

Bogotá D.C.,

Doctor  
**CAMILO CLAUDIO ÁNGEL MORENO**  
Representante Legal  
**Ciudadela Comercial Unicentro**  
Av. Carrera 15 No 124 – 30 Administración  
administracion@unicentrobogota.com  
Ciudad.

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN  
RADIACIÓN: 2-2019-10448

AL RESPONDER, CITE ESTE NÚMERO  
FECHA: 2019-02-28 17:13 PRO: 1405954  
RAD INICIAL: 1-2019-01946  
FOLIO: 3  
DESTINO: CAMILO CLAUDIO ÁNGEL MORENO  
TRAMITE: Plan de regularización y 7087

ANEXOS: No

REMITENTE:  
PERSONAL: No

**Asunto:** Modificación Cronograma de Ejecución del Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro

**Predio Principal:** Av. Carrera 15 No 124 – 30  
**Localidad:** Usaquén  
**Referencia:** 1-2019-01946

Respetado doctor Ángel:

En comunicación de la citada referencia, respecto al Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, adoptado por la Resolución No 1371 del 14 de noviembre de 2012, modificada por las Resoluciones No 0048 de 2013, 0727 de 2013 y 0292 de 2015 y por el oficio 2-2017-13700 del 29 de marzo de 2017, usted en calidad de representante legal de la Ciudadela Comercial Unicentro, realiza la siguiente petición:

*"(...) solicito a su despacho la modificación del cronograma de ejecución de las obligaciones contenidas en la Resolución No. 1371 de 2012 y sus modificaciones por un término igual al inicialmente aprobado, (...)"*

Al respecto, esta Secretaría se permite informar:

## I. ANTECEDENTES

1. Mediante la Resolución No.1371 del 14 de noviembre de 2012, la Secretaría Distrital de Planeación adoptó el Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, ubicado en la Avenida Carrera 15 No 124 – 30, identificado con matrícula inmobiliaria No 50N – 164387, la cual establece en su artículo 6 "Compromisos y cronograma para mitigación de impactos" lo siguiente:

*"El plazo que se determina para el cumplimiento de las acciones de mitigación es de treinta y seis (36) meses a partir de la fecha de ejecutoria de la presente resolución y es requisito previo para poder autorizar los usos e intensidades permitidas en el artículo 5 del presente acto"*

administrativo. Las condiciones normativas de la presente resolución son determinantes para la obtención de las licencias urbanísticas."

2. La resolución anterior fue objeto de recurso el cual se resolvió mediante Resolución No 0048 del 23 de enero de 2013 "Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación".
3. Mediante la Resolución No. 0727 del 20 junio de 2013, la Secretaría Distrital de Planeación, modificó el parágrafo del artículo 5, el inciso segundo y parágrafo 5 del artículo 6 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre de 2012.
4. Mediante la Resolución No. 292 de 18 de marzo de 2015, la Secretaría Distrital de Planeación, modificó el numeral 1 del artículo 4, el primer inciso del numeral 1.2 del artículo 6 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre de 2012.
5. Mediante el oficio con radicado No. 2-2017-13700 del 29 de marzo de 2017, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, de acuerdo con lo establecido por el artículo 6º del Decreto Distrital 079 de 2015, modificó el cronograma de ejecución del Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, estableciendo:

*"1. Modificar el cronograma de ejecución de las obligaciones del Plan de Implantación Ciudadela Comercial Unicentro, en el sentido de ampliar la vigencia del cronograma en treinta y seis (36) meses adicionales al tiempo establecido como etapa única en el artículo 6 de la Resolución No 1371 del 14 de noviembre de 2012, la cual fue modificada por las Resoluciones No 0048 de 2013, 0727 de 2013 y 0292 de 2015; y es requisito para poder desarrollar los usos permitidos en el artículo 5 de la Resolución No. 0727 de 2013."*

De acuerdo con lo anterior, se debe tener en cuenta que la Resolución No. 1371 de 2012 fue objeto de recurso de reposición, el cual fue resuelto mediante Resolución No. 0048 del 23 de enero de 2013, fecha desde la cual se encuentra en firme la Resolución No 1371 de 2012; de esta forma los treinta y seis (36) meses del cronograma se cuentan desde el 23 de enero de 2013, plazo al cual se suman los 36 meses adicionales otorgados por el oficio No. 2-2017-13700 del 29 de marzo de 2017.

Así las cosas, los términos del cronograma vigente se vencieron el 23 de enero de 2019 y la solicitud de modificación del cronograma fue radicada el 15 de enero de 2019, es decir antes del vencimiento del plazo vigente, en los tiempos establecidos por el artículo 6 del Decreto Distrital 079 de 2015.

