



**RESOLUCIÓN No. 0048** 23 ENE. 2013

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

**EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN**

En ejercicio de las atribuciones conferidas por el Acuerdo 257 de 2006, el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 8° del Decreto Distrital 1119 de 2000<sup>1</sup>, y el literal n) del artículo 4° del Decreto Distrital 550 de 2006 y demás normas concordantes, y,

**CONSIDERANDO**

Que mediante la radicación número 1-2006-45911 del 12 de diciembre de 2006, se presentó solicitud de consulta preliminar para determinar la viabilidad del Plan de Implantación para el desarrollo del proyecto de ampliación del uso comercial y torre empresarial en el predio ubicado en la Avenida Carrera 15 No. 124 – 30, identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387.

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio No. 2-2007-05195 del 22 de febrero de 2007, informó que era viable continuar con la etapa de formulación del Plan de Implantación.

Que mediante la radicación No. 1-2008-43966 del 15 de octubre de 2008 la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, presentó ante la Secretaría Distrital de Planeación la formulación del Plan de Implantación.

Que mediante la Resolución No. 1435 del 30 de julio de 2010 se negó el Plan de Implantación para la ampliación del uso comercial y la torre empresarial de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, radicado con número 1-2008-43966, decisión contra la cual se interpuso el recurso de reposición, resuelto mediante la Resolución 2360 del 31 de diciembre de 2010, en el sentido de confirmar la decisión recurrida.

Que mediante radicado No. 1-2011-38810 del 5 de septiembre de 2011, el Representante Legal de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH presentó nuevamente la formulación del Plan de Implantación, con el fin de obtener la aprobación del proyecto denominado “Ciudadela Comercial Unicentro-PH”, en el predio ubicado en la Avenida 15 No. 124 – 30, identificado con

---

<sup>1</sup> “Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de planes de implantación”.



0048 23 ENE. 2013

**Continuación de la Resolución****Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387, con base en los aspectos técnicos contenidos en el preacuerdo de entendimiento que hace parte del Acta del Acta Extrajudicial 2011-159D del 5 de agosto de 2011.

Que adelantado el estudio correspondiente por las distintas dependencias de la Secretaría Distrital de Planeación y de las demás entidades distritales que tienen que ver con el tema, el Despacho expidió la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, *“Por la cual se adopta 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”* (folios 1 a 40).

Que la doctora Luisa Alexandra Gutiérrez Camargo, identificada con la cédula de ciudadanía No. 33.378.866 de Tunja, portadora de la tarjeta profesional de abogado No. 162.565, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, actuando como apoderada de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, mediante la radicación 1-2012-53972 del 29 de noviembre de 2012 interpuso recurso de reposición contra la Resolución No. 1371 del 14 de Diciembre de 2012, solicitando (folios 41 a 52):

*“1. Modificar el numeral 3 del artículo 4 de la Resolución 1371 de 2012 exigiendo el retroceso mínimo de 3 metros únicamente sobre el lindero del predio de la 127.*

*2. Modificar el numeral 5 del artículo 4 en el sentido de señalar que el 1/5 de la altura se deberá contabilizar a partir del lindero original del predio del plano urbanístico U 46 / 4 - 67.*

*3. Modificar el párrafo del artículo 4, permitiendo la subdivisión del predio para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión previstas en el Plan de Implantación.*

*4. Modificar el cuadro de usos consignado en el artículo 5 ajustándose a los usos de las normas originales de la urbanización Santa Bárbara Norte contenidas en el Decreto 1247 de 1972 y la resolución 201 de 1973 del entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital.*

*5. Modificar el párrafo del artículo 5 disponiendo que la ejecución y recibo de las obras de mitigación será requisito previo para la operación del proyecto de ampliación.*

*6. Modificar el inciso segundo del artículo 6, disponiendo que el plazo para el cumplimiento de todas las acciones de mitigación será el mismo de la licencia de construcción con su prórroga y el de la revalidación.*

*7. Adicionar el sub numeral 2 del numeral 2.1 del numeral 2 del artículo 6 incluyendo lo indicado entre paréntesis en el numeral 11 del anexo 3 del protocolo de entendimiento*



## Continuación de la Resolución 0048 23 ENE. 2013

### Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación

*suscrito ante la Procuraduría General de la Nación que dice "La probable afectación de terrenos privados y compra de los mismos correrán por cuenta de las entidades del distrito).*

8- Aclarar el sub numeral (Sic) del numeral 2,1 del numeral 2 del artículo 6 en el sentido que se indique que es obligación hacer la cesión de predios, estudios y diseños de la ampliación de la calzada sur de la calle 127 desde la carrera 15 hasta la portería No. 3 empataado esta ampliación con la bahía de desaceleración existente, de forma tal que se unifique la calzada de este tramo de la vía (calle 127) en una dimensión 10,50 metros.

9. Modificar el artículo 6 eliminado el sub numeral 16 del numeral 2.1, del numeral 2.

10. Aclarar el sub numeral 5 del numeral 2,2, del numeral 2 del artículo 6 señalando que la administración y el mantenimiento de las cámaras de seguridad que se solicitan estará a cargo de la Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento de Tránsito de la Secretaría Distrital de Movilidad o de la dependencia correspondiente".

