

COMITÉ TÉCNICO DE SUSTITUCIONES DE ZONAS DE USO PÚBLICO

ACTA No. 30

FECHA: Bogotá, 28 de mayo de 2019

HORA: 2:40 pm a 3:40 pm

LUGAR: Sala de Juntas Subsecretaría de Planeación Territorial - Piso 5º del Edificio del CAD.

ASISTENTES:

GUILLERMO ENRIQUE ÁVILA BARRAGÁN

Subdirector de Registro Inmobiliario
Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.

PEDRO ALBERTO RAMÍREZ JARAMILLO

Subdirector de Administración Inmobiliaria y de Espacio Público
Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.

LUIS FERNANDO BARRERA MUÑOZ.

Director de Planes Maestros y Complementarios – SDP.

DANIEL SANTIAGO HIGUERA SALAZAR.

Director de Economía Urbana – SDP.

MÓNICA OCAMPO VILLEGAS

Director del Taller del Espacio Público.

GLORIA CECILIA GUTIÉRREZ REYES.

Profesional Especializado – Arquitecta de la Dirección del Taller del Espacio Público.

INVITADOS:

RAFAEL ANTONIO RODRÍGUEZ M.

Profesional Especializado – Abogado de la Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos –
Secretaría Distrital de Planeación.

FLOR EMILIA HOYOS PEDRAZA.

Área de Conservación
Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital.

ORDEN DEL DÍA:

1. Presentación de la Propuesta de Sustitución de Zonas de Uso Público para la
Fabrica MEALS de Colombia S.A.S, localizada en la URBANIZACIÓN
TOPICREAM de la Localidad de Suba, de conformidad con la Modificación del
Proyecto Urbanístico contenido en el Plano CU1-S.39/4-07.

DESARROLLO:

1. Verificación del quórum: Siendo las 2:40 pm del día 28 de mayo de 2019, la
Secretaría Técnica del Comité Técnico de Sustituciones procede a verificar la
asistencia al Comité confirmando que existe quórum para la presente sesión del
mismo por lo que se procede a dar inicio a la misma.
2. La directora del Taller del Espacio Público, arquitecta Mónica Ocampo Villegas, en su
condición de Secretaría Técnica del Comité Técnico de Sustituciones, da inicio formal
al mismo realizando una presentación breve sobre el objeto, procedencia y
procedimiento de la Sustitución de Zonas de Uso Público reglamentada por medio del
Decreto Distrital No. 348 de 2005.
3. Paso seguido, procede a contextualizar a los asistentes sobre el propósito de la
sesión de este Comité, el cual se encuentra referido a la presentación de la propuesta
de Sustitución de Zonas de Uso Público para la Fabrica MEALS de Colombia S.A.S,
localizada en la URBANIZACIÓN TOPICREAM de la Localidad de Suba, de
conformidad con la Modificación del Proyecto Urbanístico contenido en el Plano CU1-
S.39/4-07, así:

La propuesta de sustitución de zonas de uso público presentada por la Empresa
MEALS de Colombia, se refiere a la ocupación que presentan dos zonas de cesión de

encuentra dentro del mismo predio y se ubica adyacente a la cesión denominada como ZONA VERDE D para configurar un globo de terreno para parque con mayor área.

Se complementan los antecedentes de la Urbanización TOPICREAM informando que cuenta con Acta de Recibo de Zonas de Cesión de mayo del año 2001 y Escritura de Declaratoria de Propiedad Pública de noviembre de 2004, con lo cual se configura que es un bien de uso público con todas sus legalidades.

Adicionalmente, se informa a los asistentes que existió un proceso de restitución de espacio público sobre la zona de control ambiental contigua a la zona verde objeto de sustitución que conllevó a que el control ambiental fuera liberado de su cerramiento, pero fue trasladado a la zona verde la cual continúa encerrada en malla eslabonada y lo que debía ser zona verde se mantiene endurecida sin que exista edificación alguna, si no continua siendo la zona de maniobra de los vehículos de carga pesada.

Por su parte, el área que en el plano urbanístico fue aprobada como una bahía de parqueo perdió su condición como tal al ser intervenida con la ciclo ruta que hoy en día existe allí, de la cual no se tiene objeción para su sustitución, por lo cual el tema de discusión se centra en la sustitución de la zona verde, por el endurecimiento que permanece en ella.

Una vez expuesta la propuesta de sustitución, el Comité entra a discutir sobre la definición urbanística de área ocupada, área endurecida y área con edificación sobre espacio público.

Manifiesta el Subdirector de Registro Inmobiliario del Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público que, analizando la propuesta desde el punto de vista urbanístico, ésta beneficia más a la ciudad en cuanto a generar mejor espacio público efectivo con mejores calidades urbanísticas al ampliarse el área del parque existente, que ya es hoy en día espacio público efectivo.

En relación a la situación de las zonas a sustituir respecto a su condición de encerrada, endurecida y que se entiende como construido o no construido se enfatiza que hoy en día en el argot de la norma el tener una plancha sobre el terreno se considera construido. No se trata solamente del encerramiento, porque no es lo mismo que exista una reja y zona verde como tal, a que exista una reja y se encuentre endurecido y utilizado con una finalidad.

Los miembros del Comité exponen la contradicción que existe en el mismo decreto distrital 348 de 2005 respecto a no ser claro cuando se refiere a encerramiento y

uso público definidas urbanísticamente como **ZONA VERDE No. 1**, la cual es utilizada por la fábrica como área de cargue y descargue de las bodegas de la misma, además de encontrarse encerrada, y la **BAHÍA DE PARQUEADEROS QUE FORMA PARTE DEL PERFIL VIAL DE LA CALLE 98**, la cual se encuentra encerrada.