## II. MODIFICACIONES A LOS PLANES DE IMPLANTACIÓN.

El Decreto Distrital 1119 de 2000 "Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de planes de implantación", adicionado por el artículo 6º del Decreto Distrital 079 de 2015, establece con relación a la modificación de los planes de implantación, lo siguiente:

*"Los Planes de Implantación se podrán modificar por solicitud de los interesados, de acuerdo con los objetivos contemplados en el plan inicial, cuando a juicio de la Secretaría Distrital de Planeación, exista una justa causa para ello debidamente acreditada.*

*La modificación de los cronogramas de ejecución del plan vigente sin variar el sentido de la decisión y previa justificación del interesado, se definirá por la Subsecretaría de Planeación Territorial de Secretaría Distrital de Planeación, o la dependencia que haga sus veces, quien adoptará la decisión del caso mediante oficio debidamente motivado.*

**Parágrafo.** *En los casos en que finalice la vigencia del Plan de Implantación y queden pendientes acciones de mitigación por ejecutar, la Secretaría Distrital de Planeación podrá otorgar un nuevo término que no supere el inicialmente concedido cuando se considere que existe justa causa debidamente acreditada. Para lo anterior, el interesado deberá presentar la solicitud de ampliación de términos máximo dentro de los seis (6) meses siguientes a la fecha de su vencimiento.*

*Transcurrido seis (6) meses del vencimiento del plazo de ejecución, la Secretaría Distrital de Planeación, por solicitud del interesado, podrá modificar el Plan de Implantación verificando si se hace necesario imponer acciones adicionales y/o condiciones normativas diferentes, en caso que se evidencie que las condiciones urbanas han variado."*

De acuerdo con lo anterior, para que proceda la modificación de los planes de implantación, se requiere que ésta sea contemplada dentro de los objetivos del plan inicial y que exista una justa causa debidamente acreditada para ello.

### III. DOCUMENTACIÓN PRESENTADA

1. En consideración de lo previsto en el artículo 6º del Decreto Distrital 079 de 2015, mediante oficio con radicado No. 1-2019-01946 del 15 de enero de 2019, el representante legal de la Ciudadela Comercial Unicentro, solicitó la modificación del cronograma de ejecución del Plan de Implantación del citado centro comercial de la Localidad de Usaquén en Bogotá D.C.
2. Que como soporte de la solicitud previamente enunciada, el peticionario allegó los siguientes documentos:
  - Oficio de soporte de la solicitud que describe el avance de la ejecución de las obligaciones y razones de la solicitud, como justificación de la modificación del plan de implantación.
  - Documentos y anexos que incluyen:
    - Certificado de existencia y representación legal de la Ciudadela Comercial Unicentro - Propiedad Horizontal, expedido por la Alcaldía Local de Usaquén.
    - Fotocopia de la cédula de ciudadanía No. 79.271.304 perteneciente al señor Camilo Claudio Ángel Moreno, representante legal de la Ciudadela Comercial Unicentro.

- Copia de la Resolución No. RES 14-3-0585 de 8 de mayo de 2014 *"Por medio de la cual se concede Licencia de Subdivisión en la modalidad de Reloteo para dividir el predio localizado en la AK 15 124 30, Urbanización Santa Bárbara Norte, Alcaldía Local de Usaquén, Bogotá D.C."*
- Copia de la Resolución No. 9654 del 31 de marzo de 2014 *"Por la cual se concede licencia urbanística No. 019 de 2014 en la modalidad de intervención del espacio público a la Ciudadela Comercial Unicentro - Propiedad Horizontal."*
- Copia de la Resolución No. RES 14-3-0695 de 17 de junio de 2014 *"Por medio de la cual se concede licencia de construcción en las modalidades de Modificación, Cerramiento y Demolición Parcial para el predio denominado "Ciudadela Comercial Unicentro"..."*
- Copia de la Licencia de Construcción No. LC 14-3-0408 expedida el 13 de agosto de 2014 por la Curaduría Urbana No. 3, en la modalidad de obra nueva para una torre de 25 pisos y 3 sótanos en el predio de la AK 15 124 30.
- Copia de oficio No. B1847003 de 21 de marzo de 2017 suscrito por Alianza Fiduciaria S.A. con asunto: *"Trámite 159 aprobación de contratos de adhesión"*.
- Copia de oficio No. 2017035014-042-000 del 23 de marzo de 2018 suscrito por la Superintendencia Financiera de Colombia con asunto *"Trámite 159 AA Modelos de contratos por adhesión"*

#### IV. ANÁLISIS

Una vez revisada la documentación allegada por el interesado, se constató que ha sido radicada dentro de dentro del plazo vigente para la ejecución del plan de implantación aprobado por la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, modificado por el oficio 2-2017-13700 del 29 de marzo de 2017 y que evidencia el cumplimiento parcial de las obligaciones establecidas dentro del mismo.

De acuerdo con la información aportada por el interesado, la modificación del artículo 6º de la Resolución No. 1371 de 2012, modificado por el oficio No. 2-2017-13700 del 29 de marzo de 2017, tiene por objeto ampliar el plazo de ejecución del Plan de Implantación de la Ciudadela Comercial Unicentro, por un término adicional de treinta y seis (36) meses para completar el cumplimiento de las obligaciones establecidas en el plan.

