

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C.”

### EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 7° del Decreto Distrital 1119 de 2000, modificado por el Decreto Distrital 079 de 2015, y los literales h) y n) del artículo 4° del Decreto Distrital 016 de 2013, y

### CONSIDERANDO

Que el artículo 43 del Decreto Distrital 190 de 2004, señala que los instrumentos de planeamiento son procesos técnicos que contienen decisiones administrativas que permiten desarrollar y complementar el Plan de Ordenamiento Territorial.

Que el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, define los Planes de Implantación como uno de los instrumentos de planeamiento que tienen como objeto adoptar las acciones necesarias con el fin de mitigar 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 evitar los 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 el artículo 1° del Decreto Distrital 1119 de 2000, adicionado por el artículo 1° del Decreto Distrital 079 de 2015, establece la definición y objetivos de los Planes de implantación, así:

*“Los planes de implantación son instrumentos para la aprobación y reglamentación del comercio metropolitano y del comercio urbano, las dotaciones de escala metropolitana y urbana, los servicios automotores, la venta de combustible y las bodegas de reciclaje.*

*El plan 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.”*



02 JUN. 2017

RESOLUCIÓN No. 835 DE 2017

Hoja No. 2 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

Que en concordancia con las citadas normas, los planes de implantación se fundamentan en estudios de impactos urbanísticos a cargo del titular, con el fin que la Administración Distrital pueda disponer de elementos de juicio para definir la conveniencia de la propuesta urbana y en caso de ser viable, establecer el tipo de acciones y compromisos para mitigar los impactos negativos que generen los usos dotacionales o comerciales de gran escala.

Que mediante comunicación con radicado No. 1-2014-26370 del 4 de junio de 2014, el señor Javier Vergara Gutiérrez, obrando en calidad de intermediario autorizado por el representante legal de MAKRO SUPERMAYORISTA S.A.S, presentó ante esta Secretaría la solicitud de consulta preliminar para la construcción de un centro comercial y la reubicación de la tienda Makro en el predio con nomenclatura Carrera 63 No. 57 G – 46 Sur, ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.

Que mediante el oficio No. 2-2014-51289 del 14 de noviembre de 2014, la Subsecretaría de Planeación Territorial dio respuesta a la solicitud de consulta preliminar para el proyecto Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro, definiendo la viabilidad para continuar con la etapa de formulación tendiente a la aprobación del Plan de Implantación para el uso comercial de escala metropolitana y urbana en el predio con nomenclatura Carrera 63 No. 57 G – 46 Sur, ubicado en la localidad de Ciudad Bolívar.

Que mediante comunicación con radicado No. 1-2015-48996 del 9 de septiembre de 2015, el señor Javier Vergara Gutiérrez, obrando en calidad de intermediario autorizado de MAKRO SUPERMAYORISTA S.A.S., solicitó ante esta Secretaría, con fundamento en lo establecido en el artículo 4° del Decreto Distrital 079 de 2015, concepto sobre la posibilidad que los indicadores urbanísticos entregables de la consulta preliminar expedida con radicado No. 2-2014-51289 del 14 de noviembre de 2014, se mantengan en la medida que las condiciones urbanísticas no se han alterado y proceder así a radicar una nueva formulación del Plan de Implantación Makro Autopista Sur.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial mediante oficio No. 2-2015-49950 del 7 de octubre de 2015, consideró viable ampliar los términos de la consulta preliminar establecidos en el oficio 2-2014-51289 del 14 de noviembre de 2014, por cuanto no se alteraron las condiciones urbanísticas en el área de influencia determinada para el proyecto, razón por la cual se prorrogó su vigencia por (6) seis meses.

Que mediante radicado No. 1-2015-66615 del 21 de diciembre de 2015, el señor Galo Molina Cárdenas, obrando como intermediario autorizado de MAKRO SUPERMAYORISTA S.A.S., presentó ante esta Secretaría la formulación del Plan de Implantación Makro Sur sobre el predio identificado con folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40473749.





ALCALDÍA MAYOR  
DE BOGOTÁ D.C.

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

02 JUN. 2017

RESOLUCIÓN No. **835** DE 2017

Hoja No. 3 de 30

Continuación de la Resolución: “Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C.”

Que la solicitud de estudio y aprobación de la propuesta de formulación del Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro, recae sobre el siguiente inmueble:

Nomenclatura (Dirección Catastral)	Área	Chip	Matrícula	Titular
KR 63 No. 57G -46 Sur	64.427,41 m2	AAA0197NMZM	50S-40473749	ALIANZA FIDUCIARIA S.A. NIT 8605313153, COMO VOCERA DEL PATRIMONIO AUTÓNOMO DENOMINADO FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL PASEO DEL RÍO.

Que con la propuesta de formulación del Plan de Implantación con radicado No. 1-2015-66615 del 21 de diciembre de 2015, adicionada mediante la comunicación con radicado No. 1-2017-04111 del 26 de enero de 2017, el solicitante adjuntó la siguiente información:

- a) ESTUDIO URBANÍSTICO DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN. Incluye el diagnóstico del predio y del área de influencia, la propuesta de formulación del plan de implantación, operaciones y acciones planteadas para el funcionamiento del uso.
- b) DESCRIPCIÓN GENERAL DE LA PROPUESTA DE IMPLANTACIÓN. Presenta los esquemas arquitectónicos que contienen: Especificación de usos, servicios complementarios, volumetría, alturas, áreas finales, aislamientos, índices de ocupación y construcción y etapas de desarrollo.
- c) ACCIONES PLANTEADAS PARA EL ADECUADO FUNCIONAMIENTO DEL USO Y LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS. Espacios públicos, movilidad y estacionamientos, provisión de servicios complementarios, infraestructura de servicios públicos y cronograma del plan de ejecución del proyecto.
- d) Documentos anexos:
  - Formulario M-FO-022 de solicitud de Plan de implantación diligenciado para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40473749.
  - Formulario M-FO-022 por el cual se actualiza la solicitud de Plan de Implantación diligenciado para el predio identificado con el folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40473749.
  - Certificado de tradición y libertad del folio de matrícula inmobiliaria No. 50S-40473749, expedido el 16 de diciembre del 2015 por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos de Bogotá D.C – Zona Sur, en cuya anotación 6 se registra la transferencia de dominio a título de beneficio en Fiducia Mercantil de MAKRO SUPERMAYORISTA S.A. a favor de ALIANZA

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**

RESOLUCIÓN No. 835 DE 2017

Hoja No. 4 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

FIDUCIARIA S.A. NIT 8605313153 como vocera del Patrimonio autónomo denominado FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL PASEO DEL RÍO.

- Copia de la Escritura Pública No. 6369 del 25 de junio de 2005, otorgada en la Notaría 29 del Círculo de Bogotá, mediante la cual la sociedad BIENES Y COMERCIO S.A y MAKRO DE COLOMBIA S.A "MAKRO" ceden de forma obligatoria a título gratuito unas zonas al Distrito Capital de Bogotá (Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público).
- Copia de la autorización expedida por el representante legal de MAKRO SUPERMAYORISTAS S.A.S, al FONDO DE CAPITAL PRIVADO AVENIDA COLOMBIA PEF, MENSULA S.A. y SUMA PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, "(...) todos en calidad de "OPTANTE" del contrato de Opción de Compra sobre el inmueble y, por intermedio del señor GALO MOLINA CARDENAS, (...) para realizar todos los trámites pertinentes para obtener el Plan de Implantación del proyecto denominado 'Paseo del Río' (...) que se adelanta en la Secretaría Distrital Planeación (...)".
- Copia del certificado de existencia y representación legal de la sociedad MAKRO SUPERMAYORISTAS S.A.S, expedido el 15 de diciembre de 2015 por la Cámara de Comercio de Bogotá, en el que se indica que el señor Govaert Andries Johannes Christoffel figura como Presidente de la Sociedad y representante legal de la misma.
- Certificado expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia en el que se indica que según sus registros el señor Francisco José Schwitzer Sabogal es representante legal suplente de la sociedad ALIANZA FIDUCIARIA S.A
- Autorización suscrita por el señor Francisco José Schwitzer Sabogal, obrando como representante legal de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL PASEO DEL RÍO, por instrucción de la sociedad SUMA PROMOTORA INMOBILIARIA S.A.S, Fideicomitente y responsable del proyecto, autoriza al señor Galo Molina Cárdenas, para adelantar el trámite del Plan de Implantación.
- Copia de la cédula de ciudadanía del señor Francisco José Schwitzer Sabogal.
- Copia de la cédula de ciudadanía del señor Galo Molina Cárdenas.
- Copia de la Resolución No. 1203 del 28 de julio de 1995 "POR LA CUAL SE EXPIDE LICENCIA DE DESARROLLO INTEGRAL PARA EL DESARROLLO URBANÍSTICO COMERCIAL DE COBERTURA METROPOLITANA DENOMINADO URBANIZACIÓN VILLA DEL RÍO LOTE 1- ZONA COMERCIAL."
- Copia de la Resolución No. CU2-2000-120 del 9 de junio de 2000 "Por la cual se concede licencia de urbanización para finalizar las obras de urbanismo correspondientes a colocación de Redes de Servicios en la Supermanzana 2, para el desarrollo urbanístico comercial de cobertura metropolitana denominado URBANIZACIÓN VILLA DEL RÍO LOTE 1-ZONA COMERCIAL ubicado en la Diagonal 44 A Sur No. 59 A-33, Alcaldía Local de Ciudad Bolívar y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable."