Esta sustitución se presenta bajo el mecanismo preferente de suelo por suelo de que trata el numeral 1º del artículo 4º del Decreto 348 de 2005.

Realiza una exposición resumida sobre la propuesta y el trámite que se ha venido dando a la misma desde su radicación No. 1-2015-10263 del 26 de febrero de 2015 y explica que su proceso se centró en la aprobación del avalúo por parte de Catastro, sus reiteradas observaciones que llevaron a las múltiples correcciones hasta obtener su aprobación mediante nuestro radicado SDP No. 1-2017-71273 del 29 de diciembre de 2017 por medio del cual la UAECD envía concepto técnico en el que informa que el avalúo CUMPLE.

4. Una vez expuesto el contexto de esta propuesta de sustitución, la directora del Taller del Espacio Público concede la palabra a la arquitecta Gloria Cecilia Gutiérrez Reyes para que proceda a exponer las condiciones urbanísticas de las áreas objeto de sustitución:

Como se explicó en precedencia, la propuesta hace alusión a la ocupación de dos zonas de uso público correspondientes a la **ZONA VERDE No. 1**, la cual es utilizada por la fábrica como área de cargue y descargue de las bodegas de la misma, además de encontrarse encerrada, y la **BAHÍA DE PARQUEADEROS QUE FORMA PARTE DEL PERFIL VIAL DE LA CALLE 98**, la cual se encuentra encerrada.

Se informa que este proyecto urbanístico fue aprobado en 1998 por uno de los Curadores Urbanos de Bogotá y que al verificar en los mapas de IDECA, su histórico nos muestra que las condiciones urbanísticas existentes en terreno difieren de las aprobadas posteriormente en el plano urbanístico y guardaban cierta concordancia con lo existente en terreno antes de la expedición del POT, con lo cual es posible asumir que el proyecto urbanístico fue aprobado como constan en el Plano CU1-S.39/4-07 por cumplimiento de la normatividad vigente, pero que las condiciones de implantación de la fábrica se mantuvieron como existían al momento de la solicitud de la licencia de urbanismo.

Para continuar con el contenido de la propuesta se explica que el mecanismo utilizado para la misma es el mecanismo preferente de suelo por suelo, el área objeto de sustitución corresponde a 1.907,24 M2 y el suelo a entregar como sustituto se

ocupación con construcción, tanto al hacer alusión a la zona a sustituir y la zona que se entrega en sustitución.

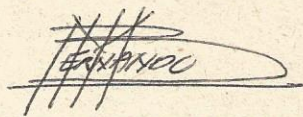
Por ello, se revisa la normatividad contenida en la Ley 400 de 1997, "Por la cual se adoptan normas sobre Construcciones Sismo Resistentes", específicamente el artículo que define en su numeral 14 "**Edificación**", como una construcción cuyo uso primordial es la habitación u ocupación por seres humanos. Entonces se concluye que en términos de uso por los seres humanos se considera que las condiciones de uso de la zona son "análogas" a una construcción y por lo tanto ocupado. Para el caso de MEALS las zonas de sustitución se encuentran ocupadas por seres humanos con un uso de parqueadero, máxime cuando esta zona nunca ha sido zona verde y su condición como tal fue producto de un trámite posterior.

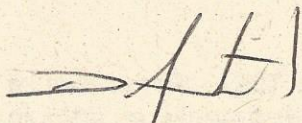
Frente a esta postura, el Comité considera que la propuesta presentada por MEALS de Colombia aplica para sustitución de zonas de uso público y se recomienda solicitar al peticionario que complemente el documento técnico de soporte con la definición de edificación que fue objeto del comité y con la justificación técnica de giros y evacuación así como maniobras para las áreas de cargue y descargue de sus vehículos de logística, además de explicar las condiciones urbanísticas existentes como zona esencial para su operación, ocupación antes del 2003 sin ser zona pública, antes de la obtención de la licencia de urbanismo por parte del Curador Urbano, y el beneficio para la ciudad con la zona que se propone en sustitución como complemento de a zona verde de cesión existente.

Las dos (2) zonas objeto de sustitución de la presente propuesta suman un área de 1.907,24 M2 y el suelo sustituto que será entregado cuenta con la misma área y su localización será adyacente a la zona verde D entregada como cesión urbanística para conformar una nueva zona verde con mejores características y, adicionalmente, se cumple con las condiciones establecidas en el artículo 2° del Decreto Distrital 348 de 2005, referidas a criterios de calidad, accesibilidad y localización del espacio público a sustituir, generando un ostensible beneficio para la ciudad.

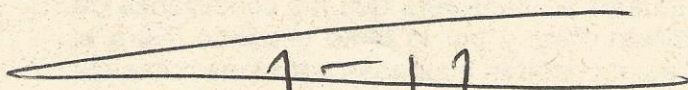
5. Se da por terminado el Comité Técnico de Sustituciones a las 4:30 pm del día 28 de mayo de 2019.


MÓNICA OCAMPO VILLEGAS
Directora del Taller del Espacio Público


LUIS FERNANDO BARRERA MUÑOZ.
Director de Planes Maestros y
Complementarios – SDP.



DANIEL SANTIAGO HIGUERA SALAZAR.
Director de Economía Urbana – SDP.



GUILLERMO ENRIQUE ÁVILA BARRAGÁN
Subdirector de Registro Inmobiliario
Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.



PEDRO ALBERTO RAMÍREZ JARAMILLO
Subdirector de Administración Inmobiliaria y de Espacio Público
Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público – DADEP.

www.sdp.gov.co