Adicionalmente, solicitó que el numeral 9 del artículo 4 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012, fuera modificado "(...) en el sentido de excluir a las plazoletas privadas de la prohibición de cerramiento que sí aplica para los bienes de uso público"

Que la Dirección de Trámites Administrativos a través del memorando 3-2012-10603 del 3 de diciembre de 2012, solicitó a la Subsecretaría de Planeación Territorial expedir el correspondiente concepto técnico en relación con los argumentos expuestos por la doctora Luisa Alexandra Gutiérrez Camargo, en el recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de Diciembre de 2012 (folio 79).

Que el Director de Planes Maestros y Complementarios, con el memorando 3-2012-10812 del 10 de diciembre de 2012, solicitó a las Direcciones de Norma Urbana, Espacio Público y Vías, Transportes y Servicios Públicos, en lo de su competencia, el pronunciamiento respecto de los planteamientos del recurso que nos ocupa.

Que las Subdirecciones antes citadas, expidieron sus conceptos técnicos, así:

Dirección	Memorando	Fecha	Folio
Taller del Espacio Público	3-2012-11297	21 de diciembre de 2012	83 a 85
Vías, Transportes y Servicios Públicos	3-2012-11340	21 de diciembre de 2012	86 a 89
Norma Urbana	3-2012-11183	19 de diciembre de 2012	90 a 91



Continuación de la Resolución 0048 23 ENE. 2013

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial, mediante el memorando 3-2013-00129 del 10 de enero de 2013, emitió de manera unificada con la Dirección de Vías, Transportes y Servicios Públicos el concepto técnico solicitado (folios 92 a 94).

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial<sup>2</sup>, con el memorando 3-2012-00262 del 17 de enero de 2012 (folio 96) complementó el concepto técnico antes referido y precisó que lo expresado en el memorando 3-2012-11340 21 de diciembre de 2012, expedido por la Dirección de Vías, Transportes y Servicios Públicos, quedaba modificado y reemplazado por lo señalado en el memorando 3-2013-00129 del 10 de enero de 2013, el cual como se indicó anteriormente, fue suscrito de manera conjunta por parte de la Subsecretaría de Planeación Territorial y de la Dirección de Vías, Transportes y Servicios Públicos.

Que procede el despacho decidir el recurso de reposición interpuesto por la doctora Luisa Alexandra Gutiérrez Camargo contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, previos los siguientes:

### **RAZONAMIENTOS DEL DESPACHO**

#### **1. Aclaración previa.**

Antes de entrar a estudiar los planteamientos del recurso, debe advertirse que la actuación objeto del presente trámite, se inició en vigencia del anterior Código Contencioso Administrativo - Decreto 01 de 1984. Por tal motivo, en virtud de lo dispuesto en el artículo 308 de la Ley 1437 de 2011, por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, a la actuación que nos ocupa le es aplicable el citado decreto. La norma citada 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.*

<sup>2</sup> Con la revisión técnica de las Direcciones de Vías, Transportes y Servicios Públicos y de Planes Maestros y Complementarios

**Continuación de la Resolución 004823 ENE. 2013****Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

*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”.*

**2. Procedencia**

El recurso de reposición presentado por la apoderada de la Ciudadela Comercial Unicentro –PH, es procedente en los términos del los artículos 50 del Código Contencioso Administrativo, 8 del Decreto Distrital 1119 de 2000<sup>3</sup> y 13 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre de 2012.

**3. Oportunidad**

El 22 de noviembre de 2012, la doctora Luisa Alexandra Gutiérrez Camargo, actuando como apoderada de la Ciudadela Comercial Unicentro, se notificó personalmente del contenido de la de la Resolución 1371 del 14 de noviembre de 2012 (folio 95) y, actuando en la misma calidad el 29 de noviembre de 2012 interpuso el recurso de reposición contra la citada resolución (folios 41 a 52), en consecuencia, el recurso fue presentado dentro del término legal previsto en el artículo 51<sup>4</sup> del Código Contencioso Administrativo –Decreto 01 de 1984 -, vigente para la época de expedición de la resolución recurrida, según se indicó anteriormente.

**4. Requisitos formales**

La interposición del recurso de reposición que nos ocupa 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, sustentado los motivos de inconformidad, con la indicación del nombre y dirección del recurrente.

**5. Problema jurídico**

De acuerdo con lo planteado por la apoderada de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, corresponde al despacho determinar si es procedente acceder a sus pretensiones y, en

<sup>3</sup> “ARTICULO 8º. RECURSO. Contra la resolución que adopte el plan de implantación procederá el recurso de reposición ante el Director del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, en los términos y condiciones establecidas en el Código Contenciosos Administrativo”.

<sup>4</sup> “ART. 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. Los recursos contra los actos presuntos podrán interponerse en cualquier tiempo”.



**Continuación de la Resolución 0048 23 ENE. 2013**

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

consecuencia, aclarar, corregir o modificar la Resolución No. 1371 del 14 de Diciembre de 2012. Para ello, con el apoyo de la parte técnica de la entidad se analizarán cada uno de los argumentos presentados en el recurso de reposición objeto de estudio.