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

- Copia del oficio con radicado No 2-2014-51289 del 14 de noviembre de 2014 de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios, mediante el cual se da respuesta a la solicitud de consulta preliminar (Rad 1-2014-26370) para determinar la viabilidad del Plan de Implantación para el predio con nomenclatura urbana Carrera 63 N° 57 G - 46 Sur.
- Copia del oficio con radicado No. 1-2015-48996 del 9 de septiembre de 2015, mediante el cual se solicita ampliación de los términos de la Consulta Preliminar para proceder a radicar una nueva formulación del Plan de Implantación.
- Copia del oficio con radicado de respuesta No. 2-2015-49950 del 7 de octubre de 2015, de la Secretaría Distrital de Planeación, mediante el cual se prorroga por seis (6) meses contados a partir de la finalización del término inicial, la vigencia de la Consulta Preliminar.
- Copia Anexo 2 "Especificaciones técnicas, indicadores y normas generales para el desarrollo y formulación del plan de implantación.". Estructura ecológica principal y espacio público.
- Copia Anexo 3 "Especificaciones técnicas, indicadores y normas generales para el desarrollo y formulación del plan de implantación.". Vías transportes y servicios públicos.
- Copia del oficio con radicación ante la Secretaría Distrital de Movilidad No. SDM 162432 del 21 de diciembre de 2015, del Estudio de Tránsito para obtener el concepto del Plan de Implantación MAKRO SUR (Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro).
- Copia de la comunicación radicada ante la Secretaría Distrital de Ambiente bajo el No. 2015ER256855 del 21 de diciembre de 2015, mediante la cual el interesado hace entrega del estudio ambiental del proyecto Makro Sur.

e) **Planos:**

- Copia del Plano Urbanístico No. B 182/4-17.
- Plano Urbanístico No. 1 de 1.
- Plano de Subdivisión.
- Plano No. 1 de 1. Plano Indicativo de Espacio Público y áreas de mitigación.
- Planos de Plantas de sótanos (1 y 2).
- Planos - Estudio de Tránsito (1 y 2).

Que en el Documento Técnico de Soporte del Plan de Implantación se plantea:

- La subdivisión del predio actual que cuenta con un área de 64.427,41 m<sup>2</sup>, en dos lotes previa obtención de la licencia correspondiente. El proyecto que se desarrollará en el predio ubicado en la nomenclatura Carrera 63 No. 57G - 46 Sur, consta de dos edificaciones independientes, el Centro Comercial Paseo Villa del Río y el Almacén Mayorista MAKRO en un solo proyecto

RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 6 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

urbanístico y como uso complementario al almacén desarrollar el Servicio de Alto Impacto con la construcción de una Estación de Llenado de combustibles.

- El centro comercial tendrá 173.934 m<sup>2</sup> construidos y un área comercial de ventas de 61.326 m<sup>2</sup>.
- Por su parte, el almacén MAKRO contará con un área construida de 7.600 m<sup>2</sup>, un área comercial de ventas de 4.500 m<sup>2</sup> y una estación de servicio con un área de venta de 95 m<sup>2</sup>.
- El centro comercial contará con 4 pisos comerciales, mientras que el almacén MAKRO contará con una altura de un piso y Mezzanine en aproximadamente 12 metros de altura.
- El Planteamiento urbano busca que el desarrollo de las dos superficies comerciales se integre armónicamente con los sistemas generales de la ciudad y que los posibles impactos se estudien y se mitiguen dentro del presente Plan de Implantación.

Que como antecedentes normativos y de ejecución de obras respecto al inmueble ubicado en la Carrera 63 No. 57 G – 46 Sur de la localidad de Ciudad Bolívar para el cual se presentó la propuesta del Plan de Implantación, entre otros, cuenta con los siguientes:

- Resolución 1203 del 28 de julio de 1995 "Por la cual se expide licencia de Desarrollo Integral para el desarrollo urbanístico comercial de cobertura metropolitana denominado urbanización Villa del Río Lote 1-Zona comercial.", mediante la cual se adoptó el Plano Urbanístico No. B 182/4-17, cumpliendo con todas las obligaciones urbanísticas que para ese momento se le exigían.
- Resolución No. CU2-2000-120 del 9 de junio de 2000 "Por la cual se concede licencia de urbanización para finalizar las obras de urbanismo correspondientes a colocación de Redes de servicios en la Supermanzana 2, para el desarrollo urbanístico comercial de cobertura metropolitana denominado URBANIZACIÓN VILLA DEL RIO LOTE 1-ZONA COMERCIAL ubicado en la Diagonal 44 A Sur No. 59A-33, Alcaldía Local de Ciudad Bolívar y se fijan las obligaciones a cargo del urbanizador responsable."
- Resolución No. 1381 del 11 de abril de 2005 "Por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa.", emanada de IDU, en la que se determinó "(...) Disponer la expropiación por vía administrativa de la zona de terreno que se segrega del inmueble ubicado en la Carrera 63 No. 57G-48 Sur de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cédula Catastral 004563210100000000 y matrícula inmobiliaria 50S-40211767, en un área de 256,35 M<sup>2</sup> de terreno (...)".
- Resolución 822 de 2008 "POR LA CUAL SE ADOPTA EL PLAN DE IMPLANTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL VILLA DEL RÍO", expedida por el entonces del Departamento Administrativo de Planeación Distrital, hoy Secretaría Distrital de Planeación, plan de implantación que no se ejecutó.

Que de acuerdo con la documentación presentada por el solicitante, la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta Secretaría, realizó el estudio de la norma urbanística que le resulta aplicable al predio objeto de formulación, así:

Carrera 30 N. 25 - 90  
Código Postal 111311  
Pisos 1,5,8 y 13  
PBX 335 8000  
www.sdp.gov.co  
Info.: Línea 195



SC-CER259292



CO-SC-CER259292



GP-CER259293

**BOGOTÁ  
MEJOR  
PARA TODOS**



**RESOLUCIÓN No.**

**DE 2017**

Hoja No. 7 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

El uso a implantar está clasificado en el Cuadro Anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004 como: (i) Comercio, venta de bienes y servicios complementarios, almacenes supermercados y centros comerciales de más 2.000 m2 hasta 6.000 m2 de áreas de venta, de escala urbana, y (ii) Comercio, venta de bienes y servicios complementarios, almacenes supermercados y centros comerciales de más 6.000 m2 de escala metropolitana; con las siguientes especificaciones:

- **USOS PRINCIPALES**

2. COMERCIO				
USOS ESPECÍFICOS (DESCRIPCIÓN)	ESTABLECIMIENTO	ESCALA	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES
<b>2.1. COMERCIO METROPOLITANO.</b>  VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales, fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentaria, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, artículos para la construcción al detal en establecimientos de escala metropolitana con servicio de transporte para atender al cliente a domicilio.	ALMACENES POR DEPARTAMENTOS Y CENTROS COMERCIALES E HIPERMERCADOS CON MAS DE 6.000 M2 DE AREA DE VENTAS.	METRO-POLITANA	En Áreas Urbanas Integrales. En suelo Urbano, en áreas consolidadas:  - En tramos de ejes V-0 y V-1 (10) señalados en el cuadro anexo N° 3.  - En las siguientes zonas sobre vías V-0 y V-1:  Zona de Servicios Empresariales Zona de Servicios al automóvil Área actividad central sectores N, O, P.  - En las siguientes zonas:  Zonas de Comercio Cualificado. Zonas de Comercio Aglomerado. Zonas de Comercio Pesado Zonas Industriales.	(2-A) Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante plan parcial o plan de implantación (12) Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

2. COMERCIO				
USOS ESPECÍFICOS (DESCRIPCIÓN)	ESTABLECIMIENTO	ESCALA	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES
<b>2.2. COMERCIO URBANO.</b> VENTA DE BIENES Y SERVICIOS COMPLEMENTARIOS: Productos alimenticios, bebidas, equipos profesionales. fotografía, calzado, productos en cuero, ropa, artículos deportivos, productos eléctricos, ferreterías, cacharrerías, ópticas, lámparas, muebles, medicinas, cosméticos, estéticos, metales y piedras preciosas, cristalería, juguetería, anticuarios, producción y venta de artesanías, artículos para el hogar, acabados y decoración, artículos y comestibles de primera necesidad: fruterías, panaderías, lácteos, carnes, salsamentarias, rancho, licores, bebidas, droguerías, perfumerías, papelerías, librerías, lencería, viveros, telas, cortinas, discos, pinturas, mascotas, ferreterías, autopartes, repuestos, lujos y bocelería para automotores, Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferodromos y máquinas tragamonedas y casinos.	ALMACENES SUPERMERCADOS Y CENTROS COMERCIALES DE MÁS DE 2.000 M2 HASTA 6.000 M2 DE AREAS DE VENTA.	URBANA	En Áreas Urbanas Integrales En suelo Urbano: En tramos de ejes V-2 y V-3.  - En las siguientes zonas sobre vías V-2 y V-3: Zona de Servicios Empresariales. Zona de Servicios al automóvil.  - En las siguientes zonas: Zonas de Comercio Cualificado. Zonas de Comercio Aglomerado. Zonas de Comercio Pesado Zonas Industriales.  - Área de Actividad Central en: Sectores L,M,N,O,P,S Fontibón	(2-A) Puede permitirse bajo condiciones específicas señaladas mediante plan parcial o plan de implantación.  (12) Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso.

