



Resolución No. 0974 18 JUL 2011

"Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquéen"

EL SUBSECRETARIO DE PLANEACION TERRITORIAL (E)

En uso de sus facultades legales y en especial las conferidas por la Resolución No. 0088 del 1 de febrero de 2007 y por el Decreto Nacional 2181 de 2006 y,

CONSIDERANDO:

- I. Que mediante Resolución No. 0277 del 24 de marzo de 2011 la Secretaría Distrital de Planeación definió las determinantes para la formulación del plan parcial de renovación Urbana El Pedregal, ubicado en la localidad de Usaquéen y en los términos del Decreto Nacional 2181 de 2006, subrogado parcialmente por el Decreto Nacional 4300 de 2007.
- II. Que en la citada Resolución ordenó su notificación y publicación, por lo que se surtieron las siguientes actuaciones: se publicó el 1 de abril de 2011 en el diario La República; se notificó personalmente el día 6 de abril de 2011 a la apoderada de la Empresa de Renovación Urbana- ERU – y el día 14 de abril de 2011 a Luis Norberto Arboleda en calidad de representante legal de Inversiones Arboleda y Cía S. en C. y se fijó edicto el 29 de abril, desfijado 13 de mayo de 2011.
- III. Que contra la Resolución 0277 de 2011 fueron presentados dos recursos de reposición así: mediante radicado N. 1-2011-14050 del 14 de abril de 2011, por parte de la firma Inversiones Arboleda y Cía S. en C. a través del doctor Luis Norberto Arboleda, representante legal, y mediante radicado No. 1-2011-18702 del 11 de mayo de 2011, por parte del doctor Jaime Elkim Muñoz Riaño, en calidad de apoderado de la Caja de Retiro de las FF.MM.
- IV. Que el artículo 51 del C.C.A. prevé que los recursos de reposición y apelación deberán presentarse 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, con el cumplimiento de los requisitos del artículo 52 de la misma norma.
- V. Que los recursos impetrados se radicaron dentro del término legal previsto en el C.C.A., por lo que es pertinente que la Subsecretaría de Planeación Territorial se pronuncie de fondo frente a los argumentos que los soportan.
- VI. Que el artículo 50 del C.C.A. establece que los recursos de la vía gubernativa persiguen que la decisión de la administración sea modificada, aclarada o revocada.

¢



“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

VII. Que los recursos de reposición se fundamentan en los argumentos que se sintetizan a continuación:

a.- La resolución atacada no define de manera concreta las condiciones de la estación intermedia Calle 100 por cuanto la citada estación comporta las calidades de estación intermedia y portal, de acuerdo con lo dispuesto en el documento Conpes 3093 de 2000, por lo que el recurrente estima necesario que se defina por parte de Transmilenio, a través de documento anexo, el alcance de la estación.

b.- La Resolución objeto de recurso indica que el sistema de cargas y beneficios debe asumir la construcción y/o suelo de la Estación Intermedia Calle 100, por lo que se requiere que se precisen los diseños de la estación que hacen parte de las cargas, como respuesta a la construcción de la misma.

c.- En la resolución atacada se incluye el componente de compensaciones, el cual no es aplicable al plan parcial de renovación urbana El Pedregal, en el marco de lo dispuesto en el Acuerdo Distrital 10 de 2000, por lo que el recurrente solicita su exclusión. Indica igualmente que no existe competencia legal por parte de la Secretaría Distrital de Planeación para exigir el pago y reconocimiento de los factores previstos para el pago de compensaciones y que ello puede generar un detrimento económico y un daño antijurídico para el promotor del proyecto.

d.- La participación de actores y entidades de acuerdo con las normas aplicables a la materia administrativa debe precisarse a través de herramientas como convenios y documentos de acuerdo, que precisen las herramientas a través de las que se debe dar la participación de actores.

e.- Se hace necesario que la Secretaría Distrital de Planeación, defina los alcances de la zona de influencia, ya que se incorpora sin que se precise su alcance respecto de la articulación concreta con el plan parcial.

f.- El sector de demanda de estacionamientos para la zona del plan parcial no guarda relación con la implementación de un proyecto asociado al SITP, en el que se busca desestimular el uso de vehículo particular.

g.- En el caso del PPRU El Pedregal no es posible mantener un mínimo del 80% de zona blanda dados los altos flujos peatonales que en hora pico se generan por efecto de la Estación de Transmilenio, más aún teniendo en cuenta que debajo de la zona de cesión se localizará la mencionada estación. Por ello se solicita que se permita mantener la zona dura en su totalidad o en parte o que se opte por otro tipo de soluciones tecnológicas y/o arborización que proporcionen el carácter ambiental a las zonas de cesión o zonas libres que prevea el plan parcial.



“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

h.- El equipamiento comunal exigido, correspondiente al 8% del área neta no está establecido como un requerimiento definido en norma alguna. Es necesario adicionalmente que el plan parcial articule en su formulación la estación intermedia, que se consideraría como un equipamiento de ciudad como lo establece el artículo 12 numeral 5 de la Resolución 277 de 2011 en donde se precisa que la estación, como equipamiento debe ser tenida en cuenta en el reparto equitativo de cargas y beneficios.

i.- Que no se tengan en cuenta algunos conceptos contenidos en la resolución que se ataca, como los expedidos por el IDU, que sólo menciona la estación en superficie y desecha la posibilidad de intervención privada en el proceso de desarrollo de la Estación.