**6. Análisis de los argumentos y pretensiones del recurso de reposición.**

**6.1. En cuanto a lo solicitado respecto del artículo 4 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012**

**6.1.1. En este sentido la recurrente solicita que:**

- El numeral 3 sea modificado para que el retroceso mínimo de 3 metros, se exija “(...) únicamente sobre el lindero del predio de la 127”.
- El numeral 5 sea modificado, con el fin de que el 1/5 de la altura sea contabilizado, “(...) a partir del lindero original del predio del plano urbanístico U 46 / 4 – 67”.
- El numeral 9 se modifique, “(...) en el sentido de excluir a las plazoletas privadas de la prohibición de cerramiento que sí aplica para los bienes de uso público”
- El párrafo se modifique para permitir “(...) la subdivisión del predio para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión previstas en el Plan de Implantación”.

**6.1.2. El artículo 4 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012, en los apartes de los cuales se solicita modificación, prevé:**

*“Artículo 4. Norma aplicable. La norma aplicable será la siguiente:*

*(...)*

<b>3. SÓTANOS</b>	<b>Se permiten</b> <b>Condiciones:</b> (...) - Retroceso mínimo a partir del lindero demarcado en Plano 1: URB-01: 3 m. (Negrillas y sublíneas fuera de texto)
	(...)
<b>5. RETROCESOS Y AISLAMIENTOS DE LAS</b>	1/5 de la altura total en metros que alcance la edificación y de mínimo 12 metros, <b>contados a</b>



Continuación de la Resolución 0048 23 ENE. 2013

Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación

<b>EDIFICACIONES</b>	<i>partir del lindero que aparece demarcado en el Plano 1: URB-01. (...) (Negrillas y sublíneas fuera de texto)</i>
<b>9. CERRAMIENTO</b>	<i>No se permiten cerramientos en las áreas de antejardín, zonas de cesión, áreas privadas afectas al uso público ni en las plazoletas privadas de uso público.</i>

**Parágrafo.** *Bajo las condiciones del presente Plan de Implantación no se permite la subdivisión del globo de terreno del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387".*

**6.1.3.** En relación con los numerales 3 y 5 del artículo 4 en comento, la apoderada de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH manifiesta que las normas originarias del desarrollo del predio, en materia de sótanos "(...) no establecen la exigencia de retrocesos de tres metros (...) puesto que los sótanos pueden plantearse desde los linderos del predio". Además, señala que con fundamento en lo autorizado en la Licencia de Construcción No. LC 09-4-0204 del 25 de febrero de 2009, actualmente suspendida, "(...) la Ciudadela Comercial Unicentro realizó la construcción de las pantallas de los sótanos, y en relación con el lindero sobre la carrera 13, dichas pantallas ya están construidas por lo cual resultaría imposible en relación con la exigencia de los 3 metros". Por tanto, afirma que actualmente solamente se puede dar cumplimiento a esta exigencia del retroceso de los 3 metros por el lado de la Calle 127.

En cuanto al retroceso y aislamiento de la edificación de 1/5 de la altura, advierte que el lindero señalado en el plano 1:URB-01 sobre la Calle 127 corresponde a una cesión adicional que hizo la Ciudadela Comercial Unicentro-PH para la ampliación de los andenes de la Calle 127 "(...) razón por la cual si se contabiliza el 1/5 de la altura desde el citado lindero esto implica que la Ciudadela Comercial debe retrocede la torre empresarial sobre la cual está hecha la cimentación". Por lo mismo, señala que se requiere que la contabilización del 1/5 de altura se realice "(...) a partir del lindero original del predio a que hace referencia el plano urbanístico U - 46/4-67".

**6.1.4.** En relación con lo antes planteado la Dirección de Planes Maestros y Complementarios en el memorando 3-2012-00129 del 10 de enero de 2013, señaló (folios 92 a 94):

"(...)

1. "SOTANOS Y RETROCESOS"



## Continuación de la Resolución 0048 23 ENF. 2013

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

*Teniendo en cuenta los argumentos expuestos por el recurrente se aclara que el artículo 7 del Decreto Distrital 1119 2000 (Sic), que reglamenta el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004 define que:*

*“El acto mediante el cual se adopta el Plan de Implantación contendrá:*

- a. La norma y los compromisos que regirán los predios objetos del Plan de Implantación*
- b. La obligación de obtener licencia de urbanismo y construcción (...)*”

*En este sentido, a pesar de que el desarrollo inicial de la Ciudadela se orientó con normas anteriores, el Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá (Decreto Distrital 190 de 2004) establece que en el marco del Plan de Implantación se debe definir la norma aplicable al desarrollo del predio para los usos comerciales y sobre las cuáles se expedirán las licencias urbanísticas para cualquier obra que se desarrolle al interior del predio.*

*Por consiguiente, realizado el análisis técnico respectivo, se concluyó que para la mitigación de los impactos que genera la implantación de los nuevos usos, se requiere de un retroceso, a partir del lindero del predio, que garantice que los antejardines cumplan con las condiciones definidas en los numerales 6 del artículo 4 y numerales 10, del numeral 2.6, relacionado con las acciones de mitigación sobre aspectos ambientales y la obligatoriedad del adecuado manejo del arbolado urbano, teniendo en cuenta que el Plan de Implantación que se está adoptando corresponde a una gran superficie comercial, en cumplimiento del parágrafo 2 del artículo 6 del Decreto Distrital 1119 de 2000.*

*Sin las anteriores condiciones, no sería posible dar cumplimiento de manera estricta a las acciones de mitigación en temas ambientales y de espacio público, ya que se requiere que la norma permita la disposición de áreas verdes, permeables con arborización en condiciones adecuadas (...)*” (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

De acuerdo con lo planteado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, independientemente de la norma que regía el predio o de la situación fáctica actual del mismo, para la mitigación de los impactos que genera la implantación de los nuevos usos, que se autorizan mediante la resolución recurrida, se requiere de un retroceso exigido en las condiciones contempladas en los numerales citados. Si se llegara a modificar la norma con el fin de atender las pretensiones de la recurrente, no se garantizaría la mencionada mitigación de los impactos ambientales y de espacio público en las condiciones mínimas necesarias.