- USO COMPLEMENTARIO

(II) COMERCIO Y SERVICIO.				
I. SERVICIOS				
USOS ESPECÍFICOS	ESCALA	LOCALIZACIÓN	CONDICIONES	
<b>1.3. SERVICIOS DE ALTO IMPACTO</b> <b>B) SERVICIOS AUTOMOTRICES Y VENTA DE COMBUSTIBLE</b> SERVICIOS DE LLENADO DE COMBUSTIBLES: Estaciones de llenado. Estaciones de servicio completo. Venta de cocinol.	URBANA	Localización dispersa, en ejes viales de la malla arterial. (7) Zonas de Servicios al automóvil	(7) Mediante Plan de Implantación o reglamentación urbanística (12) Solamente en estructuras diseñadas y construidas para el uso. (15) Cumpliendo las normas nacionales sobre la materia.	

(...)"

Que el predio objeto del presente Plan de Implantación se encuentra localizado dentro de la Unidad de Planeamiento Zonal – UPZ 65 Arborizadora, reglamentada por el Decreto Distrital 241 de 2005 "Por el

RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 9 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 65, ARBORIZADORA, ubicada en la Localidad de CIUDAD BOLIVAR", en el cual se establecen las siguientes condiciones:

Unidad de Planeamiento Zonal	UPZ No. 65 Arborizadora
Sector	I
Subsector	A
Tratamiento	Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.
Área de Actividad	Industrial
Zona	Industrial

Que no obstante lo anterior, el inmueble está incluido dentro del cuadro de Consolidación Urbanística de la Plancha No. 2 de 3 "Usos Permitidos", adoptada en el Decreto Distrital 241 de 2005, como Urbanización Villa del Río-Makro, según la Resolución 73 de 1977 y en concordancia con la Resolución 1203 del 28 de julio de 1995.

Que según la Resolución 1203 del 28 de julio de 1995 "Por la cual se expide licencia de Desarrollo Integral para el desarrollo urbanístico comercial de cobertura metropolitana denominado urbanización Villa del Río Lote 1-Zona comercial." en el numeral 6.1 bajo el título Usos del Suelo, se precisa que el Departamento Administrativo de Planeación Distrital aprobó la viabilidad para el Uso Compatible según Oficio No. 6701 del 4 de abril de 1995, señalando los siguientes usos: : Comercio de Cobertura Metropolitana (Clase III A – III B y III C) y para los Complementarios: (i) Comercio de Cobertura Local (Clase IA y IB), (ii) Oficina y (iii) Comercio de Cobertura Zonal Clase IIA y IIB.

Que en concordancia con lo anterior, el numeral 2 del artículo 372 del Decreto Distrital 190 de 2004 dispone que los predios localizados en zonas con Tratamiento de Consolidación para Sectores Urbanos Especiales, debe seguir las siguientes normas:

"2. Para zonas industriales. Las zonas industriales existentes con reglamentación vigente continuará rigiéndose por la misma, mientras entra en vigencia la nueva reglamentación de que trata el Artículo 341 "Áreas actividad industrial "de este mismo título." (Subrayado fuera de texto)

Que no obstante lo anterior, el numeral 2 del artículo 334 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece:

"2. La norma específica se precisará mediante fichas reglamentarias en el marco de las Unidades de Planeación Zonal (UPZ), Planes Parciales, Planes de Implantación, Planes de Regularización y Manejo, Planes Zonales, Planes Directores para Parques, Planes Maestros para Equipamientos y Servicios Públicos Domiciliarios, Planes de Reordenamiento y Planes de Recuperación Morfológica, según lo dispuesto en el título III de la presente revisión (...)" (Subrayado fuera de texto)

**RESOLUCIÓN No. DE 2017**

Hoja No. 10 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

Que de acuerdo con las citadas normas, el Plan de Implantación será el instrumento en el que se precisará la norma específica para el predio objeto de la presente Resolución, garantizando su correcta relación con las condiciones urbanísticas y ambientales de la zona.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial, a través de las Direcciones de Planes Maestros y Complementarios; Vías, Transporte y Servicios Públicos y el Taller del Espacio Público adelantaron el estudio de la formulación del Plan de Implantación en mención, y en desarrollo del trámite se emitieron los siguientes pronunciamientos:

Radicación	Fecha	Asunto
3-2016-01765	05/02/2016	Solicitud de concepto técnico sobre la propuesta del Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro, a las Direcciones de Taller del Espacio Público y Vías, Transporte y Servicios Públicos.
3-2016-04895	10/03/2016	Concepto Técnico de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos sobre la propuesta del Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro.
3-2016-05549	18/03/2016	Concepto Técnico de la Dirección de Taller del Espacio Público sobre la propuesta del Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro.

Que de acuerdo con el artículo 17 de la Ley 1437 de 2011, sustituido por el artículo 1° de la Ley 1755 de 2015, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios comunicó al solicitante los requerimientos efectuados por las Direcciones antes mencionadas, frente a la propuesta de formulación del Plan de Implantación del Centro comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur, cuya comunicación fue recibida por el interesado el 15 de junio de 2016, según consta en la guía de correspondencia de la empresa de mensajería INTERRAPIDISIMO S.A número 230001334623.

Que mediante escrito radicado con el No.1-2016-35468 del 19 de julio de 2016, el señor Galo Molina Cárdenas, obrando en su condición de apoderado de ALIANZA FIDUCIARIA S.A. vocera del Patrimonio Autónomo denominado FIDEICOMISO CENTRO COMERCIAL PASEO DEL RIO, solicitó prórroga para dar respuesta a los requerimientos hechos frente a la formulación del Plan de Implantación.

Que la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio No. 2-2016-32827 del 21 de julio de 2016, le otorgó un mes adicional de acuerdo con lo establecido en el artículo 17 del Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo, oficio que fue recibido por el destinatario el 25 de julio de 2016, según consta en la guía de correspondencia de la empresa de mensajería INTERRAPIDISIMO S.A No. 230001430571.

## RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 11 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

Que mediante radicado No. 1-2016-40849 del 19 de agosto de 2016, el promotor dio respuesta a los requerimientos realizados a la formulación del Plan de Implantación y allegó los siguientes documentos:

- Escrito contentivo de respuesta a los requerimientos.
- Copia del Proyecto Estudio de Tránsito ajustado a los requerimientos efectuados por la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Documento Técnico ajustado a los requerimientos formulados por esta Secretaría.
- Copia de la Resolución No. 1381 del 11 de abril de 2005 "Por la cual se ordena una expropiación por vía administrativa.", emanada de IDU, en la que se determinó "Disponer la expropiación por vía administrativa de la zona de terreno que se segrega del inmueble ubicado en la Cra 63 No. 57G-48 Sur de la ciudad de Bogotá D.C., identificado con la Cedula Catastral 004563210100000000 y matrícula inmobiliaria 50S-40211767, en un área de 256,35 M2 de terreno (...)".
- Documento diseño vial interno.
- Oficio No.2016EE43722 del 11 de marzo de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente, mediante el cual se emite concepto ambiental y en el que se indica: "De acuerdo con la evaluación realizada del Concepto Ambiental del Proyecto Makro Sur, **se considera Viable de conformidad con el artículo tercero de la Resolución 4001 de 2010**"; concepto que tiene una vigencia de doce (12) meses hasta la adopción del acto administrativo que acoja el Plan de Implantación, o cuando las condiciones del proyecto presentado cambien. La vigencia de dicho concepto fue ampliada por la citada Secretaría por seis (6) meses más contados a partir del 11 de marzo de 2017, según radicado SDA No. 2017EE46924 del 7 de marzo de 2017.
- Concepto de disponibilidad de servicios de Gas Natural Fenosa S.A. ESP, fechado del 8 de junio de 2016.
- Concepto de disponibilidad definida de Servicios de Energía Eléctrica de CODENSA, fechado del 24 de mayo de 2016.
- Certificado de viabilidad y disponibilidad de servicios públicos de la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá - EAB, fechado del 30 de junio de 2016.
- Oficio de Disponibilidad de Servicios de la Empresa de Teléfonos de Bogotá –ETB, fechado del 21 de julio 2016.

Que la Secretaría Distrital de Ambiente además de considerar viable el Proyecto Ambiental presentado por Makro Sur para el Plan de Implantación, estableció unas condiciones especiales al proyecto, razón por la cual el documento emanado de la citada Secretaría hace parte integral de la presente Resolución. A su vez, en éste se efectúan las siguientes consideraciones generales: "(...) 2) (...) se requiere tener en cuenta las medidas de manejo presentes en la Guía de Manejo Ambiental para el Sector de la Construcción (Resolución 1138 de 2013) .3) En cumplimiento del artículo 15 del Decreto 531 de 2010 y la Resolución 6563 de

## RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 12 de 30

Continuación de la Resolución: “Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C.”