VIII. Que frente a los argumentos del recurso se precisa:

.- ESTACION INTERMEDIA CALLE 100 y ESTACIONAMIENTOS

Mediante oficio No. 3-2011-05408 del 3 de mayo de 2011 la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos se pronuncia frente a los argumentos del recurso que son de su competencia, en los siguientes términos:

“Aspecto: “Estación Intermedia Calle 100”

El interesado en síntesis señala lo siguiente en el recurso interpuesto:

- *“...no se define de manera concreta las condiciones de la estación intermedia calle 100, por cuanto, de conformidad con lo dispuesto en el documento Conpes 3093 de 200, la citada estación comporta dos calidades a saber: la primera estación intermedia, y la segunda portal. En consecuencia se debe precisar que la estación intermedia calle 100 también cumple condiciones de portal de acuerdo con lo establecido en el anexo 3 del documento Conpes en comento, en los siguientes términos: (...)”*
- *“En consecuencia, se solicita que claramente se defina a través de documento anexo por parte de Transmilenio el alcance de la Estación Intermedia Calle 100.”*

Al respecto se informa que Transmilenio S.A. envió el oficio de radicación No. 1-2010-34203 en el cual se plantearon las especificaciones y requerimientos técnicos de la estación intermedia de calle 100 x carrera 7ª en El Pedregal para que fueran incluidas en el plan parcial de renovación urbana El Pedregal. Copia del oficio señalado fue remitida a la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana a través del memorando 3-2010-11197 del 7 de septiembre de 2010 e incorporada como parte de la Resolución No. 0277 de 2011 en el considerando XXIX y el numeral 2 del artículo 12.

Para precisar las especificaciones y características planteadas para la estación intermedia en la mencionada resolución no se requiere consultar el documento Conpes 3093 de 2000. En dicho documento se tratan temas relacionados con el seguimiento de las acciones para el desarrollo del Sistema de Servicio Público Urbano de Transporte Masivo de Pasajeros – SPUTMP – de Bogotá previsto en el documento Conpes 2999 de 1998 (“Sistema del Servicio Público Urbano de Transporte Masivo de Pasajeros para la ciudad de Santa Fe de Bogotá”).

Aspecto: “Demanda de Estacionamientos”

En el recurso interpuesto indica de manera resumida lo siguiente:

✶



“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

- *“En el mismo documento Conpes¹ se consigna que con el SITP se espera mejorar sustancialmente los niveles de servicio y de calidad del transporte público como estrategia para desestimular el uso del vehículo particular y mejorar la calidad de vida de los habitantes y visitantes de Bogotá. Al respecto, el sector de demanda de estacionamientos, para la zona del Plan Parcial El Pedregal no guarda relación con la implementación de un proyecto asociado al SITP, en el que se busca el uso del vehículo particular”*

Como primer aspecto es necesario precisar que el documento Conpes 3677 de 2010 (“Conpes de Movilidad Integral para la Región Capital Bogotá – Cundinamarca”) no está relacionado con la exigencia de cupos de estacionamiento para los diferentes usos del suelo en el Distrito Capital y su articulación con el sistema de transporte masivo. Este Conpes describe la política del Gobierno Nacional para participar en el desarrollo integral de la movilidad de la Región Capital Bogotá Cundinamarca, a través de la financiación de los proyectos, con el propósito de contribuir al mejoramiento de su calidad de vida, productividad y competitividad.

En concordancia con los Decretos Distritales 190 de 2004 (Compilación del POT) y 319 de 2006 (Plan Maestro de Movilidad), en el numeral 2.3 del artículo 16 de la Resolución No. 0277 de 2011 se incluyó lo siguiente en el componente de estacionamientos:

“2.3 Provisión de estacionamientos

La provisión de estacionamientos se hará conforme a lo establecido en el artículo 8° del Decreto 270 de 2005, (Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14, USAQUÉN, ubicada en la Localidad de USAQUÉN.)

No obstante lo anterior, en el ámbito de los análisis de tráfico pertinentes, se deberá definir la propuesta de estacionamientos acorde con el modelo de ciudad definido en el Plan de Ordenamiento Territorial, Decreto 190 de 2004, y el Plan Maestro de Movilidad, Decreto 319 de 2006.”

El Distrito Capital adoptó el Plan Maestro de Movilidad que incluye el ordenamiento de estacionamientos – PMM, mediante el Decreto Distrital 319 de 2006, para así dar cumplimiento al POT.

Los alcances de la política del PMM prioriza, entre otros, el transporte público de pasajeros, la integración modal y el uso racional del vehículo particular, como se transcribe a continuación:

“(…)

4. Transporte público eje estructurador: El transporte público y todos sus componentes constituyen el eje estructurador del sistema

5. Racionalización del vehículo particular: El uso del vehículo particular debe racionalizarse teniendo en cuenta la ocupación vehicular y la demanda de viajes.

6. Integración modal: Los modos de transporte deben articularse para facilitar el acceso, la cobertura y la complementariedad del sistema de movilidad urbano, rural y regional.