Lo anterior, es consecuente con lo previsto en el artículo 1 del Decreto Distrital 1119 de 2000, “Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de planes de implantación”, “El plan





## Continuación de la Resolución

0048 23 ENE. 2013

### **Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

*de implantación tiene por objeto evitar los impactos urbanísticos negativos en las zonas de influencia de los predios en los que se vayan a desarrollar los usos contemplados en el presente artículo"*

Conforme con lo expresado en el concepto técnico expedido por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios y lo señalado en el Decreto Distrital 1119 de 2000, lo solicitado en relación con los numerales 3 y 5 del artículo 4 de la Resolución 1371 de 2012, no es procedente y, por tanto, no hay lugar en relación con estos numerales, a modificación o a aclaración alguna.

**6.2.** En cuanto a lo previsto en el numeral 9 del artículo 4 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012, en el recurso de reposición se solicita que el referido numeral sea modificado para que se excluyan "(...) las plazoletas privadas de la prohibición de cerramiento que si aplica para los bienes de uso público". Al efecto, se argumenta que:

*"(...) las plazoletas del predio hacen parte del espacio público por la integración a la escena urbana ya que pueden ser disfrutadas visualmente por los transeúntes que pasan por la calle y por las personas que visitan el centro comercial, tal y como ocurre con los antejardines, pero su uso no es público sino privado en la medida que están destinadas para el uso de las personas que visitan la Ciudadela Comercial Unicentro.*

*En este sentido, la Ciudadela Comercial Unicentro cuenta con horarios de atención al público y en las horas de no atención requiere garantizar la seguridad de la misma, razón por la cual las citadas plazoletas requieren de un cerramiento para garantizar el control, pues de lo contrario se tornaría en bienes de uso público sin que hubiera existido cesión de dichas áreas al Distrito capital".*

**6.2.1** La Dirección del Taller del Espacio Público mediante el memorando 3-2012-11297 del 21 de diciembre de 2012, en relación con el tema que nos ocupa, señaló lo siguiente (folios 83 a 85):

*"Los conceptos emitidos por la Dirección del Taller del espacio Público sobre las propuestas realizadas por la Ciudadela Comercial Unicentro para el Plan de Implantación se relacionan con la atención al cumplimiento de las normas de espacio público y los criterios para la cuantificación y localización de las áreas para la mitigación de impacto sobre el espacio público derivado del uso de suelo, escala, etc., y sus respectivas condiciones.*

*Para concretar el cumplimiento de los m<sup>2</sup> destinados a tal fin, se realizaron reuniones conjuntas entre los diferentes representantes de Unicentro a lo largo de la elaboración del Plan de Implantación, la propuesta numérica se basó en los datos de aforos entregado por Unicentro e igualmente su localización, hasta determinarse la cifra y la ubicación puntual de las mismas, que finalmente se adopta en la Resolución 1371 de 2012.*



Continuación de la Resolución 0048 23 ENE. 2013

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

*La comprensión de las medidas de mitigación de impactos sobre el espacio público, cuantificación, ubicación y condiciones se aprecia en los documentos y planos que hacen parte de la citada Resolución.*

*Las condiciones de las áreas de mitigación de impacto del uso sobre el espacio público para todo plan de implantación son: Las áreas de mitigación de impactos se dan en el espacio privado, en la conexión del acceso con el espacio público cumpliendo condiciones similares a las de este: no se pueden encerrar, ni se pueden construir.*

**Por lo expuesto, esta Dirección considera que no es factible modificar los conceptos y condiciones aplicadas como medidas de mitigación de impacto al caso puntual solicitado** (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

**6.2.2.** Por su parte, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios en el memorando 3-2012-00129 del 10 de enero de 2013, atrás referido, respecto del numeral objeto de análisis precisó lo siguiente:

“(…)

**2. “CERRAMIENTO Y DESENGLOBE”**

*Las condiciones de las áreas de mitigación privadas afectas al uso público, se fundamentan en los impactos que genera el uso objeto de implantación, especialmente en lo que refiere al número de peatones en la zona y a las condiciones propias que deben cumplir dichas áreas en términos de continuidad y accesibilidad, cumpliendo con la misma función del espacio público.*

*Ahora bien, como quiera que en este caso el área privada afecta al uso público no constituye una cesión, las zonas afectas al uso público continúan bajo el dominio de la Ciudadela Comercial Unicentro, y la seguridad del predio privado corresponde al propietario. Igualmente, **se debe aclarar que la prohibición de cerramiento solo aplica para las áreas afectas a uso público y no para las áreas privadas*** (Negrillas y sublíneas fuera de texto).