*2011, la propuesta paisajista con el diseño final, deberá ser presentada para revisión y aprobación de manera conjunta por parte del Jardín Botánico José Celestino Mutis y la Secretaría Distrital de Ambiente. (...)*”.

Que mediante oficio No. 1-2016-42319 del 23 de agosto de 2016, la Secretaría Distrital de Movilidad envió a esta Secretaría copia del oficio No. SDM-DSVCT-111478-16, mediante el cual se realizan observaciones al Estudio de Tránsito del Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro.

Que mediante oficio No. 2-2016-40256 del 6 de septiembre de 2016 dirigido a la Secretaría Distrital de Movilidad, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta Secretaría acusó recibo del oficio SDM-DSVCT-111478-16, e informó que con fundamento en lo dispuesto en el artículo 13 del Decreto Distrital 430 de 2005, los términos de respuesta para la aprobación del Plan de Implantación para el Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro quedarían suspendidos hasta que dicha entidad se pronunciara de fondo en referencia al Estudio de Tránsito.

Que con comunicación radicada ante la SDP con el No. 1-2016-51578 del 19 de octubre de 2016, a efectos de continuar con el trámite, el promotor allegó los siguientes documentos:

- Oficio SDM-DSVCT-127555-16 del 13 de octubre de 2016, con el cual la Secretaría Distrital de Movilidad frente al Estudio de Tránsito presentado por el proponente, emitió “(...) *concepto técnico favorable condicionado para la operación del proyecto en términos de tránsito y seguridad vial, en cumplimiento de lo establecido en la normatividad vigente. (...)*”.
- Oficio 20162250903601 del 27 de septiembre de 2016 del Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, donde se informa que: “(...) *el predio de la consulta se encuentra localizado en la plancha a escala 1:2000 número: H95, el predio se encuentra en zona de influencia directa del corredor de la Avenida del Sur, la cual es una vía de la malla vial arterial tipo V-1 de 60 metros de ancho mínimo entre líneas de demarcación, diseñada según RESOLUCIÓN 199 de 02/05/2003 (...)*”.
- Plano Indicativo de Urbanismo y Mitigación.
- Plano de Subdivisión.
- Planos de señalización estudio de tránsito.
- CD con la siguiente información:
  - Plano Indicativo de Urbanismo en PDF y DWG.
  - Plano de Subdivisión en PDF y DWG.
  - Diseño Señalización Definitiva.
  - Documento Técnico Soporte ajustado.
  - Estudio de tránsito Plan de Implantación.
  - Plano del Estudio de Tránsito.

## RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 13 de 30

Continuación de la Resolución: “Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C.”

– Respuesta requerimientos ajustado a octubre de 2016.

Que la Dirección de Planes Maestros y Complementarios mediante memorando 3-2016-20026 de 2 de noviembre de 2016 solicitó a las Direcciones de Vías, Transporte y Servicios Públicos y Taller del Espacio Público de esta Secretaría, concepto técnico sobre la respuesta a los requerimientos presentada por el promotor, respecto del Plan de Implantación bajo estudio, las cuales se pronunciaron por medio de los siguientes oficios:

Radicación	Fecha	Asunto
3-2016-21170	25/11/2016	Concepto Técnico de la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos sobre la respuesta a los requerimientos del Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro.
3-2016-21341	30/11/2016	Concepto Técnico de la Dirección de Taller del Espacio Público sobre la respuesta a los requerimientos del Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro.

Que el contenido de la presente Resolución consolida y da alcance a los pronunciamientos de los conceptos técnicos emitidos por las Direcciones de Vías, Transporte y Servicios Públicos y del Taller del Espacio Público, y sustituye lo que fuere contrario en los pronunciamientos anteriores.

Que los actos administrativos que adopten planes de implantación deben definir si se constituyen hechos generadores del efecto plusvalía, en virtud de lo cual la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta Secretaría elaboró el “*INFORME TÉCNICO NORMATIVO PARA LA DETERMINACIÓN DE HECHOS GENERADORES DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN MAKRO SUR*”, con fecha 23 de enero de 2017 en el que se determinó: “(...) De lo anterior se concluye que el Decreto Distrital 241 de 2005, definió que las áreas sometidas al tratamiento de consolidación urbanística no son objeto de la participación en las plusvalías y teniendo en cuenta que el Plan de Implantación mantiene las características de la Urbanización quiere decir las mismas normas que se determinaron en la Resolución 1203 de 1995, por lo tanto NO se configuraron hechos generadores de plusvalía.. (...)”.

Que mediante Formulario M-FO-022 con radicación No. 1-2017-04111 del 26 de enero de 2017 se corrigió la dirección del predio objeto del Plan de Implantación por la Carrera 63 No. 57G – 46 Sur y se cambió el nombre del representante legal de la Fiduciaria propietaria del inmueble por el de Francisco José Schwitzer Sabogal.

Que una vez revisada la propuesta de formulación presentada para la adopción del Plan de Implantación Makro Sur, los requerimientos realizados por esta Secretaría y las respuestas dadas por el promotor a dichos requerimientos, se concluye que se dio cumplimiento por parte del promotor a las normas que reglamentan la materia y a los requerimientos efectuados por la entidad.

## RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 14 de 30

Continuación de la Resolución: “Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C.”

Que luego del estudio y análisis realizado por esta Secretaría, se encontró que la formulación del Plan de Implantación Makro Sur, es urbanísticamente viable, toda vez que contempla lo siguiente:

- a) Generación, ejecución y adecuación de áreas públicas y privadas afectas al uso público para la mitigación de impactos urbanísticos negativos generados por el proyecto en el espacio público del entorno inmediato (control ambiental, calzada de servicio, vía interna, antejardín, cicloruta, áreas de mitigación peatonal, otras áreas libres), considerando las características urbanas del sector, en concordancia con la intensidad del uso a implantar.
- b) El manejo y acumulación de flujos vehiculares al interior del predio, lo cual evita impactos por congestión sobre la actual red vial del sector, de conformidad con lo establecido en el Estudio de Tránsito aprobado mediante oficio No. SDM-DSVCT-127555-16 del 13 de octubre de 2016, al igual que el planteamiento de cupos de estacionamientos para vehículos y su operación en el interior del inmueble.
- c) Índice de ocupación y construcción acordes con la magnitud de las acciones de mitigación en el marco de la norma aplicable al predio objeto del presente Plan de Implantación.

Que las acciones planteadas en la formulación del mencionado Plan de Implantación logran mitigar los impactos urbanísticos negativos que genera el uso de comercio de escalas metropolitana y urbana y respeta las características ambientales y urbanísticas propias del sector de influencia, por el cual se procede a su adopción.

En mérito de lo expuesto,

**RESUELVE**

**Artículo 1. Adopción del plan de implantación.** Adoptar el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C., para el uso de Comercio de Escalas Metropolitana y Urbana, en el predio con dirección catastral Carrera 63 No. 57G – 46 Sur de la Localidad de Ciudad Bolívar de Bogotá D.C., identificado con CHIP AAA0197NMZM y el folio de matrícula inmobiliaria No. 50C-4047374.

**Artículo 2. Artículo 2.- Plano y documentos anexos.** Hacen parte integral de la presente Resolución el Plano 1 de 1 “Plano Indicativo de Espacio Público y Áreas de Mitigación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur” del Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur, así como los oficios, memorandos y directrices expedidos por la Secretaría Distrital de Planeación y las demás entidades públicas durante el desarrollo

RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 15 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

del trámite tales como: El Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad SDM-DSVCT-127555-16 del 13 de octubre de 2016 y su Acta de Compromisos, y el oficio No. 2016EE43722 del 11 de marzo de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente. No obstante lo anterior, la presente Resolución prevalece sobre los conceptos emitidos por las dependencias de esta entidad durante el trámite en lo que le sean contrarios.

**Parágrafo 1.** El cuadro de áreas contenido en el Plano 1 de 1 "Plano indicativo de Espacio Público y Áreas de Mitigación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro" adoptado mediante la presente Resolución es el que se transcribe a continuación:

	Área Útil m2	I.O*	I.C**
Área Manzana No. 1 Plano B182/4-17	64.683,77		
Área IDU según Resolución 1381 del 11 de abril de 2005 "Por el cual se ordena una expropiación por vía administrativa"	256,36		
ÁREA ÚTIL	64.427,41		
<b>LOTES SUBDIVIDIDOS</b>			
COMERCIO METROPOLITANO (Centro Comercial)	46.893,10	66,50%	2,70
COMERCIO URBANO (Almacén Makro)	17.534,31	44,00%	0,88
* Índice de ocupación se calcula por la huella de cada uso sobre el área Útil.			
** El índice de construcción sobre área útil			

**Parágrafo 2.** En el evento en el cual el proyecto de comercio definitivo supere los metros cuadrados establecidos como de área de ventas, el promotor deberá adelantar la modificación del presente Plan de Implantación.