(…)” (Subrayado fuera de texto)

¹ Documento Conpes 3677 de 2010. Conpes de Movilidad Integral para la Región Capital Bogotá - Cundinamarca



“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

Específicamente, el PMM determina que el “Sistema de Movilidad se estructurará teniendo como eje el Sistema Integrado de Transporte Público de Bogotá”², el cual a su vez comprende las acciones para la “articulación, vinculación y operación integrada de los diferentes modos de transporte público, las instituciones o entidades creadas para la planeación, la organización, el control del tráfico y el transporte público, así como la infraestructura requerida para la accesibilidad, circulación y el recaudo del sistema”³.

El Sistema Integrado de Transporte Público –SITP- tiene por objeto garantizar los derechos de los ciudadanos al ambiente sano, al trabajo, a la dignidad humana y a la circulación libre por el territorio, mediante la generación de un sistema de transporte público de pasajeros organizado, eficiente y sostenible para perímetro urbano de la ciudad de Bogotá. El SITP está conformado por los siguientes componentes⁴:

- Transporte masivo. Constituido por las líneas de metro, troncales de buses y líneas de tranvía y sus respectivas rutas alimentadoras. En la periferia de la ciudad se deberá integrar con el tren de cercanías⁵.
- Transporte público colectivo.
- Transporte público individual.
- Además lo complementan:
 - o Red de intercambiadores modales
 - o Red de estacionamientos
 - o Subsistema de Control.

Para fortalecer la articulación e integración de los estacionamientos y el transporte público, en el PMM se conformó el Plan de Ordenamiento de Estacionamientos – POE, el cual provee la regulación y el control del estacionamiento que permiten la reducción de los tiempos de desplazamiento de los ciudadanos y de los costos asociados a la congestión vehicular. Los destinatarios del POE, conforme al artículo 46 del Decreto Distrital 319 de 2006, son los siguientes:

“Se aplicarán las disposiciones a todo estacionamiento abierto al público, a los dotacionales vinculados a cualquier uso donde se permita el ingreso al público, a los destinados a los vehículos de transporte público individual, a las zonas de espacio público destinadas a estacionamiento en razón de cesión obligatoria, a los estacionamientos de propiedad pública Distrital, ya sea que funcionen como unidades económicas independientes, en conjunto, o como parte de intercambiadores modales, al estacionamiento en vía y a toda otra actividad de estacionamiento en el Distrito Capital.”

El POE define las estrategias que el Distrito Capital abordará para la adopción del sistema de estacionamientos como un instrumento para la administración de la demanda de transporte. Dentro de las estrategias se tiene la implementación del POE articuladamente con el sistema de transporte público, como parte del proceso de intercambio modal.

En concordancia con la perspectiva trazada de articulación e integración de los estacionamientos y el sistema de transporte, el Distrito Capital, a través del POT, se estableció la posibilidad de compensar los cupos de estacionamiento, exigidos urbanísticamente, mediante el pago al fondo creado para dicho propósito.

² Decreto Distrital 319 de 2006. Art. 12.

³ Ibid. Art. 13.

⁴ Ibid. Art. 14.

⁵ Ibid. Art. 3.



"Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén"

El artículo 472 del Decreto Distrital 619 de 2000, modificado por el artículo 275 del Decreto Distrital 469 de 2003, y compilado en el artículo 436 del Decreto 190 de 2004, crea el Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones y el Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos. El artículo 436 del Decreto Distrital 190 de 2004 señala:

"Se crean el fondo para el pago compensatorio de cesiones, y el fondo para el pago compensatorio de parqueaderos, los cuales serán cuentas del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD) y en el Instituto de Desarrollo Urbano (IDU), respectivamente.

Las cesiones para parques serán canceladas en el fondo del Instituto Distrital para la Recreación y el Deporte (IDRD). El pago compensatorio de parqueaderos y las cesiones para vías, serán cancelados en el fondo del Instituto de Desarrollo Urbano (IDU)

En estos fondos también se podrán cancelar las compensaciones por concepto de espacio público y parqueaderos que se exijan en los planes de regularización y manejo, en los actos de reconocimiento de edificaciones y de legalizaciones de barrios y de regularizaciones y en general las compensaciones y pagos que se establezcan en los tratamientos urbanísticos e instrumentos de planificación y de gestión urbana.

(...)." (Subrayado fuera de texto)

La reglamentación del Fondo para el Pago Compensatorio de Cesiones Públicas para Parques y Equipamientos y el Fondo para el Pago Compensatorio de Estacionamientos se adoptó con la expedición del Decreto Distrital 323 de 2004. El pago compensatorio de estacionamiento se refiere a la diferencia entre el número de estacionamientos exigidos por la norma y el número de estacionamientos que provee el proyecto.

En el artículo 7º de dicho decreto se establecen los eventos en los que procede el pago compensatorio de estacionamientos dentro de los cuales se tiene las "autorizaciones otorgadas en las Unidades de Planeamiento Zonal, Planes Parciales, Planes de Implantación, Planes de Regularización y Manejo, Planes Zonales, Planes de Ordenamiento Zonal, Planes Directores para Parques, Planes Maestros para Equipamientos y Servicios Públicos y Planes de Reordenamiento".