En estas condiciones, las áreas afectas al uso público continuarán sujetas a la prohibición indicada en el numeral 9 del artículo 4 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012, reiterando que lo indicado en referido numeral es claro al establecer que la prohibición de cerramiento allí prevista, sólo aplica a las áreas afectas a uso público y no para las áreas privadas.



Continuación de la Resolución 0048 23 ENE. 2013

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

Por lo expuesto, de acuerdo con lo determinado por la parte técnica, lo solicitado por la apoderada de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH respecto del referido numeral, no es procedente.

**6.3.** En relación con el Parágrafo del artículo 4 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012, se solicita su modificación con el fin de que se permita "(...) *la subdivisión del predio para dar cumplimiento a las obligaciones de cesión previstas en el Plan de Implantación*". Esto, por cuanto si no se permite el desenglobe del predio, resulta imposible realizar las cesiones a que se ha comprometido la Ciudadela Comercial Unicentro-PH.

**6.3.1.** La Dirección de Planes Maestros y Complementarios en el memorando 3-2012-00129 del 10 de enero de 2013, para el caso indicó:

3. "CERRAMIENTO Y DESENGLOBE"

(...).

*En lo que respecta a los argumentos relacionados con el Parágrafo del artículo 4 de la Resolución recurrida, es importante resaltar que la entrega de las zonas de cesión al distrito es una obligación que debe cumplir el desarrollo urbanístico, definida previamente a la expedición del Plan de Implantación, las cuales de conformidad con las normas aplicables al espacio público deben ser entregadas y transferidas al Distrito Capital. Por ende, la prohibición de la subdivisión es aplicable al área de terreno en la cual se desarrolle el uso objeto del Plan de Implantación y no al área a ceder como producto de las obligaciones urbanísticas" (Negrillas y sublíneas fuera de texto).*

Así las cosas, para facilitar el cumplimiento de las obligaciones por parte de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, de conformidad con lo expresado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, se procederá a modificar el parágrafo en estudio, con el objeto de señalar que "(...) la prohibición de la subdivisión es aplicable al área de terreno en la cual se desarrolle el uso objeto del Plan de Implantación y no al área a ceder como producto de las obligaciones urbanísticas".

**7. En cuanto a los usos asignados en el artículo 5 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012**

**7.1.** Al efecto, la doctora Luisa Alexandra Gutiérrez Camargo considera que el cuadro de usos indicado en el referido acto administrativo, debe ser modificado con el objeto de ajustar los mismos a los previstos en las normas originales de la urbanización Santa Bárbara Norte,



23 ENE. 2013

Página 12

## Continuación de la Resolución 0048

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

específicamente a los asignados en el Decreto 1247 de 1972 y en la Resolución 201 de 1973, expedida por el entonces Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación.

7.2. En cuanto a los usos asignados en la resolución recurrida, la Dirección de Norma Urbana a través del memorando 3-2012-11183 del 19 de noviembre de 2012, advirtió que la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, “(…) dentro del proceso de adopción de Plan de Implantación puede precisar, restringir o adicionar los usos, con el fin de mitigar los posibles impactos que se lleguen a presentar en el sector y para armonizar el proyecto con las disposiciones del POT. El Plan de Ordenamiento Territorial establece claramente las áreas de actividad para toda la ciudad y los usos que las conforman. Así, observamos que los usos definidos en el Plan de Implantación corresponden con los usos asignados por el POT para las grandes superficies comerciales” (Negrillas y sublíneas fuera de texto) (folios 90 y 91).

7.3. Por su parte, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios en el memorando 3-2012-00129 del 10 de enero de 2013, respecto de los usos, precisó:

“En el Plan de Implantación se puede precisar, restringir o adicionar los usos, con el fin de mitigar los posibles impactos que se lleguen a presentar en el sector y para armonizar el proyecto con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial, en coherencia con lo establecido en el artículo 7 del Decreto Distrital 1119 de 2000, que reglamenta el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004.”

Por lo tanto, de conformidad a lo establecido en el artículo 340 del Decreto Distrital 190 de 2004 la asignación de usos de suelo, urbano y de expansión, contempla siete (7) áreas de actividad, mediante las cuales se establece la destinación de cada zona en función de la estructura urbana propuesta por el modelo territorial. De acuerdo con el plano No. 25 “Usos del suelo urbano y de expansión” del Decreto Distrital 190 de 2004, el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387, perteneciente a la Ciudadela Comercial Unicentro – PH, se encuentra en el área de actividad comercio y servicios, zona de grandes superficies comerciales, y para ello se define los usos permitidos y su localización según el cuadro Anexo No. 1 del Plan de Ordenamiento Territorial –POT–

Adicionalmente, el tratamiento de consolidación, según el artículo 366 del Decreto Distrital 190 de 2004, regula la transformación de las estructuras urbanas de la ciudad desarrollada, garantizando coherencia entre la intensidad de uso del suelo y el sistema de espacio público existente o planeado, mas no define los usos del suelo, como erróneamente lo plantea el recurrente.

En consideración a lo expuesto, el Plan de Implantación determinó los usos permitidos, en concordancia con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá – POT” (Negrillas y sublíneas fuera de texto).