**Parágrafo 3.** Las indicaciones que contiene el Plano 1 de 1 "Plano Indicativo de Espacio Público y Áreas de Mitigación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur" adoptado mediante la presente Resolución, en materia de vías, tránsito y transporte, paramentos, trazados viales, secciones transversales, accesos y retrocesos, son obligatorias y aprueban las condiciones urbanísticas que permiten la mitigación de los impactos generados, en cumplimiento de la norma adoptada en el presente instrumento, y no el diseño arquitectónico definitivo ni sus áreas finales, las cuales deberán ser verificadas en el momento de la expedición de las correspondientes licencias urbanísticas por parte de los curadores urbanos.

**Artículo 3.-** **Ámbito de aplicación del Plan de Implantación.** Conforme a lo establecido en el artículo 429 del Decreto 190 de 2004 y en el Decreto Distrital 1119 de 2000, complementado y

**RESOLUCIÓN No. DE 2017**

Hoja No. 16 de 30

Continuación de la Resolución: “Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C.”

modificado por el Decreto Distrital 079 de 2015, el presente Plan de Implantación establece tanto las normas y acciones necesarias para mitigar los posibles impactos urbanísticos negativos generados por el uso comercial de escala urbana – Almacén Makro, y por el uso comercial de escala metropolitana – Centro Comercial, en el entorno urbano, así como las soluciones viales y de tráfico, el manejo del espacio público, la generación de áreas de transición entre el espacio público y privado, el requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo al uso de comercio.

**Parágrafo.** El cumplimiento de los requerimientos y las demás normas de entidades distritales y/o nacionales señaladas en el presente Plan de Implantación, serán responsabilidad del interesado del presente acto administrativo.

**Artículo 4. Usos.** En el presente Plan de Implantación se permiten los siguientes usos:

<b>ÁREA DE ACTIVIDAD</b>	INDUSTRIAL
<b>ZONA</b>	INDUSTRIAL
<b>USOS PERMITIDOS</b>	Los contemplados para el proyecto según los cuadros relacionados a continuación.

**- USOS PRINCIPALES.**

Uso		Tipo	Escala	Categoría*
Comercio	Venta de bienes y servicios complementarios	Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 6.000 m2	Metropolitana	P
Comercio	Venta de bienes y servicios complementarios	Almacenes, supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 hasta 6.000 m2 de área de ventas.	Urbana	P

**- USO COMPLEMENTARIO.**

Uso		Tipo	Escala	Categoría*
Servicio de alto impacto	Servicios automotrices y venta de combustible	Estaciones de llenado (Como uso complementario al comercio)	Urbana	C

## RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 17 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

Uso		Tipo	Escala	Categoría*
Comercio Pesado		Venta de Automóviles.	Urbana	C
Empresariales	Servicios financieros	Sucursales: Bancos, Corporaciones, Bolsa, Crédito, Seguros, Cooperativas, Casas de cambio.	Urbana	C
Empresariales	Servicios de logística	Oficinas y agencias de atención al cliente. Correo, Embalaje, Almacenamiento, mantenimiento, reparación, celaduría, limpieza, fumigación.	Urbana	C
Empresariales	Servicios financieros	Cajeros automáticos	Zonal	C
Personales	Servicios de comunicación y entretenimiento masivo	Salas de concierto y exposiciones, auditorios, cines, salas de audiovisuales, clubes sociales, Edificaciones de estudios de Televisión, estaciones de emisión y estudios de grabación de las empresas de comunicaciones masivas y de entretenimiento, hasta 600 m2. Casinos	Urbana	C
Personales	Servicios alimentarios	Restaurantes, comidas rápidas, Casa de Banquetes.	Zonal	C
Personales	Servicios profesionales técnicos especializados	Agencias de viajes, sindicatos, asociaciones gremiales, profesionales, políticas y laborales, estudios y laboratorios fotográficos, consultorios médicos y estéticos, centros estéticos, veterinarios, venta de mascotas, gimnasios y centros de acondicionamiento cardiovascular, laboratorios médicos y odontológicos (mecánica dental), servicios de ambulancia, venta de telefonía celular, viveros.	Zonal	C
Personales	Servicios de comunicación y entretenimiento masivo	Alquiler de videos, servicios de Internet, Servicios de telefonía, Escuelas de baile, Billares, boleras, juegos de habilidad y destreza y electrónicos de habilidad y destreza, Juegos localizados de suerte y azar (Bingos, videobingos, esferodromos y maquinas tragamonedas)	Zonal	C
Dotacional	Equipamiento Colectivo	Centros tecnológicos y técnicos y educación no formal hasta 1000 alumnos.	Zonal	C

\* P: Permitido. / C: Complementario.

**Parágrafo 1.** Los usos complementarios son aquellos que hacen parte integral del uso principal y son necesarios para su funcionamiento.

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

**Parágrafo 2.** Para cada una de las etapas propuestas, los usos autorizados solo podrán entrar en operación cuando se cumpla con la totalidad de las acciones y compromisos indicados en la presente Resolución, sin perjuicio de la expedición y ejecución de las respectivas licencias urbanísticas.

**Artículo 5. Norma Urbanística aplicable.** La norma urbanística aplicable al Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur, es la contenida en el presente acto administrativo que tiene sustento en las Resoluciones 73 de 1977 y 1203 del 28 de julio de 1995 y el Decreto Distrital 190 de 2004, así:

Índice de construcción	2,7 Lote Centro Comercial
	0,88 Lote Almacén Makro
Índice de ocupación	66,5 % Total del Lote del Centro Comercial
	44% Total del Lote del Almacén Makro
Altura máxima permitida (pisos)	5 pisos en comercio
Aislamientos y antejardines	Antejardín: Sobre la Carrera 63: 8 metros. Aislamientos contra predios vecinos: 10 metros en predios con uso diferente al residencial.
Sótano	En predios con antejardín reglamentario: En todo tipo de terreno, se exige un retroceso de 1.50 metros mínimo respecto de la línea de demarcación del predio de conformidad con lo establecido en el literal b) del numeral 2 del artículo 9° del Decreto Distrital 080 de 2016 "Por medio del cual se actualizan y unifican las normas comunes a la reglamentación de las Unidades de Planeamiento Zonal y se dictan otras disposiciones."
Área privada afecta al uso público para mitigación de impactos	Se deben prever áreas libres privadas afectas al uso público que cumplan la función de zonas de transición entre la edificación y el espacio público, como medida de mitigación de impactos negativos generados por la aglomeración de usuarios durante su ingreso y salida, las cuales deben localizarse dentro del predio privado.  Estas áreas deberán ser abiertas, libres de cerramiento, construcciones u obstáculos que limiten el óptimo funcionamiento y el fin establecido. Deberán permitir la disolución de aglomeración de personas, sin impactar negativamente el normal funcionamiento de los elementos de espacio público construido en la zona de influencia, cada zona dispuesta debe ser un espacio destinado exclusivamente al tránsito y permanencia del peatón.

RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 19 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

De acuerdo con la propuesta de implantación, el promedio de usuarios que ingresarán y saldrán peatonalmente a través del área de mitigación, en momentos de mayor afluencia, es de 2.768 personas. Para el cálculo del área por peatón, se aplicó el indicador de 0.90 m2.

La vía interna privada debe estar disponible al uso público durante la operación de los usos y actividades previstas.

El área privada afecta al uso público que se prevé para el *Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro* es la siguiente:

ÁREA MÍNIMA DE MITIGACIÓN DE IMPACTO PEATONAL		
TIPO	M2	%
Área de mitigación peatonal 1 Centro Comercial	1.049,00	42,10%
Área de mitigación peatonal 2 Centro Comercial	301,4	12,12%
Área de mitigación peatonal 3 Centro Comercial	1.049,00	42,10%
<b>Total Área de mitigación peatonal Centro Comercial</b>	<b>2.399,40</b>	<b>96,32%</b>
Área de mitigación peatonal Almacén Makro	91,8	3,68%
<b>ÁREA TOTAL DE MITIGACIÓN DE IMPACTO</b>	<b>2491,2</b>	<b>100%</b>

El área privada afecta al uso público se debe integrar a áreas de uso público, como son la Carrera 63, Calle 57 Sur (Avenida del Ferrocarril), los andenes y el control ambiental.

La localización de las áreas privadas afectas al uso público son las que aparecen en el Plano No. 1 de 1 "Plano indicativo de Espacio Público y Áreas de Mitigación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur".

Para la construcción del área privada afecta al uso público se deberá dar estricto cumplimiento a lo señalado en la Cartilla de Andenes, Cartilla de Mobiliario Urbano, lo estipulado en el artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas vigentes sobre la materia.

Vías

Se deben garantizar áreas de mitigación, trazado vial, paramentos, antejardines, control ambiental, accesos y salidas vehiculares y peatonales, zonas de manejo y preservación ambiental y secciones transversales indicados en el Plano 1 de 1 "Plano Indicativo de Espacio Público y Áreas de Mitigación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur". de la presente Resolución, y las determinantes en materia de ejecución, adecuación y mantenimiento de la infraestructura vial que estableció la Secretaría Distrital de Movilidad en el oficio SDM-DSVCT-127555-16 del 13 de octubre de 2016.