Por tanto, se concluye que la normativa vigente permite la posibilidad de compensar los cupos de estacionamiento requeridos en el cuadro anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, como herramienta para fortalecer la articulación entre el modelo de ordenamiento del territorio y el sistema de movilidad (infraestructura vial y sistemas de transporte masivo); para administrar la demanda de los desplazamientos de la población en vehículo privado y racionalizar el uso de este tipo de modo."

De acuerdo con el concepto citado se concluye que:

.- Transmilenio mediante oficio radicado bajo el No. 1-2010-34203 planteó las especificaciones y requerimientos técnicos de la Estación Intermedia de la Calle 100 por Carrera 7, las cuales fueron incorporadas en la Resolución 0277 de 2011; adicionalmente, no se requiere consultar el documento CONPES 3093 de 2000, por lo que no son de recibo los argumentos del recurso.



“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

.- Frente al tema de estacionamientos, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos señala que la normatividad vigente permite compensar los cupos de estacionamiento requeridos como herramienta para fortalecer la articulación entre el modelo de ordenamiento del territorio y el sistema de movilidad, para administrar la demanda de desplazamientos de la población en vehículo privado y racionalizar el uso de este tipo de modo.

.- CARGAS GENERALES DEL PLAN PARCIAL

Los recurrentes indican que el artículo 29 de la Resolución 277 de 2011 indica que el sistema de reparto de cargas y beneficios debe asumir la construcción y/o suelo de la estación de la Calle 100, lo que consideran excesivo para el proyecto. El recurso de la Caja de Retiro de las FF.MM. indica que el aporte del suelo es una obligación más que suficiente y no debe cargarse en forma adicional la construcción de la estación. De otra parte, el recurso de Inversiones Arboleda y Cía S. en C. solicita que se indique expresamente que los diseños de la Estación Intermedia Cale 100 hacen parte de las cargas, como respuesta a su construcción.

Sobre los argumentos del recurso se encuentra que existe una interpretación errada por parte de los recurrentes en torno al tema de cargas urbanísticas generales plasmado en la Resolución No. 0277 de 2011.

En efecto, la resolución impugnada claramente señala en los artículos 28 y 29 que las cargas urbanísticas consisten en cesiones o aportes de suelo para elementos de los sistemas generales y locales, la construcción y dotación de algunos de estos elementos necesarios para el correcto funcionamiento del área delimitada para el plan parcial y su zona de influencia, teniendo en cuenta los usos urbanos propuestos dentro de dicha delimitación. (subrayado fuera de texto).

De otra parte, el inciso final del artículo 29, la resolución recurrida indica que *“entre otras opciones, las cargas generales del PPRU El Pedregal están asociadas con la cesión y/o construcción como parte de la carga general establecida que se determine en la formulación a través del reparto de cargas y beneficios, para la implantación de la Estación Intermedia Calle 100 de Transmilenio”*. (subrayado fuera de texto).

De acuerdo con lo anterior, se evidencia que las determinantes no establecen en ningún caso que el plan parcial deba aportar tanto el suelo como la construcción de la estación, por el contrario, claramente fija que estas son opciones que deben ser evaluadas por el promotor dentro del proceso de formulación, con miras a determinar las cargas generales que soporta el plan parcial, una vez realizado el ejercicio de reparto.



“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquéen”

Lo anterior, teniendo en cuenta que, de conformidad con el artículo 5 del Decreto Nacional 2181 de 2006, las determinantes se refieren a la delimitación, condiciones técnicas y normas aplicables, pero no son la aprobación de un proyecto formulado.

Con respecto a incluir los diseños de la estación como parte de las cargas, no es posible, ya que Trasmilenio como entidad responsable del proyecto, ya destinó recursos públicos para dicha actividad, por lo tanto se podría hablar de modificaciones al diseño existente por parte del promotor dentro de su esquema de gestión; en caso contrario pagar un nuevo diseño a cambio de edificabilidad o cargas en el proyecto, representaría un detrimento patrimonial para la ciudad, por lo cual la propuesta no deben ser considerada como carga del plan parcial.

.- COMPENSACIONES

Los recursos interpuestos indican que el artículo 29 de la Resolución 0277 de 2011 incluye dentro de las cargas urbanísticas generales las compensaciones, incentivos o estímulos a propietarios de BIC, no obstante las compensaciones no son aplicables a los procesos de renovación urbana; como fundamento del argumento citan el Acuerdo Distrital 10 de 2000. Igualmente, los recursos indican que no es viable legalmente aplicar los conceptos de movilización, pérdida de ingresos, grado de desprotección, trámite y auto-relocalización ni exigir el pago y reconocimiento de tales factores en cuanto puede generar un detrimento económico a cargo de quien formule el proyecto.

Frente a este argumento de los recursos nuevamente se evidencia una errada interpretación de la resolución y de las normas vigentes. En efecto, los artículos citados indican que son cargas urbanísticas generales las compensaciones, incentivos o estímulos a los propietarios de inmuebles de interés cultural, de conformidad con la legislación nacional y las políticas y normas específicas en materia de compensaciones y transferencia de derechos adicionales de construcción.

De acuerdo con lo anterior, es pertinente indicar que los recurrentes al referirse al tema de compensaciones se ubican en el contenido del Acuerdo 10 de 2000, dejando de lado el hecho de que la resolución impugnada alude a las compensaciones previstas en los artículos 127 y 316 a 318 del Decreto Distrital 190 de 2004 (compilación POT), específicamente en el tema de Bienes de Interés Cultural.

