación se realizaron los requerimientos a la propuesta de formulación del plan de implantación (Oficio 2-2016-21345 de 13 de mayo de 2016) se observó con toda claridad que las áreas de antejardín no podían asumir las cargas de acceso al proyecto y que las áreas de mitigación propuestas debían cumplir con las funciones para las cuales fueron creadas. Igualmente, se requirió al solicitante para que se garantizara el cumplimiento de lo establecido en el artículo 270 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Por lo tanto, no se comparte la afirmación del recurrente sobre la inexistencia de objeción o mención en las observaciones por parte de la Secretaría Distrital de Planeación, frente a su propuesta de utilizar las áreas de antejardín como parte de las áreas exigidas para mitigación de impactos, en tanto como se evidencia del procedimiento, este aspecto fue aclarado en los requerimientos efectuados en el trámite, además de lo ya argumentado en los párrafos precedentes.

De acuerdo con lo expuesto, no están llamados a prosperar los argumentos presentados por el recurrente, en relación con este punto.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

ARTÍCULO PRIMERO: Modificar parcialmente el parágrafo 1 del artículo 2 “Plano y documentos anexos” de la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017, y el cuadro de áreas contenido en el Plano 1 de 1 “Localización, propuesta y distribución de áreas generales” del Plan de Implantación de la Fundación Universitaria Unipanamericana

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

Sede Av. Carrera 68 – Compensar, el cual hace parte integral de dicho acto administrativo, de la siguiente manera:

| ÁREAS GENERALES | | |
|---|-------------------------|---------------------|
| DESCRIPCIÓN | | Área m ² |
| ÁREA BRUTA | | 8.668,90 |
| ÁREA NETA URBANIZABLE | | 8.668,90 |
| ÁREA PARA CALCULO DE CESIONES | | 7.879,00 |
| ÁREA TOTAL DE CESIONES AL DISTRITO | | 2.251,74 |
| ÁREA LOTE (ÁREA ÚTIL) | | 6.417,16 |
| ÁREAS DE CESIÓN | | |
| DESCRIPCIÓN | MOJONES | Área m ² |
| ÁREA DE CESIÓN PARA CONTROL AMBIENTAL | N7,N8,N9,N10,N15,N7 | 789,90 |
| CESIÓN PÚBLICA OBLIGATORIA (8% del Área para cálculo de cesiones) | N3,N4,N5,N13,N12,N3 | 630,32 |
| CESIÓN ADICIONAL PARA AUMENTO DE EDIFICABILIDAD | N6,N14,N12,N13,N6 | 663,72 |
| TOTAL CESIÓN PARA PARQUE PÚBLICO | | 1.294,04 |
| CESIÓN PARA AMPLIACIÓN VÍA LOCAL (CALLE 68B) | N1,N2, N11,N10,N9,N8,N1 | 167,80 |
| TOTAL CESIONES PÚBLICAS | | 2.251,74 |

ARTÍCULO SEGUNDO: Los demás apartes de la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017, se mantienen sin modificación alguna.

ARTÍCULO TERCERO: Notificar esta resolución al señor Néstor Ricardo Rodríguez Ardila, identificado con cédula de ciudadanía n° 19.189.652, en calidad de Representante Legal de la Caja de Compensación Familiar –Compensar, identificada con NIT n° 860.066.942-7, a través de su apoderado, el doctor Guillermo Enrique Jiménez Meneses, identificado con cédula de ciudadanía n° 79.379.236 y T.P. n° 103.823 del C.S. de la J, o a quien haga sus veces, advirtiéndole que contra la misma no procede recurso alguno. Así mismo esta resolución deberá ser publicada en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, de conformidad con el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 –Plan de Ordenamiento Territorial-.

RESOLUCIÓN No. 1062 05 JUL. 2017

Por la cual se resuelve un recurso de reposición contra la Resolución n° 600 de 4 de mayo de 2017 “Por la cual se adopta el Plan de Implantación para la Fundación Universitaria Unipanamericana Sede AV. Carrera 68 – Compensar”.

ARTÍCULO CUARTO: Remitir el expediente a la Dirección de Planes Maestros y Complementarios para los fines pertinentes.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dada en Bogotá D.C., a los

05 JUL. 2017


ANDRÉS ORTIZ GÓMEZ
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Camilo Cardona Casis – Subsecretario Jurídico
Revisó: Sandra Tibamosca Villamarín.-Directora Trámites Administrativos
Revisó: María Fernanda Peñalosa Sossa- Abogada Subsecretaría Jurídica
Proyectó: Diana Milena Díaz Escudero- Abogada Dirección Trámites Administrativos