En relación con la Avenida del Ferrocarril del Sur, de ser necesario, el proyecto de implantación se ajustará al trazado vial, a las determinantes geométricas, y las condiciones de accesibilidad que requiera la Administración Distrital, en los casos que proyectos de ciudad determinen modificaciones a las condiciones de la infraestructura prevista en el marco de la aprobación del Plan de Implantación.

RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 20 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

Previa la ejecución de la solución definida para la intersección de la avenida Ferrocarril del Sur con calle 63, aprobada por la Secretaría de Movilidad, el gestor debe solicitar al Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, en los aspectos geométricos, constructivos, y legales las determinantes técnicas y la aprobación de la intervención.

Previa la intervención del corredor férreo, se requiere la aprobación del diseño por parte del Instituto Nacional de Vías – INVIAS, de acuerdo con lo exigido por la Secretaría de Movilidad, en el marco de la aprobación del estudio de tránsito.

Son de obligatorio cumplimiento, las determinaciones, obligaciones, condiciones operativas, gestiones, plazos y responsables establecidos por la Secretaría Distrital de Movilidad, en el concepto de aprobación del Estudio de Tránsito, Oficio SDM-DSVCT-127555-16 del 13 de octubre de 2016, y en el Acta de Compromiso que hace parte del citado oficio, en los aspectos que se precisan a continuación:

- Los Estudios, diseños, generación, ejecución, e intervención de infraestructura vial y de espacio público.
- Estudios, diseños e implementación de la Señalización.
- Estudios, diseños e implementación de la Semaforización.
- Condiciones operativas del proyecto.
- El seguimiento de la operación del Plan de Implantación.
- Los planes de Manejo de tránsito.
- Los trámites requeridos ante el IDU, y demás entidades competentes, para la ejecución de infraestructura vial y de espacio público.

La Secretaría Distrital de Movilidad mediante el concepto de aprobación del estudio de tránsito, oficio SDM-DSVCT-127555-16 del 13 de octubre de 2016, en términos de tránsito y seguridad vial, garantiza la pertinencia de la propuesta de accesibilidad mediante dos accesos:

- Un acceso por la Diagonal 57C Sur (Avenida del Ferrocarril), con una calzada de servicio al interior del predio, debe tener mínimo de 5 metros de ancho, la cual se localizará a continuación de la zona de control ambiental de la vía arteria, y garantizará la seguridad de los peatones, mediante la provisión de la infraestructura adecuada.
- Un acceso por la Carrera 63 a través de una calzada interna de servicio de aproximadamente 450 metros de longitud para el centro comercial, y de 80 metros de longitud para el almacén Makro. La salida se realizará por la Carrera 63 a través de un carril de incorporación.

De presentarse impactos negativos en la movilidad, por condiciones de accesibilidad al comercio, en el área de influencia del proyecto, las acciones a desarrollar se deberán ajustar con el fin de garantizar la mitigación de los impactos, de acuerdo con lo que establezca la Secretaría Distrital de Movilidad.

Adicional a lo anterior, en temas de accesibilidades deberá acoger lo establecido en las siguientes normas :

RESOLUCIÓN No. DE 2017

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

-Ley 361 de 1997, Decreto Nacional 1538 de 2005, Decreto Distrital 470 de 2007, Ley 1289 de 2009 en cuanto a la accesibilidad, movilidad y transporte para personas con discapacidad.

- Título K de la NSR-10 de 2010, en lo pertinente a medios de acceso, egreso y evacuación.

Se debe garantizar la continuidad del nivel de los andenes en las zonas de ingreso y salida de vehículos de los estacionamientos, para tal efecto, se deben habilitar y construir pasos pompeyanos de acuerdo con las especificaciones técnicas establecidas por el Instituto de Desarrollo Urbano y la Secretaría Distrital de Movilidad. No obstante, el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad en el numeral 2.3 aprobó la semaforización para el acceso y salida por la Carrera 63 y de esta manera garantizar el paso seguro de peatones y ciclistas que transitan sentido sur-norte, norte-sur por el andén del costado oriental de la Carrera 63.

La localización de los accesos vehiculares son las indicadas en el Plano No. 1 de 1 "Plano Indicativo de Espacio Público y Áreas de Mitigación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur" que hace parte integral de la presente Resolución.

Las cuotas de estacionamientos deben corresponder con los definidos en el concepto de aprobación del Estudio de Tránsito de la Secretaría Distrital de Movilidad, oficio SDM-DSVCT-127555-16 del 13 de octubre de 2016.

**Estacionamientos  
Zona de  
demanda C**

Almacén Makro			
	M2 de venta	Exigidos	Propuestos
Privados	4.500	22	22
Visitantes	4.500	128	128
Total		150	150
Carga		0	7
Discapacitados*		5	5
Bicicletas		75	75
Motos		0	52
Taxis en espera		0	3

Estación de Servicio dentro del Almacén Makro			
	M2 de venta	Exigidos	Propuestos
Privados	95	0	0
Visitantes	95	1	1
Total		1	1
Discapacitados*		0	0
Bicicletas		0	1
Motos		0	0
Taxis en espera		0	0

RESOLUCIÓN No. DE 2017

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

Centro Comercial			
	M2 de venta	Exigidos	Propuestos
Privados	61.326	307	307
Visitantes	61.326	2.044	2.044
Total		2.351	2.351
Carga		6	16
Discapacitados*		78	78
Bicicletas		75	1175
Motos		0	425
Taxis en espera		0	16

\* Se proponen en los cupos de visitantes.

En caso que la propuesta considere menor número de cupos, que los establecidos por la norma urbanística, se debe dar aplicación al Decreto Distrital 323 de 2004, en lo pertinente a la compensación de cupos de estacionamiento (mediante el pago al fondo creado para tal fin).

Las cuotas previstas para minusválidos, bicicletas, taxis, y carga, deben localizarse al interior del predio, y no podrán ser objeto de compensación.

En el tema de los vehículos de carga, es conveniente la operación con vehículos de baja capacidad. De acuerdo con los vehículos, se garantizarán los radios mínimos de empuje de las líneas de sardinel y demarcación establecidos en las normas distritales.

Las áreas de maniobra, servidumbre de circulación y rampas de ingreso y salidas de estacionamientos se deberán ejecutar dentro del predio sin generar colas sobre las vías, en cumplimiento de lo señalado en el artículo 9º del Decreto Distrital 1108 de 2000.

Las condiciones de operación en las áreas de estacionamiento, darán cumplimiento estricto a lo establecido por la Secretaría Distrital de Movilidad mediante oficio SDM-DSVCT-127555-16 del 13 de octubre de 2016.

**Andenes**

Los andenes deberán ser continuos y a nivel, sin generar obstáculos con los predios colindantes y deben ser tratados con materiales duros y antideslizantes. Su diseño y ejecución deberá ajustarse a las disposiciones de la Cartilla de Andenes del Distrito Capital, garantizando el desplazamiento de personas con alguna limitación.

Los andenes no deben tener ningún tipo de construcciones diferentes al mobiliario urbano aprobado en el marco de lo dispuesto en el Decreto Distrital 603 de 2007. La construcción y/o recuperación de los andenes y espacio público en general deberá realizarse de acuerdo con lo contemplado en el cronograma.



RESOLUCIÓN No.

DE 2017

Hoja No. 23 de 30

Continuación de la Resolución: “Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C.”

<p><b>Accesibilidad peatonal</b></p>	<p>Los accesos peatonales deberán ceñirse a las determinaciones de la Secretaría Distrital de Movilidad definidas en el oficio SDM-DSVCT-127555-16 del 13 de octubre de 2016 de acuerdo con el cual, el proyecto del Centro Comercial propone tres (3) accesos peatonales sobre la Carrera 63, y el acceso al almacén Makro adosado al acceso vehicular, todos generados a través de un área privada afecta al uso público (área de mitigación) con la finalidad de acoger la movilidad de los usuarios. Mejorar las condiciones de accesibilidad a la entrada y salida peatonal.</p> <p>Las áreas que se dispondrán como áreas privadas afectas al uso público que permitirán albergar en lo que será el centro comercial, mínimo a 2.666 personas en el momento de mayor ocupación, y en el almacén Makro mínimo 102 personas, deberán ser funcionalmente independiente de los accesos vehiculares. Estos espacios se articularán con el interior del predio y con el espacio público.</p> <p>En los accesos peatonales se debe garantizar el desplazamiento de las personas con movilidad reducida, de acuerdo con lo señalado en el parágrafo 2 del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004, en concordancia con la Ley 361 de 1997, reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005, adicionada por la Ley 1287 de 2009 y el Decreto Distrital 470 de 2007.</p> <p>La localización de los accesos peatonales se indica en el Plano No. 1 de 1 “Plano Indicativo de Espacio Público y Áreas de Mitigación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur”, que hace parte integral de la presente Resolución.</p>
<p><b>Control Ambiental</b></p>	<p>10,00 mts de control ambiental sobre la Avenida del Ferrocarril y sobre la Autopista Sur, de acuerdo con lo establecido en el artículo 181 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Decreto Distrital 542 de 2015 y el Plano Urbanístico Resolución 1203 del 28 de julio de 1995.</p>

**Artículo 6. Compromisos y acciones.** Los costos y/o obras de mitigación asociadas al presente Plan de Implantación serán responsabilidad exclusiva del titular del presente acto administrativo.

Las acciones y obras de mitigación de impactos urbanísticos con relación a la implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur, son como mínimo las adoptadas en el presente acto administrativo, razón por la cual, cualquier variación que implique aumento en el aprovechamiento y por consiguiente requiera de acciones de mitigación adicionales, deberá ser aprobada por la Secretaría Distrital de Planeación.

El cumplimiento de los compromisos contenidos en la presente Resolución, no exime al interesado del proyecto de mitigar cualquier impacto ambiental, de manejo vehicular, generación de colas de espera para acceso a los estacionamientos y de aglomeración de personas en el espacio público, que se generen adicionalmente a los contemplados en el presente acto administrativo.

Es responsabilidad del interesado del proyecto adelantar oportunamente la coordinación y demás actividades que se requieran ante las entidades competentes, con el propósito de obtener los respectivos



## RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 24 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

permisos y aprobaciones para el cumplimiento de las acciones, compromisos y medidas de mitigación contenidas en el presente acto administrativo.

Los compromisos y las acciones para la mitigación de impactos son los siguientes:

### 6.1. Prestación de servicios públicos.

Es responsabilidad del interesado adelantar los trámites pertinentes para garantizar el suministro de los servicios públicos ante las respectivas empresas prestadoras, así como dar cumplimiento a los parámetros bajo los cuales se regulan las redes de servicios públicos:

Para cada sistema de servicios públicos se deberá tener en cuenta la normativa nacional y distrital vigente que regula la materia así:

**6.1.1. Sistema de Acueducto y Alcantarillado:** La reglamentación técnica del orden nacional contenido en el Reglamento Técnico del Sector de Agua Potable y Saneamiento Básico (RAS)-2000 expedido por el Ministerio de Desarrollo Económico, Dirección de Agua Potable y Saneamiento Básico, y a nivel distrital el Plan Maestro de Acueducto y Alcantarillado, en lo pertinente, y las demás normas vigentes sobre la materia.

**6.1.2. Sistema para el Manejo Integral de Residuos Sólidos:** Decreto Nacional 281 de 2013 "Por el cual se reglamenta la prestación del servicio público de aseo", y a nivel Distrital el Plan Maestro Integral de Residuos Sólidos, y las demás normas vigentes sobre la materia.

**6.1.3. Sistema de Energía:** La reglamentación técnica del orden nacional contenida en el Reglamento Técnico de Instalaciones Eléctricas - RETIE, el Reglamento Técnico de Iluminación y Alumbrado Público - RETILAP, y a nivel distrital el Plan Maestro de Energía, el Manual Único de Alumbrado Público - MUAP y la Resolución 17 del 10 de febrero de 2004 de la Unidad Administrativa Especial de Servicios Públicos - UAESP, y las demás normas vigentes sobre la materia.

**6.1.4. Sistema de Gas Natural Domiciliario:** A nivel nacional la Norma Técnica Colombiana - NTC 3728 "Líneas de Transporte y redes de distribución de gas". Resolución CREG 067 de 1995 "Por la cual se establece el Código de Distribución de Gas Combustible de redes" y a nivel distrital el Plan Maestro de Gas Natural, en lo pertinente, y las demás normas vigentes sobre la materia.

**6.1.5 Sistema de las Tecnologías de la Información y las Comunicaciones:** Decreto Nacional 1078 de 2015 "Por medio del cual se expide el Decreto Único Reglamentario del Sector de Tecnologías de la Información y las Comunicaciones". Para las estaciones de telecomunicaciones inalámbricas se debe dar cumplimiento al Decreto Distrital 676 de 2011 o la norma que lo modifique, derogue o sustituya.

**RESOLUCIÓN No. DE 2017**

Hoja No. 25 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

**6.1.6. Frente a la Subterranización de Redes:** La Resolución 11 del 4 de enero de 2013 "Por la cual se adoptan las normas técnicas y urbanísticas para las redes aéreas, la postería y la subterranización de redes de los servicios públicos domiciliarios y las tecnologías de la información y las comunicaciones, ubicados en el espacio público de Bogotá, Distrito Capital", expedida por la Secretaría Distrital de Planeación.

**6.1.7. En lo relacionado con la Zona de Preservación y Manejo del Río Tunjuelito:** El promotor del Plan, gestionará ante la Secretaría Distrital de Ambiente y en la Empresa de Acueducto, Alcantarillado y Aseo de Bogotá – EAB, la definición de las determinantes restricciones y/o afectaciones, y las autorizaciones para la posible intervención de las áreas localizadas en la zona de preservación y manejo del Río Tunjuelito, en concordancia con lo dispuesto en los parágrafos del artículo 103 del Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, Corredores Ecológicos. Régimen de usos (artículo 94 del Decreto 469 de 2003), que establecen:

*"Parágrafo 1: El Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente definirá el porcentaje máximo de área dura que se permitirá construir en los corredores ecológicos de que trata el presente artículo.*

*Parágrafo 2: La Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá realizará la planificación, administración y mantenimiento de los corredores ecológicos de ronda, bajo la coordinación de la autoridad ambiental competente".*

**6.2. Acciones de mitigación de impactos sobre el espacio público.**

Se deberá plantear un área mínima de mitigación de impactos para la transición del acceso peatonal entre el área privada y el espacio público, que tendrán la calidad de área privada afecta al uso público.

Esta consiste en una zona contigua al acceso peatonal, que busca la mitigación de impactos por aglomeración de peatones en horas pico de ingreso o salida cuya extensión mínima será de 2.491,20 m<sup>2</sup> (calculada para 2768 usuarios) tal y como se indica en el Plano 1 de 1 "Plano Indicativo de Espacio Público y Áreas de Mitigación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur".

El total del área privada afecta al uso público deberá garantizar como mínimo el producto de multiplicar un factor de 0.90 m<sup>2</sup> por peatón en momentos de mayor afluencia – horas pico de ingreso o salida, sin perjuicio del total del área señalada en el presente numeral; y para su diseño se deberá tener en cuenta lo siguiente:



**RESOLUCIÓN No. DE 2017**

Hoja No. 26 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

**6.2.1.** Permitir la disolución de aglomeración de personas sin impactar negativamente el normal funcionamiento de los elementos de espacio público que se localizan en el área de influencia. El área dispuesta deberá ser un espacio destinado exclusivamente al tránsito y/o permanencia de peatones.

**6.2.2.** Debe ser un área libre y descubierta, salvo en aquellos sectores en que se requiera cubrirla parcialmente para efectos del buen funcionamiento y la efectiva mitigación de los impactos. Dicha cubierta se deberá ejecutar con elementos livianos transparentes como marquesinas o elementos similares.

**6.2.3.** Debe disponerse como áreas abiertas, libres de cerramientos, construcciones u obstáculos que limiten el óptimo funcionamiento del área para el libre tránsito peatonal.

**6.2.4.** Debe ser un área de superficie dura, tener un diseño de integración y continuidad paisajística y de circulación a nivel de peatón con los elementos de espacio público construido en el área de influencia.

**6.2.5.** Como medida de mitigación de impactos sobre la seguridad del sector, se deben manejar fachadas activas contra el espacio público.

**6.3. Acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad y manejo vehicular.**

Para garantizar la mitigación de impactos en la movilidad que genera el tráfico atraído por el uso comercial de escala metropolitana y urbana y optimizar las condiciones operativas y de seguridad vial, se deberá dar cumplimiento a cada uno de los compromisos, provisión de infraestructura, condiciones de operación y plazos establecidos señalados por la Secretaría Distrital de Movilidad en el oficio No. SDM-DSVCT-127555-16 del 13 de octubre de 2016 y el Acta de Compromisos que hace parte del mismo.

Si el proyecto presenta modificaciones en cuanto a la localización de accesos, circulaciones internas, salidas del proyecto, conforme a los planos aprobados por la Secretaría Distrital de Movilidad, o cuando existan variaciones que alteren en (+/-) 5 % de la oferta, se deberá radicar nuevamente los documentos ante dicha entidad.

Las modificaciones y/o ajustes de las acciones de mitigación sobre la movilidad podrán ser concertadas con la Secretaría Distrital de Movilidad, en tal caso, no será necesario modificar el presente Plan de Implantación, siempre y cuando no se disminuyan las señaladas en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromisos, ni se afecten las condiciones de accesibilidad peatonal y vehicular, los cupos de estacionamientos y ni de las normas establecidas en el artículo 4° de la presente Resolución.



## RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 27 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

La Secretaría Distrital de Movilidad como autoridad de tránsito y transporte, podrá realizar el seguimiento de las acciones de mitigación de impactos una vez entre en funcionamiento el proyecto, tendientes a garantizar el cumplimiento de las condiciones operativas sobre las vías adyacentes, de acuerdo con lo consignado en el Estudio de Tránsito y el Acta de Compromisos, y en caso de generar afectaciones sobre la movilidad vehicular del sector, requerirá al interesado para que tome las medidas correctivas del caso, de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente.