En efecto, el artículo 127 del POT indica que para garantizar la conservación del patrimonio construido del Distrito y guiar su intervención, se establecen dos tipos de instrumentos, el primero de los cuales es el programa de patrimonio construido que abarca diferentes acciones entre las cuales se incluyen los incentivos y compensaciones para los propietarios.

Por su parte, los artículos 316 a 318 del POT regulan el subprograma de compensaciones para la conservación de bienes de interés cultural y dentro del mismo establece los incentivos otorgados para



“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquéen”

el efecto, incluyendo la equiparación a estrato 1, exención de cumplir con el equipamiento comunal privado en proyectos de vivienda, transferencia de derechos de edificabilidad y beneficios tributarios, entre otros.

Es en ese marco normativo y de acuerdo con las cargas generales contempladas en el artículo 34 del plan de ordenamiento territorial de Bogotá que se incluyen las compensaciones, incentivos y estímulos a los propietarios de bienes de interés cultural, por lo que no son de recibo los argumentos de los recursos interpuestos.

Estas compensaciones para BIC difieren de las compensaciones de que trata el Acuerdo 10 de 2000, citado por los recurrentes, que regula el pago de compensaciones cuando en desarrollo de proyectos de los que trata el artículo 58 de la Ley 388 de 1997, ejecutados por el Instituto de Desarrollo Urbano, se adelanten trámites administrativos tendientes a la adquisición de predios que impliquen la movilización involuntaria de ciudadanos.

Finalmente, debe señalarse que si bien en los programas de renovación urbana que incluya población de estratos 1 y 2 deberá incorporarse dentro del plan de gestión social de la formulación un componente económico, en los términos del Decreto 296 de 2003, cuyos factores son equivalentes a las compensaciones a las que se refiere el Acuerdo 10 de 2000, para el caso del PPRU El Pedregal no es aplicable esta exigencia, habida consideración de que no incluye en su ámbito este tipo de población.

.- EQUIPAMIENTO COMUNAL

Los recurrentes señalan que el 8% del área neta exigido como equipamiento comunal público no está definido en norma alguna y que la estación intermedia debería considerarse como un equipamiento de ciudad.

Sobre este aspecto específico la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la Secretaría Distrital de Planeación, como dependencia competente para el efecto, emitió pronunciamiento frente a los recursos interpuestos mediante oficio 3-2011-06074 del 15 de mayo de 2011, en los siguientes términos:

“ III. CESIONES PARA EQUIPAMIENTOS EN PLANES PARCIALES

En relación con el equipamiento comunal público y el porcentaje exigido del 8%, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios aclara que las cesiones y dotación de equipamientos son cargas urbanísticas locales y que están establecidas en las normas a nivel nacional y distrital para este tipo de instrumentos de planeamiento, como se relaciona a continuación:



“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

- *Ley 388 de 1997 “Por la cual se modifica la Ley 9 de 1989, y la Ley 2 de 1991 y se dictan otras disposiciones.”*

“Artículo 37º.- Espacio público en actuaciones urbanísticas. Las reglamentaciones distritales o municipales determinarán, para las diferentes actuaciones urbanísticas, las cesiones gratuitas que los propietarios de inmuebles deben hacer con destino a vías locales, equipamientos colectivos y espacio público en general, y señalarán el régimen de permisos y licencias a que se deben someter así como las sanciones aplicables a los infractores a fin de garantizar el cumplimiento de estas obligaciones, todo ello conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XI de esta Ley. (...)”. (Subrayado Fuera de texto)

“Artículo 39º.- Unidades de Actuación Urbanística. Los planes de ordenamiento territorial podrán determinar que las actuaciones de urbanización y de construcción, en suelos urbanos y de expansión urbana y de construcción en tratamientos de renovación urbana y redesarrollo en el suelo urbano, se realicen a través de unidades de actuación urbanística. (Subrayado Fuera de texto)

Como Unidad de Actuación Urbanística se entiende el área conformada por uno varios inmuebles, explícitamente delimitada en las normas que desarrolla el plan de ordenamiento que debe ser urbanizada o construida como una unidad de planeamiento con el objeto de promover el uso racional del suelo, garantizar el cumplimiento de las normas urbanísticas y facilitar la dotación con cargo a sus propietarios, de la infraestructura para el transporte, los servicios públicos domiciliarios y los equipamientos colectivos mediante reparto equitativo de las cargas y beneficios.

Parágrafo.- Las cargas correspondientes al desarrollo urbanístico que serán objeto del reparto entre los propietarios de inmuebles de una Unidad de Actuación incluirán entre otros componentes las cesiones y la realización de obras públicas correspondientes a redes secundarias y domiciliarias de servicios públicos de acueducto, alcantarillado, energía y teléfonos, así como las cesiones para parques y zonas verdes, vías vehiculares y peatonales y para la dotación de los equipamientos comunitarios. (...)”. (Subrayado fuera de texto)

Así mismo en el artículo 41 de procedimiento de la Ley 388 de 1997, especifica que “(...) en los casos de renovación y redesarrollo, el plan parcial incluirá además las previsiones relacionadas con la habitación y el mejoramiento de las infraestructuras, equipamientos y espacio público necesario para atender las nuevas densidades y usos del suelo asignados a la zona”. (Subrayado fuera de texto)

- *Decreto Distrital 190 de 2004 “Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003.”*
“(...) Artículo 31. Planes parciales. Definición y objetivos (artículo 31 del Decreto 469 de 2003).