Continuación de la Resolución 0048 23 ENE. 2013

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

Además, el artículo 369 del Plan de Ordenamiento Territorial de Bogotá D.C. –POT – establece las normas para la modalidad de Consolidación Urbanística, disponiendo que los predios localizados en dichas zonas deberán mantener las características de sobre aislamientos, alturas, retrocesos, antejardines y demás elementos volumétricos, así como sus condiciones de equipamientos comunales y estacionamientos, sin referirse en ningún caso a la continuidad de los usos asignados en la norma original.

Así las cosas, no es procedente entrar, como solicita la recurrente, a ajustar los usos asignados en la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012, con los previstos en las normas originales de la urbanización Santa Bárbara Norte, debido a que las disposiciones sobre continuidad normativa no hacen referencia los usos asignados en la norma original, ya que por tratarse de la adopción de un Plan de Implantación, la administración está facultada para precisar, restringir o adicionar los usos, con el fin de mitigar los posibles impactos que se lleguen a presentar en el sector. Además, tal facultad, garantiza que se pueda armonizar el proyecto de Plan de Implantación con las disposiciones del Plan de Ordenamiento Territorial.

**8. En cuanto a lo previsto en el párrafo del artículo 5 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012**

**8.1.** La recurrente, solicita la modificación del párrafo en comento, manifestando que la petición se hace con el fin de que sea atendido lo señalado por la Secretaría Distrital de Movilidad en el oficio SDM-DSVCT 119561 y, en consecuencia, se disponga que “(...) la ejecución y recibo de las obras de mitigación será requisito previo para la operación del proyecto de ampliación” (Negrillas y sublíneas fuera de texto). En este sentido, manifiesta que el párrafo en comento modificó el acta de compromiso suscrita entre la Ciudadela y la Secretaría Distrital de Movilidad “(...) en la medida en que en el párrafo se exige que se ejecuten y reciban todas las obras de mitigación como condición para permitir el desarrollo de los usos de la ciudadela comercial, y en el estudio aprobado del estudio de tráfico se señala de manera expresa que la ejecución de las citadas obras es requisito para la operación del proyecto” (Negrillas y sublíneas originales del texto).

Por otra parte, manifiesta la impugnante que “(...) *la ejecución de las obras, debe ser concomitante con la aprobación y desarrollo de los proyectos de ampliación de la ciudadela comercial, toda vez que si no se logra realizar dicho proyecto no se obtendría la financiación para ejecutar todas las medidas de mitigación*”, señalando que “(...) *se debe tener cuidado de no sujetar cualquier modificación de los actuales locales comerciales y oficinas existentes a la ejecución de todas las anteriores medidas pues ello inviabilizaría la operación de la actual ciudadela comercial*”.



Continuación de la Resolución 0048 23 ENE. 2013

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

**8.1.1.** La Dirección de Planes Maestros y Complementarios en el memorando 3-2012-00129 del 10 de enero de 2013, complementado con el memorando 3-2013-0, respecto del cronograma de ejecución de las obras de mitigación, advirtió que:

*“(...) al momento de expedir el Plan de Implantación, la Secretaría Distrital de Planeación articula los aspectos urbanísticos y de movilidad que se deben tener en cuenta para la implantación de los usos, definiendo la secuencia de acciones que se deben ejecutar con el fin de mitigar los impactos, de conformidad a lo establecido en el literal a del artículo 7 del Decreto Distrital 1119 de 2000.*

*Adicionalmente, es pertinente señalar que el artículo 5 del Decreto 596 de 2007 establece que la obras de infraestructura vial en el entorno de los proyectos “deberán quedar explícitos en los actos administrativos, expedidos por la Secretaría Distrital de Planeación para la adopción de planes parciales, planes de implantación y planes de regularización o del instrumento respectivo”, motivo por el cual en la Resolución que adopta el Plan de Implantación es donde se definen los compromisos.*

*Teniendo en cuenta que el objeto del Plan de Implantación es contar con la infraestructura urbana necesaria para el desarrollo de los usos y sus intensidades, las acciones definidas son prioritarias para el adecuado funcionamiento de los usos en este sector de la ciudad, razón por la cual las mismas se priorizaron en el artículo 5 del acto recurrido”.*

Por otra parte, el concepto técnico antes referido indica que el plazo de ejecución y entrega de las obras de mitigación no pueden quedar sujetos al cierre financiero del proyecto, ni tiene por que correr de forma paralela o concomitante con la aprobación y desarrollo de los proyectos de ampliación de la ciudadela comercial.

En estas condiciones, de acuerdo con lo indicado por la parte técnica, la modificación solicitada del párrafo del artículo 5 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012, no es procedente.

Para terminar lo relativo a este aspecto, debe precisarse que lo señalado en el párrafo que nos ocupa, respecto a que las obras de mitigación deben ser ejecutadas y entregadas “como condición para permitir el desarrollo de los usos de la ciudadela comercial”, hace referencia a los usos que se pongan en funcionamiento en el futuro, como consecuencia de la aplicación de los usos autorizados en la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012 y, no a los usos que actualmente se vienen desarrollando.

**8.2.** En el mismo sentido, como complemento de la petición antes señalada, la recurrente solicita que el inciso 2 del artículo 6 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012 sea modificado, de



0048 23 ENE. 2013

## Continuación de la Resolución

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

forma tal que se disponga “(...) que el plazo para el cumplimiento de todas las acciones de mitigación será el mismo de la licencia de construcción con su prórroga y el de la revalidación”.

**8.2.1.** En lo que tiene que ver con la equiparación del término señalado en el numeral 2 del artículo 6 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012 -, establecido para dar cumplimiento de las acciones de mitigación -, con el plazo previsto en “(...) la licencia de construcción con su prórroga y el de la revalidación”, el despacho considera que tal petición no es de recibo, por las razones indicadas en los párrafos anteriores, esto es por cuanto, de conformidad a lo establecido en el literal a) del artículo 7 del Decreto Distrital 1119 de 2000, al expedir el Plan de Implantación, se definió en forma clara la secuencia de acciones que se deben ejecutar con el fin de mitigar los impactos y, además, debido a que las acciones de mitigación definidas en el plan de implantación que nos ocupa, “(...) son prioritarias para el adecuado funcionamiento de los usos en este sector de la ciudad (...)”, no siendo por lo mismo, procedente entrar prolongar o prorrogar, el cumplimiento de las referidas acciones en la forma solicitada.

Adicionalmente, si observamos lo señalado en el citado numeral 2 del artículo 6 de la resolución recurrida, se advierte que el cumplimiento de los compromisos y la obtención de la (s) correspondiente(s) licencia(s) urbanística(s) tendiente(s) a desarrollar el uso autorizado en la resolución recurrida, no puede de manera general, adelantarse en forma simultánea o concomitante, debido a que lo que se pretende con la resolución del plan de implantación que nos ocupa, es que primero se de cumplimiento al cronograma establecido para la ejecución y entrega de las obras de mitigación y, luego se tramiten las licencias urbanísticas del caso para desarrollar los usos autorizados. .

**9. En relación con los compromisos establecidos en el artículo 6 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012 la recurrente solicita que:**

**9.1.** El numeral 2 del numeral 2.1 del citado artículo, que establece el compromiso de “2. Realizar los estudios, diseños y construcción del tercer carril de la Av. Carrera 15 (un carril adicional calzada sur-norte), entre calle 119 y calle 122”, sea adicionado para incluir “(...) lo indicado entre paréntesis en el numeral 11 del anexo 3 del protocolo de entendimiento suscrito ante la Procuraduría General de la Nación que dice “La probable afectación de terrenos privados y compra de los mismos correrán por cuenta de las entidades del distrito”.

**9.1.1.** La Dirección de Planes Maestros y Complementarios en el memorando 3-2012-00129 del 10 de enero de 2013, al respecto advirtió que la resolución recurrida, al definir los compromisos,



0048

23 ENE. 2013

## Continuación de la Resolución

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

de manera clara en el Artículo 6 determinó que *“Los costos y obras de mitigación asociadas al presente Plan de Implantación será responsabilidad exclusiva de la Ciudadela Comercial – PH.”*.

De otro lado, debe señalarse que en el numeral en comento no se establece la obligación de adquirir terrenos que no sean de su propiedad de la Ciudadela Comercial Unicentro, para dar cumplimiento al compromiso allí adquirido. El citado numeral, solamente exige la realización de los **estudios, diseños y construcción** del carril allí mencionado. Además, si llegara a requerirse la adquisición o la afectación de terrenos que no sean de propiedad de la Ciudadela Comercial Unicentro, para dar cumplimiento a la obligación señalada, tendrá que acudir a la firma de los convenios o acuerdos correspondientes con las respectivas autoridades distritales. En este sentido, la Subsecretaría de Planeación Territorial en el memorando 3-2012-00262 del 17 de enero de 2012, precisó (folio 96):

*“(…) que en lo que respecta a las “Acciones de Mitigación sobre impactos de movilidad”, de requerirse la adquisición de predios por parte de la Ciudadela Comercial para la realización de dichas acciones, las condiciones para tal fin deberán definirse en el convenio que para el efecto se suscriba con el Instituto Distrital de Desarrollo Urbano—IDU—”*.

Por lo antes expuesto, la petición objeto de análisis no puede ser aceptada favorablemente.

**9.2.** La recurrente solicita que el sub numeral 5 del numeral 2.1 del citado artículo, que contempla la obligación de *“5. Cesión de predios, estudios y diseños, incluida la construcción de un carril adicional sobre la calzada sur (sentido occidente-oriente) de la Av. Calle 127, entre la Av. Carrera 15 y Carrera 13”*, sea aclarado que no se trata de la construcción de un carril adicional, sino de la ampliación de la calzada de la calle 127, en el tramo indicado, para que se establezca *“(…) que es obligación hacer la cesión de predios, estudios y diseños de la ampliación de la calzada sur de la calle 127 desde la carrera 15 hasta la portería No. 3 empatado esta ampliación con la bahía de desaceleración existente, de forma tal que se unifique la calzada de este tramo de la vía (calle 127) en una dimensión 10,50 metros”*.

**9.2.1.** La Dirección de Planes Maestros y Complementarios en el memorando 3-2012-00129 del 10 de enero de 2013, en este punto manifestó que:

*“La aclaración realizada no tiene fundamento, toda vez que el acta de compromiso suscrita por el representante legal de la ciudadela comercial Unicentro con la Secretaría Distrital de Movilidad es clara al establecer la obligación de construir un carril adicional”* (Negrillas y sublíneas fuera de texto).