En el evento en que alguno de los compromisos relacionados con las acciones de mitigación del presente Plan se relacione con gestiones y/o acompañamiento que deba realizar el Instituto de Desarrollo Urbano – IDU, en el marco de lo estipulado en el Estudio de Tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad, y por motivos de fuerza mayor no puedan ser ejecutados en los términos establecidos en el presente acto administrativo, el IDU podrá establecer los mecanismos para dar cumplimiento a dichos compromisos, siempre y cuando se garantice su finalidad.

#### 6.4. Mitigación de impactos sobre el ambiente.

El Plan de Implantación para el *Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro* deberá acoger los requerimientos hechos en el Concepto Ambiental Oficio No. 2016EEE43722 del 11 de marzo de 2016 de la Secretaría Distrital de Ambiente, y la Guía de Manejo Ambiental para el sector de la construcción. Adicionalmente, se deberá tener en cuenta lo siguiente:

**6.4.1.** En la solicitud de licencia de intervención y ocupación de espacio público para los andenes se debe incluir la propuesta de arborización y diseño paisajístico, cumpliendo con lo estipulado en el Decreto Distrital 531 de 2010 y el Decreto Distrital 561 de 2015, actualizado mediante Decreto Distrital 219 de 2016 o las normas que los modifiquen, deroguen o sustituyan.

**6.4.2.** La selección de especies se debe coordinar con el Jardín Botánico José Celestino Mutis; el tratamiento de la arborización en los andenes debe enmarcarse en lo definido por el Manual de Arborización del Jardín Botánico - José Celestino Mutis.

**6.4.3.** Conservación de la vegetación existente y manejo silvicultural: La vegetación existente especialmente los individuos vegetales con valor patrimonial, y los nativos se deben conservar e incorporar al diseño paisajístico. Se deberá realizar manejo silvicultural de los árboles a establecer y de los individuos arbóreos actualmente existentes. La arborización y el manejo de la vegetación existente se realizarán con base en las determinantes ambientales establecidas por la Secretaría Distrital de Ambiente.

RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 28 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

**6.5. Infraestructura para bicicletas.**

Se deberá garantizar la infraestructura para la movilidad de las bicicletas, de acuerdo con la aprobación del Estudio de Tránsito mediante oficio No. SDM-DSVCT-127555-16 del 13 de octubre de 2016 y el Acta de Compromisos que hace parte del mismo de la Secretaría Distrital de Movilidad.

La infraestructura para ciclistas exigida por la Secretaría Distrital de Movilidad, se debe solucionar en el área privada afecta al espacio público contigua al área del andén de la sección transversal de la Carrera 63, esta área debe disponerse como área libre de cerramientos, construcción y obstáculos que limiten el óptimo funcionamiento destinada únicamente para el libre tránsito de ciclistas.

**Artículo 7. Cronograma.**

**Primera etapa.** Comprende las acciones a ejecutar en un plazo máximo de treinta y seis (36) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, sin perjuicio de los términos establecidos por las Secretarías Distritales de Movilidad y Ambiente en los respectivos conceptos, y corresponde a: (i) la Subdivisión de los lotes, (ii) la Construcción del Almacén Makro y (iii) la ejecución de las medidas de mitigación.

**Segunda etapa.** Comprende las acciones a ejecutar en un plazo máximo de noventa y seis (96) meses contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución, sin perjuicio de los términos establecidos por las Secretarías Distritales de Movilidad y Ambiente en los respectivos conceptos. Esta etapa consiste en (i) la construcción del Centro Comercial Paseo del Río y (ii) la ejecución de las medidas de mitigación.

El desarrollo del Plan, debe corresponder con los compromisos, acciones, gestiones y plazos, que se han requerido por parte de las entidades, que hacen parte de la evaluación de la propuesta de formulación. Para la entrada en operación de los usos y actividades previstas en la implantación, deben haberse culminado las acciones de mitigación y demás compromisos relacionados con áreas públicas, infraestructura vial, vehicular, peatonal, de ciclo usuarios, el estacionamiento y la accesibilidad.

**Parágrafo.** Los términos señalados en el presente artículo podrán ser prorrogados previa solicitud escrita y sustentada por parte del promotor o titular del derecho de dominio

**Artículo 8. Obligación de obtener licencias urbanísticas.** El interesado deberá obtener las respectivas licencias urbanísticas que se requieran para adelantar las obras en el marco del presente Plan de Implantación, de conformidad con las reglas nacionales de procedimiento establecidas en el Decreto 1077 de 2015 o la norma que lo adicione, modifique o sustituya.

## RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 29 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

**Parágrafo 1.** La Licencia de Subdivisión se deberá obtener previamente o con la expedición de la primera licencia de construcción que se obtenga.

**Parágrafo 2. Licencia de intervención y ocupación de espacio público:** Para la intervención del espacio público existente se debe realizar el trámite correspondiente a la solicitud de licencia de intervención y ocupación del espacio público ante la Dirección del Taller del Espacio Público de esta Secretaría, acompañada del Formulario M-FO-020, la documentación respectiva y la propuesta de diseño debidamente acotada y en una escala que permita observar los detalles del proyecto, como lo establece el artículo 281 del Decreto Distrital 190 de 2004 –POT y la normatividad vigente.

**Artículo 9. Participación en plusvalías.** En el área objeto del presente plan de implantación no se constituye hecho generador de la participación en plusvalía por cambio en el régimen de usos del suelo ni por la autorización de un mayor aprovechamiento del suelo en edificabilidad, tal y como se indica en el Informe Técnico Normativo para la Determinación de Hechos Generadores del Efecto Plusvalía, elaborado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta Secretaría el 23 de enero de 2017.

**Artículo 10. Remisión a otras normas.** Los aspectos no reglamentados en la presente Resolución se regirán por las normas contenidas en los Decretos Distritales 1119 de 2000, 190 de 2004, 327 de 2004, 241 de 2005 y demás normas que los complementen, modifiquen o sustituyan.

**Artículo 11. Modificación del Plan de Implantación.** La Secretaría Distrital de Planeación por solicitud del interesado, podrá modificar el presente acto administrativo, de acuerdo con los objetivos contemplados en el plan inicial, cuando a juicio de esta entidad exista una causa para ello, debidamente justificada. Los plazos señalados en el cronograma podrán prorrogarse conforme al procedimiento previsto en el artículo 6º del Decreto Distrital 079 de 2015, que adicionó al Decreto Distrital 1119 de 2000.

**Artículo 12. Control urbano.** Los Inspectores de Policía Urbano de la Localidad de Ciudad Bolívar, o a quien corresponda, conocerán de los comportamientos que afectan la integridad urbanística señalados en los artículos 135 y siguientes de la Ley 1801 de 2016.

**Artículo 13. Notificaciones, comunicaciones y publicación.** La presente Resolución deberá ser notificada al señor Francisco José Schwitzer Sabogal, identificado con cédula de ciudadanía No. 93.389.382 de Ibagué, en su calidad de representante legal de Alianza Fiduciaria S.A. vocera del

RESOLUCIÓN No. DE 2017

Hoja No. 30 de 30

Continuación de la Resolución: "Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Paseo del Río y Tienda Makro – Predio Makro Sur en Bogotá D.C."

Patrimonio Autónomo denominado Fideicomiso Centro Comercial Paseo del Río, o a quien haga sus veces o al señor Galo Molina Cárdenas identificado con la cédula de ciudadanía No. 79.707.085 de Bogotá, en su calidad de autorizado y promotor del proyecto y comunicada al Inspector de Policía Urbano de la Localidad de Ciudad Bolívar.

Así mismo deberá ser publicada en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, de conformidad con lo establecido en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004 – Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 14. Vigencia y recursos.** La presente Resolución rige a partir de su ejecutoria y contra la misma procede el recurso de reposición ante el Secretario Distrital de Planeación, el cual deberá interponerse por escrito dentro de los diez (10) días hábiles siguientes a la notificación personal o por aviso, en los términos y condiciones establecidos por los artículos 76 y 77 de la Ley 1437 de 2011 - Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo.

02 JUN. 2017

**NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.**

Dada en Bogotá, D.C. a los

**ANDRÉS ORTIZ GÓMEZ**  
Secretario Distrital De Planeación

<b>Aprobó:</b>	Mauricio Acosta Pinilla	Subsecretario de Planeación Territorial.
<b>Revisó:</b>	Luis Fernando Barrera Muñoz Esteban Castro Izquierdo Eduardo Nates Morón	Director de Planes Maestros y Complementarios. Director del Taller del Espacio Público. Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos.
<b>Proyectó:</b>	Clemencia Calderon A. Leyla María Álvarez Piedrahita Naney Ester Acosta	Dirección de Planes Maestros y Complementarios. Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos. Dirección del Taller del Espacio Público.
<b>Revisión jurídica:</b>	Camilo Cardona Casis Sandra Yaneth Tibamosca Villamarín Ángela Consuelo Peñuela Marín	Subsecretario Jurídico. Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos (E). P.E Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.