(...)

El Plan Parcial cumplirá las siguientes funciones:

(...)

3. Concretar en un diseño urbanístico y en objetivos, directrices y normas, la estrategia de ordenamiento territorial, incluyendo los sistemas de áreas protegidas, de espacio público, de movilidad, de dotación de



“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquéen”

servicios y de equipamientos, y la política habitacional, y la red de centralidades.(...)” (Subrayado fuera de texto)

“(...) Artículo 32. Casos en que deben ser adoptados los Planes Parciales (artículo 32 del Decreto 469 de 2003).

Será obligatoria la formulación de planes parciales en los siguientes casos:

(...)

3. Para las zonas clasificadas como suelo urbano con tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo. (...)” (Subrayado fuera de texto)

“(...) Artículo 35. Cargas locales (artículo 35 del Decreto 469 de 2003).

Para la aplicación de los sistemas de distribución equitativa de cargas y beneficios se consideran cargas de carácter local, que se distribuirán entre todos los propietarios de una Unidad de Actuación Urbanística o cualquier otro sistema de gestión individual o asociada, las siguientes:

(...)

3. Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social. (...)” (Subrayado fuera de texto)

(...)

“Los planes parciales de renovación urbana deben dejar cesiones para equipamientos cumpliendo con el principio de reparto equitativo de cargas y beneficios, en desarrollo del principio de igualdad de los ciudadanos ante las normas, derivados del ordenamiento urbano, como lo establece la Ley 388 de 1997.

De acuerdo con los requerimientos establecidos por los Planes Maestros y la aplicación de los estándares del Sistema Distrital de Equipamientos, se hace necesario que la cesión mínima obligatoria destinada a equipamiento comunal público del plan parcial de renovación urbana sea del 8% del área neta urbanizable, para cubrir las demandas de la nueva población esperada.

La realidad está demostrando que el 8% del área neta urbanizable como cesión mínima obligatoria destinada a equipamiento comunal público de los planes parciales no está garantizando el suelo para equipamientos básicos. Por lo tanto, la Dirección de Planes Maestros y Complementarios se encuentra trabajando en el tema para poder garantizar el suelo para equipamientos básicos de los planes parciales, con el fin de proveer de servicios a las áreas del plan parcial de acuerdo a las necesidades de población existente y nueva.

Es importante tener en cuenta que las áreas de cesión obligatoria para equipamientos surgen de las obligaciones fijadas a cargo del urbanizador responsable como resultado de los procesos de urbanización y construcción que se



18 JUL 2011

Continuación de la Resolución No. 0974

“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

incorporan al Patrimonio Inmobiliario Distrital mediante la entrega de cesiones para que contribuyan tanto a la integración del espacio público como a la conformación del Sistema de Equipamientos del Distrito.

VII. CONCLUSIONES

- 1. Conforme al artículo 373 del Decreto Distrital 190 de 2004, el Tratamiento de Renovación Urbana es aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo, y la modalidad de Redesarrollo obedece a Sectores donde se requiere un reordenamiento para generar un nuevo espacio urbano, con sustitución total o parcial de los sistemas generales, del espacio edificado, e introducción de nuevos usos con un aprovechamiento constructivo más alto, generando el espacio público requerido; por consiguiente el plan parcial de renovación urbana debe asumir cargas urbanísticas generales y locales debido a los beneficios del desarrollo urbano: a la introducción de nuevos usos, al aumento de la edificabilidad y a las nuevas necesidades de población generadas por estas dos condiciones.*
- 2. Como se citó anteriormente, el artículo 35 del Decreto Distrital 190 de 2004 establece como una de las cargas urbanísticas locales de los planes parciales “Las cesiones y la dotación de equipamientos de educación, salud, cultura, centros asistenciales, seguridad y demás servicios de interés público y social.” con el fin de proveer de servicios a las áreas del plan parcial y en casos excepcionales a las áreas residenciales vecinas que presentan déficit de equipamientos.*
- 3. Entendiendo que en el plan parcial de renovación urbana, como se mencionó anteriormente, existen unos beneficios o aprovechamientos urbanísticos para generar un nuevo espacio que debe prever los suelos necesarios para la localización de equipamientos y a las nuevas necesidades de población generadas por la introducción de nuevos usos y al aumento de edificabilidad, sí se hace necesario que la cesión mínima obligatoria destinada a equipamiento comunal público del plan parcial de renovación urbana sea del 8% del área neta urbanizable, por los motivos expuestos en este documento.*
- 4. La Dirección de Planes Maestros y Complementarios ratifica el concepto con la radicación 3-2011-02705 del 4 de marzo de 2011 donde se exigió destinar como cesión obligatoria el 8% del áreas neta urbanizable para localización de equipamiento comunal público en el Plan Parcial de Renovación Urbana El Pedregal, y que fue recogido en la Resolución No. 0277 de 2011 “Por la cual se definen las determinantes para la formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”.*
- 5. De acuerdo a todo lo anterior no proceden los argumentos del recurrente por cuanto los mismos implican desconocer la Ley 388 de 1997, El Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación POT) y entrar en contravía de los fines y obligaciones del Distrito Capital definidas en la Constitución Política, artículos 1, 2, 322 y 366.”*

- ZONA DE INFLUENCIA

Frente al artículo 6 de la Resolución 0277 de 2011, los recurrentes solicitan que se precise el alcance respecto a la articulación concreta con el Plan parcial.