Para justificar la modificación del cronograma de ejecución, los peticionarios presentan la documentación de soporte en donde refieren los compromisos ejecutados y pendientes de ejecución por los cuales requieren la ampliación del plazo solicitada, la cual se justifica por dos razones a saber:

1. La ejecución total de las obras de mitigación es requisito previo para la entrada en operación del proyecto de ampliación de la Ciudadela Comercial denominado "Torre Empresarial", cuyo desarrollo requiere ser concomitante con la ejecución de las obras de mitigación y adicionalmente para obtener recursos de financiación. No obstante, que se han obtenido las licencias para el desarrollo del proyecto de ampliación y de las obras de mitigación, no ha sido posible ejecutarlos debido a que según resultados de los estudios de mercado se requirió modificar el proyecto de la Torre Empresarial para

4 de 6

ajustarse al tipo de espacios requeridos por la demanda del mercado. Dicha modificación fue aprobada recientemente con la Licencia LC 18-3-0869 de 25 de diciembre de 2018.

2. Según acuerdo de la Asamblea General de copropietarios de la Ciudadela Comercial Unicentro, se contempló traspasar las áreas vendibles de la Torre Empresarial a un Patrimonio Autónomo que se constituiría con una entidad financiera que vendiera los derechos fiduciarios (no metros cuadrados) a fin de darle oportunidad a todos los copropietarios de participar en el desarrollo del proyecto. Para dicho encargo seleccionaron a Alianza Fiduciaria S.A. como entidad financiera para administrar el patrimonio autónomo, sin embargo cuando dicha firma solicitó a la Superintendencia Financiera la aprobación del esquema, esta fue negada, siendo necesario para la Ciudadela Comercial replantear un nuevo esquema. Por lo tanto, no ha sido posible comercializar el proyecto ni vender derechos fiduciarios, y en consecuencia no se ha logrado recaudar los recursos para financiar la construcción de la Torre Empresarial y desarrollar las acciones de mitigación.

De conformidad con lo antes señalado y considerando que la modificación no varía el sentido de las decisiones adoptadas en el Plan de Implantación establecidas en la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, modificada por las Resoluciones 0048 del 23 de enero de 2013, 0727 del 20 junio de 2013, 292 de 18 de marzo de 2015 y modificado el cronograma de ejecución por el oficio 2-2017-13700 del 29 de marzo de 2017, y teniendo en cuenta que la modificación del cronograma se justifica en la necesidad de contar con un mayor plazo para completar la ejecución de obras de mitigación contempladas en el plan y que necesitan ser desarrolladas de manera concomitante con la ejecución del proyecto de ampliación de la Ciudadela Comercial Unicentro, el cual no ha iniciado su construcción debido a ajustes en el diseño por requerimientos del mercado y por ajustes en su esquema de financiación.

En virtud de lo anterior, la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación adopta la decisión a través de oficio motivado, de acuerdo a lo dispuesto por el artículo 6 del Decreto Distrital 079 de 2015.

En mérito de lo anterior,

## DECIDE

1. Modificar la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, modificada por las Resoluciones 0048 del 23 de enero de 2013, 0727 del 20 junio de 2013, 292 de 18 de marzo de 2015 y por el oficio 2-2017-13700 del 29 de marzo de 2017, en lo pertinente al artículo 6, en cuanto a prorrogar en treinta y seis (36) meses el plazo para el cumplimiento de las acciones de mitigación, los cuales empezaran a contar a partir de la fecha de expiración del término concedido por el oficio 2-2017-13700 del 29 de marzo de 2017.

2. Las demás disposiciones contenidas en la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, modificada por las Resoluciones 0048 del 23 de enero de 2013, 0727 del 20 junio de 2013, 292 de 18 de marzo de 2015, se mantienen sin modificar.
3. El presente oficio deberá ser notificado al señor Camilo Claudio Ángel Moreno identificado con cédula de ciudadanía No. 79.271.304 de Bogotá D.C., en su calidad de representante legal de la Ciudadela Comercial Unicentro - Propiedad Horizontal.

Asimismo, se comunicará al Inspector de Policía de la Localidad de Usaquén para lo de su competencia y se publicará en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación.

4. Contra la presente decisión procede el recurso de reposición ante la Subsecretaría de Planeación Territorial y apelación ante el Secretario Distrital de Planeación, los cuales deben ser interpuestos 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 de los términos de la publicación, según sea el caso de acuerdo con los términos y condiciones establecidos en los artículos 76 y los requisitos del artículo 77 de la Ley 1437 de 2011 (Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo).

Cordialmente,



**LEÓN DARIO ESPINOZA RESTREPO**  
Subsecretario de Planeación Territorial (E) *CEM*

Revisó: LUIS FERNANDO BARRERA MUÑOZ - Director de Planes Maestros y Complementarios *[Signature]*  
FANNY ADRIANA LEÓN ACERO - Abogada Dirección de Planes Maestros y Complementarios *[Signature]*  
Proyectó: LILIANA SILVA APARICIO - Arquitecta Dirección de Planes Maestros y Complementarios *[Signature]*  
Copia: Expediente 1-2019-01946