Continuación de la Resolución **0048 23 ENE. 2013**

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

En consecuencia, la petición relacionada con este punto, no es de recibo.

**9.3.** La recurrente solicita **que sea eliminado** el sub numeral 16 del numeral 2.1, del artículo en referencia. Dicho numeral, señala:

*"16. Construir el carril exclusivo para el acceso al parqueadero continuo desde el carril exclusivo de la carrera 15 y el carril exclusivo de giro entre la carrera 15 y la calle 127".*

Debido a que "(...) se debe tener en cuenta que esta obligación nunca fue pactada e ningún documento, no reentendiende a que se refiere (...)".

**9.3.1.** La Dirección de Planes Maestros y Complementarios en el memorando 3-2012-00129 del 10 de enero de 2013, aclaró que dicha obligación se refiere a:

*"(...) la construcción del carril exclusivo de acceso al parqueadero desde el carril de la carrera 15.*

*Igualmente, el carril exclusivo de giro entre la carrera 15 y la calle 127 es necesario en razón a la continuidad que debe existir entre los carriles adicionales que se deben construir, en procura de mitigar los impactos vehiculares que genera el uso objeto de implantación en la zona".*

Referente a lo señalado en precedencia, no debe olvidarse que en desarrollo del de la adopción de un Plan de Implantación, la administración está facultada para establecer las obligaciones y actividades que considere necesarias para mitigar los impactos que puedan originarse como consecuencia del desarrollo de los usos autorizados.

Por lo expresado en el concepto técnico, la petición no puede ser atendida favorablemente.

**9.4.** La recurrente solicita que el sub numeral 5 del numeral 2.2 del artículo citado, sea aclarado, señalando que la administración y el mantenimiento de las cámaras de seguridad allí referidas, "(...) estará a cargo de la Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento de Tránsito de la Secretaría Distrital de Movilidad o de la dependencia correspondiente". Al respecto, la disposición cuestionada establece:

*"5. Instalación de cámaras de seguridad adaptadas para foto multas en convenio con la Policía Metropolitana de Tránsito, de acuerdo con la solicitud realizada por la Dirección de Seguridad Vial y Comportamiento del Tránsito de la Secretaría Distrital de Movilidad mediante radicado No. 1-2012-29389 del 5 de julio de 2012".*

**Continuación de la Resolución****0048 23 ENE. 2013**

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

**9.4.1.** La Dirección de Planes Maestros y Complementarios en el memorando 3-2012-00129 del 10 de enero de 2013, aclaró que dicha obligación se refiere a:

*“La instalación de las Cámaras de Seguridad y su mantenimiento deberá definirse en el Convenio que para el efecto celebre la Ciudadela Comercial con la Policía Metropolitana de Tránsito. Se ratifica lo expuesto en la Resolución 1371 de 2012”.*

En consecuencia, no se modifica el texto del numeral en comento en la medida en que no es facultad de esta entidad entrar a regular el tema en cuestión, pero se precisa que el asunto debe ser regulado por el convenio que para el efecto deben celebrar los entes involucrados, como son la Ciudadela Comercial Unicentro y la Policía Metropolitana de Tránsito.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**Artículo 1.-** Acceder a la modificación del párrafo del artículo 4 de la Resolución 1371 del 14 de noviembre 2012, el cual quedará así:

**Parágrafo.** Bajo las condiciones del presente Plan de Implantación no se permite la subdivisión del globo de terreno del inmueble identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50N-164387. Tal prohibición, no aplica a las áreas de terreno a ceder para efectos del cumplimiento de las obligaciones urbanísticas establecidas en la presente resolución.

**Artículo 2.** Negar las demás pretensiones del recurso de reposición interpuesto por la doctora Luisa Alexandra Gutiérrez Camargo contra la Resolución No. 1371 del 14 de Diciembre de 2012, por las razones expuestas en la parte motiva del presente acto administrativo.

**Artículo 3.** Notificar esta resolución a la doctora Luisa Alexandra Gutiérrez Camargo, identificada con la cédula de ciudadanía No. 33.378.866, portadora de la tarjeta profesional de abogado No. 162.565, expedida por el Consejo Superior de la Judicatura, en su calidad de apoderada de la Ciudadela Comercial Unicentro-PH, indicándole que contra la misma no procede ningún recurso.



Continuación de la Resolución 0048 23 ENE. 2013

**Por la cual se resuelve un recurso de reposición interpuesto contra la Resolución No. 1371 del 14 de noviembre de 2012, expedida por la Secretaría Distrital de Planeación**

**Artículo 4.-** Devolver el expediente a la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, una vez en firme la presente decisión.

Dada en Bogotá D.C., a los **23 ENE. 2013**

**NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE**

**GERARDO IGNACIO ARDILA CALDERÓN**  
Secretario Distrital de Planeación

Aprobó: Laura Lucía Díaz Mojica. Subsecretaria Jurídica ( E ).  
Revisó: Adriana del Pilar Vergara Sánchez. Directora de Trámites Administrativos.  
Proyectó: Juan de Jesús Vega F. Profesional Especializado.

17-XII-12