En eses sentido la SDP, se permite aclarar que el área de influencia del plan parcial de renovación urbana “El Pedregal”, deberá ser definida por el plan parcial según las densidades y usos propuestos;



“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquéen”

el área señalada en el artículo 6 de la Resolución 277 de 2011 corresponde al marco de referencia territorial que el promotor debe considerar para efectuar el diagnóstico del escenario actual y proyectado en materia de movilidad (estudio de tránsito), espacio público y redes de servicios públicos, que le permitirá establecer, en el marco de la formulación, las condiciones necesarias para su funcionamiento en materia de mitigación de impactos urbanísticos negativos originados por el futuro desarrollo y de su correcta articulación con la estructura ecológica principal, con la estructura funcional y de servicios y con la estructura socioeconómica y espacial del entorno.

.- ZONAS BLANDAS

Mediante comunicación No. 2011EE56130 del 17 de mayo de 2011, la Subdirección de Ecurbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de la Secretaría Distrital de Ambiente se pronunció frente a este aspecto del recurso en los siguientes términos:

“En atención al recurso de Reposición interpuesto contra la Resolución 0277 del 2011, Por la cual se definen las determinantes para la formulación del Plan Parcial de Renovación Urbana El Pedregal, Ubicado en la Localidad de Usaquéen y en relación al aparte de Determinantes Ambientales y a la imposibilidad del cumplimiento del requerimiento del 80% de zonas blandas en las cesiones del PP, proponemos las siguientes estrategias:

1. *Mantener como mínimo un 40% de zonas verdes y permeables en las áreas de cesión obligatoria.*
2. *Ubicar como mínimo un 80% de zonas verdes y permeables en las áreas libres de las unidades de actuación (en las que no se encuentre la estación de transmilenio).*
3. *Para estas áreas presentar para aprobación un diseño paisajístico a la SDA, programar una reunión en la etapa de formulación del PPRU, cuando se tengan las especificaciones técnicas y diseños de la estación de Transmilenio y una propuesta urbanística, con el fin de concertar las demás soluciones técnicas que permitan proporcionar el carácter ambiental a las zonas de cesiones y zonas libres.”*

.- PARTICIPACION DE ACTORES

Frente al artículo 3 de la Resolución 0277 de 2011, los recurrentes indican que es necesario precisar a través de qué herramientas se llevará a cabo la participación de los actores.

Revisado el artículo 3° de la Resolución No. 0277 del 24 de marzo de 2011, al que alude el recurrente, se verifica que el mismo refiere a la manifestación de la ERU de coadyuvar la solicitud de determinantes del plan parcial, por lo que en caso de que la participación de esta entidad se haga efectiva deberá expresarse mediante la celebración de las acciones legales pertinentes.

En tal sentido, es pertinente señalar que en los términos del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, la adquisición de inmuebles para destinarlos a la ejecución de programas y proyectos de renovación



18 JUL 2011

Continuación de la Resolución No. 0974

“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

urbana y la provisión de espacios públicos urbanos, constituye motivo de utilidad pública o interés social que permiten adelantar procesos de expropiación por vía administrativa. El pago del precio de adquisición en el caso de programas de renovación urbana se realizará preferencialmente mediante permuta con uno o varios inmuebles resultantes del proyecto o en derechos de edificabilidad, participante como socio del mismo, en los términos del artículo 119 de la Ley 388 de 1997.

Para que estas opciones puedan ser previstas en la ejecución el plan parcial El Pedregal, el promotor deberá adelantar las gestiones pertinentes ante la Empresa de Renovación Urbana, de forma que se precise que la iniciativa del plan parcial es público- privada y se suscriba un convenio con dicha entidad en el que claramente se indique el tipo de participación de la misma y las gestiones puntuales que adelantará en el marco del plan parcial.

- OTROS ASPECTOS

Frente a la solicitud de los recurrentes de que no sea tenido en cuenta el concepto del IDU frente a la estación en superficie, desechando la posibilidad de intervención privada, es necesario indicar que dicho concepto no fue incorporado a la Resolución 0277 de 2011 por lo que no resulta de recibo la petición; de otra parte, se precisa que por la importancia que tiene el Plan Parcial “El Pedregal” en el marco del Sistema Integrado de Transporte Público -SITP, como proyecto prioritario para el Distrito Capital, se creó la Mesa Interinstitucional conformada por la Secretaría Distrital de Planeación - SDP, la Empresa de Renovación Urbana - ERU, Transmilenio S.A., el Instituto de Desarrollo Urbano -IDU y los promotores del plan parcial, con miras a definir los aspectos técnicos necesarios para el desarrollo del proyecto.

Finalmente, frente a la solicitud de que se precisen los lineamientos a tener en cuenta para hacer articulación con el PRM Cantón Norte, se señala que en la formulación del plan parcial Pedregal deberán tenerse en cuenta las condiciones de vialidad y espacio público aprobadas mediante la Resolución No. 599 del 6 de septiembre de 2005, PRM Cantón, con el fin de armonizar las propuesta que tenga relación con estos dos componentes urbanos, que estén en el área de influencia del PP pedregal, para lo cual, las condiciones del PRM Cantón Norte, serán determinantes en la propuesta del Plan Parcial Pedregal.

En mérito de lo expuesto,



“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

RESUELVE:

ARTICULO PRIMERO. Acceder parcialmente a las pretensiones de los recursos de reposición interpuestos, de conformidad con los argumentos señalados en la parte considerativa de la presente resolución.

ARTICULO SEGUNDO. Modificar, el artículo 3 de la Resolución No. 0277 del 24 de marzo de 2011, el cual quedará así:

Artículo 3. Actores. Teniendo en cuenta que dentro de la delimitación del plan parcial “El Pedregal” está proyectada la Estación del Sistema Integrado de Transporte Público – SITP- Transmilenio Calle 100 y que la Empresa de Renovación Urbana ERU manifiesta, por medio de oficio No. 1-2010-43941 del 20 de octubre de 2010, su interés de coadyuvar la solicitud de determinantes y en los términos del artículo 58 de la Ley 388 de 1997, conforme al cual la adquisición de inmuebles para destinarlos a la ejecución de programas y proyectos de renovación urbana y la provisión de espacios públicos urbanos, constituye motivo de utilidad pública o interés social que permiten adelantar procesos de expropiación por vía administrativa, el promotor deberá adelantar las gestiones pertinentes ante la Empresa de Renovación Urbana, de forma que se precise que la iniciativa del plan parcial es público- privada y se suscriba un convenio con dicha entidad en el que claramente se indique el tipo de participación de la misma y las gestiones puntuales que adelantará en el marco del plan parcial.

ARTICULO TERCERO. Adicionar el artículo 6 de la Resolución 0277 de 2011, incorporando un segundo párrafo del siguiente tenor:

Parágrafo Segundo. El área de influencia del plan parcial de renovación urbana “ El Pedregal”, definida en el presente artículo, será el marco de referencia territorial que el promotor tendrá para efectuar el diagnóstico del escenario actual y proyectado y que le permitirá establecer, en el marco de la formulación, las condiciones necesarias para su funcionamiento en materia de mitigación de impactos urbanísticos negativos originados por el futuro desarrollo y de su correcta articulación con la estructura ecológica principal, con la estructura funcional y de servicios y con la estructura socioeconómica y espacial del entorno.

ARTICULO CUARTO. Modificar el numeral 3 del artículo 12 de la Resolución 0277 de 2011, el cual quedará así:

- 3. La propuesta de la formulación, deberá articularse y contemplar los lineamientos y condiciones de vialidad y espacio publico establecidos en el Plan de Regularización y Manejo del Cantón Norte, adoptado mediante Resolución No. 0599 del 6 de septiembre de 2005, con el fin de armonizar las propuesta que tenga relación con estos dos componentes urbanos.*

ARTICULO QUINTO. Modificar el artículo 13 de la Resolución 0277 de 2011, el cual quedará así:



18 JUL 2011

Continuación de la Resolución No. 0974

“Por la cual se resuelven los recursos de reposición interpuestos en contra de la Resolución No. 0277 de 2011, a través de la cual se definen las determinantes para formulación del plan parcial de renovación urbana El Pedregal, ubicado en la localidad Usaquén”

Artículo 13. Determinantes ambientales. *El proyecto del plan parcial que se formule deberá cumplir con las determinantes emitidas por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante oficio No. 1-2009-22383 de Mayo 26 de 2009 y modificadas mediante concepto 2011EE56130 del 5 de mayo de 2011, en relación con el requerimiento del 80% de zonas blandas en las cesiones del PP, para lo cual esa entidad propuso las siguientes estrategias:*

- *Mantener como mínimo un 40% de zonas verdes y permeables en las áreas de cesión obligatoria.*
- *Ubicar como mínimo un 80% de zonas verdes y permeables en las áreas libres de las unidades de actuación (en las que no se encuentre la estación de transmilenio).*
- *Para estas áreas presentar para aprobación un diseño pais*
- *ajístico a la SDA, programar una reunión en la etapa de formulación del PPRU, cuando se tengan las especificaciones técnicas y diseños de la estación de Transmilenio y una propuesta urbanística, con el fin de concertar las demás soluciones técnicas que permitan proporcionar el carácter ambiental a las zonas de cesiones y zonas libres.”*

ARTICULO QUINTO. De acuerdo con lo señalado en los artículos 46 del Código Contencioso Administrativo y 462 del Decreto Distrital 190 de 2004, se ordena publicar la presente resolución en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra de Bogotá D.C.

ARTICULO SEXTO. Contra la presente Resolución no proceden recursos de vía gubernativa alguno en los términos del C.C.A.

NOTIFIQUESE, COMUNIQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dado en Bogotá, D.C., a los _____ () días del mes de ^{18 JUL 2011} _____ de dos mil once (2011).


WILLIAM FERNANDO CAMARGO TRIANA
 Subsecretario de Planeación Territorial (e)

Revisó: Karime Hassan Arias  Directora de Patrimonio y Renovación Urbana

Proyectó: Ángela Martínez López  Abogada Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana
Antonio Velandia Clavijo  Arq. Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana