



Resolución No. 1269 de 2012 18 OCT. 2012

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

EL SECRETARIO DISTRITAL DE PLANEACIÓN (E)

En ejercicio de las competencias asignadas por el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, el artículo 7º del Decreto Distrital 1119 de 2000, y los literales h) y n) del artículo 4º del Decreto Distrital 550 de 2006, 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 a través de la prevención y mitigación de los impactos generados por los usos sobre el entorno urbano de la ciudad.

Que en este sentido, el artículo 429 del Decreto Distrital 190 de 2004, establece a los Planes de Implantación como instrumentos de planeamiento que tienen como objetivo adoptar las acciones necesarias a fin de evitar 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 1º del Decreto Distrital 1119 de 2000 *“Por el cual se reglamentan los procedimientos para el estudio y aprobación de los planes de implantación”*, señala que el Plan de Implantación es un instrumento aplicable a los usos de comercio metropolitano y urbano, los dotacionales de escala metropolitana y urbana, los servicios automotores, la venta de combustible y las bodegas de reciclaje que se pretendan desarrollar en el Distrito Capital y 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 objeto del mismo.

Que en ese marco, 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 urbano y en caso de ser viable establecer el tipo de acciones y compromisos para mitigar los impactos negativos que pueda generar el uso.



"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C."

Que por lo anterior, mediante comunicación No. 1-2007-18443 del 8 de mayo de 2007 y 1-2007-40272 del 18 de septiembre de 2007, el señor Luis Fernando Isaza Robledo identificado con cédula de ciudadanía No. 79.150.064, obrando en su condición de representante legal de la sociedad Construcciones Isarco S.A., presentó ante esta Secretaría solicitud de consulta preliminar para determinar la viabilidad del Plan de Implantación del centro comercial Plaza Usaquén ubicado en la Avenida 7 No. 119B 12 a 36.

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación mediante oficio No. 2-2007-39067 del 5 de diciembre de 2007, dio respuesta a la consulta preliminar presentada por el interesado, informando que los predios se enmarcaban dentro de las condiciones necesarias para adelantar el Plan de Implantación y por lo tanto, podía continuar con la etapa de formulación tendiente a la aprobación del precitado plan.

Que mediante oficio con radicación No. 1-2008-15135 del 9 de abril de 2008 la sociedad Construcciones Isarco S.A., a través de su representante legal, el señor Luis Fernando Isaza, presentó ante esta Secretaría solicitud de aprobación de la propuesta del Plan de Implantación para la construcción del Centro Comercial Plaza Usaquén.

Que la solicitud de aprobación de la propuesta del Plan de Implantación recae sobre los inmuebles que a continuación se señalan:

No.	DIRECCIÓN CATASTRAL	CHIP	MATRICULA INMOBILIARIA	TITULAR
1	CL 120 A No. 6 A - 03	AAA0101SENN	50N-646275	Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del patrimonio Autónomo Fideicomiso Avenida 7 con 119.
2	AK 7 No.120 -20	AAA0101SEMS	50N-593819	Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del patrimonio Autónomo Fideicomiso Avenida 7 con 119.
3	AK 7 No. 120 - 06	AAA0101SELW	50N-20115046	Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del patrimonio Autónomo Fideicomiso Avenida 7 con 119.
4	AK 7 No. 119 B - 12	AAA0101SEKL	50N-601605	Fiduciaria Bogotá S.A. como vocera del patrimonio Autónomo Fideicomiso Avenida 7 con 119.



Continuación de la Resolución No. 1269 de 2012 18 Oct. 2012

Página 3 de 31

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

Que mediante oficio con radicación SDA No. 2008BB34836 del 9 de octubre de 2008, la Secretaría Distrital de Ambiente emitió concepto ambiental favorable sobre el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén, y realizó consideraciones para la construcción y operación del mismo.

Que con la formulación del Plan de Implantación radicada mediante los oficios No. 1-2008-15135 del 9 de abril de 2008, a cuyo contenido se dio alcance por medio de los oficios 1-2008-16852 del 17 de abril de 2008, 1-2010-51776 del 21 de diciembre de 2010 y 1-2008-17388 del 22 de abril de 2008, y con las respuestas a los requerimientos elevados por la entidad, presentadas con oficios 1-2011-43223 del 30 de septiembre de 2011 y 1-2012-21249 del 11 de mayo de 2012, el interesado adjuntó la siguiente documentación:

- A) ESTUDIO DEL PLAN DE IMPLANTACIÓN. Da cuenta del área de influencia y diagnóstico, formulación del plan de implantación, operaciones y acciones para el funcionamiento del uso.
- B) DESCRIPCIÓN GENERAL DEL PROYECTO. Presentación de 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. Desarrollo de servicios, estacionamientos y plan de ejecución del proyecto.
- D) DOCUMENTOS ANEXOS:
 - 18 planchas de memoria y anteproyecto arquitectónico
 - Cuadro de áreas
 - Folios de Matrícula Inmobiliaria expedidos por la Oficina de Registro de Instrumentos Públicos zona norte 50N-646275 expedido el 3 de diciembre de 2010, 50N-601605, 50N-593819 y 50N-20115046 expedidos el 7 de diciembre de 2010.
 - Poder especial otorgado al señor Carlos Alberto García Padilla, representante legal de Construcciones Isarco S.A. suscrito el 12 de noviembre de 2010 en la Notaría 65 del Circulo de Bogotá
 - Certificado de existencia y representación legal Construcciones Isarco S.A. expedido el 10 de diciembre de 2010 por la Cámara de Comercio de Bogotá.
 - Copia del oficio No. SM-53717-08 del 17 de septiembre de 2008 expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad, por el cual se aprueba el estudio de movilidad presentado.
 - Copia digital del estudio de tránsito del plan de implantación.
 - Copia de Acta de Compromiso del Estudio de Tránsito Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquén, fechada el 20 de abril de 2012, en la Secretaría Distrital de Movilidad.



“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

- Copia del oficio No. SDM-DSVCT-33053-12 del 20 de abril de 2012 expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad por el cual se prorroga la vigencia del Estudio de Tránsito.

Que mediante oficio con radicación No. 2-2008-33680 del 14 de octubre de 2008, esta Secretaría suspendió términos del trámite para la adopción del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén argumentando la necesidad de revisión de la UPZ No. 14 – Usaquén. Que la sociedad Construcciones Isarco S.A., solicitó la reactivación del trámite mediante los oficios con radificaciones No. 1-2009-16815 del 23 de abril de 2009 y 1-2009-34291 del 12 de agosto de 2009, el cual fue reactivado por esta entidad con el oficio de radicación No. 2-2010-39971 del 25 de octubre de 2010.

Que de conformidad con lo señalado por el Cuadro Anexo No. 2 del Decreto Distrital 190 de 2004, Plan de Ordenamiento Territorial, el uso que se pretende desarrollar en los predios ubicados en la CL 120 A No. 6 A – 03, AK 7 No.120 -20, AK 7 No. 120 – 06 y AK 7 No. 119 B - 12, identificados con las matrículas inmobiliarias Nos. 50N-646275, 50N-593819, 50N-20115046 y 50N-601605 respectivamente, se clasifica como un uso de Comercio, venta de bienes y servicios complementarios, almacenes supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 hasta 6.000 m2 de áreas de venta, de escala Urbana, actividad que requiere de la adopción de un plan de implantación de conformidad con el artículo 1º del Decreto Distrital 1119 de 2000.

Que de acuerdo con el plano No. 25 “Usos del suelo urbano y de expansión” del Plan de Ordenamiento Territorial Decreto Distrital 190 de 2004, los predios del Centro Comercial Plaza Usaquén se encuentran en área de actividad central.

Que la reglamentación establecida mediante ficha normativa para los predios objeto de la propuesta del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén corresponde al Decreto Distrital 270 de 2005, reglamentario de la Unidad de Planeamiento Zonal –UPZ- No. 14 Usaquén y al Decreto Distrital 606 de 2001, reglamentario de las intervenciones en Bienes de Interés Cultural y sus colindantes, teniendo en cuenta que de conformidad con lo establecido en la mencionada UPZ éstos se encuentran en el sector normativo 16, subsectores de uso I y II, subsectores de edificabilidad A y B, área de actividad central, zona Núcleo Fundacional Usaquén, tratamiento de Conservación de Sectores Antiguos, para la cual se anotan las siguientes observaciones:

“Artículo 4. Sectores Normativos de la unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) No. 14 Usaquén.

Los sectores enumerados en el siguiente cuadro se identifican en la plancha No. 1 de este Decreto, en la sección denominada “Plano de localización de Sectores Normativos”.

Sector	Área de actividad	Zona	Tratamiento	Observaciones
Área de actividad central	Núcleo Fundacional - Usaquén	Conservación de Sectores Antiguos	Conservación de sectores antiguos	Artículo 12(SIC) y fichas reglamentarias (Plancha No. 4) del presente decreto.



"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C."

(...)"

Que el artículo 12 del Decreto Distrital 270 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 14 Usaquén, establece las siguientes normas para el tratamiento de conservación del sector 16 de interés cultural antiguo:

"Artículo 12. Normas para el Tratamiento de Conservación, sector 16 de interés cultural antiguo. El sector No. 16 de esta Unidad de Planeamiento Zonal está regido por el Tratamiento de Conservación, modalidad Sector de Interés Cultural Antiguo y contiene Bienes de Interés Cultural con categorías de Conservación Integral y Conservación Tipológica, y predios cuyo valor urbano está dado por el contexto del sector.

*(...)
Las normas para este sector están orientadas a la conservación, mantenimiento y recuperación de las edificaciones, junto con sus condiciones arquitectónicas y urbanísticas, al igual que al mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y uso de los predios del sector, en relación con los siguientes aspectos:*

(...)

b). Englobes y subdivisiones.

1. Englobe	Al englobar predios, cada uno debe mantener su normativa específica. Para englobes de predios con bienes de interés cultural, se debe presentar un anteproyecto para tal efecto ante el DAPD y obtener concepto favorable. Se permite el englobe únicamente sobre paramento lateral. El englobe debe propender por la reconstrucción de la estructura predial por ser ésta un elemento urbano patrimonial.
2. Subdivisión	No se permite la subdivisión de los predios del sector, salvo los casos en que el predio se someta al régimen de propiedad horizontal.

(...)

d). Manejo del Sector de Interés Cultural y procedimientos.

Con base en las disposiciones del artículo 310 del Decreto Distrital 190 de 2004 (Compilación del POT), se definen las siguientes intervenciones.

1. Toda intervención diferente a reparaciones locativas y obras de mantenimiento en los inmuebles de interés cultural localizados en el Sector No.16 de la UPZ No. 14, USAQUÉN, requieren de un anteproyecto aprobado por el Departamento Administrativo de Planeación Distrital de acuerdo con



“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

las normas establecidas en esta reglamentación y los cuadros y fichas de edificabilidad contenidos en la plancha No. 4, Usos y Edificabilidad del Sector de Interés Cultural, que hace parte de este decreto, sin perjuicio de la aplicación de las normas relacionadas con habitabilidad, exigencia de estacionamientos, manejo y tratamiento del espacio público.

(...)

Que la Subsecretaría de Planeación Territorial, de esta entidad a través de las Direcciones de Planes Maestros y Complementarios, Vías, Transporte y Servicios Públicos, Taller del Espacio Público, Norma Urbana e Información, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos, asumieron el estudio de la formulación del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén a través, entre otros de los siguientes pronunciamientos:

Radicación	Fecha	Suscrito	Asunto
3-2009-19972	07/12/2009	Dirección del Taller del Espacio Público -SDP-	Concepto técnico sobre la solicitud de adopción de la propuesta de formulación del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén.
3-2009-20442	16/12/2009	Dirección de Norma Urbana -SDP-	Concepto técnico sobre a solicitud de adopción de la propuesta de formulación del Plan de Implantación Centro Comercial Usaquén.
3-2010-01740	08/02/2010	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos -SDP-	Concepto técnico sobre la solicitud de adopción de la propuesta de formulación del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén.
3-2010-10226	17/08/2010	Dirección del Taller del Espacio Público -SDP-	Concepto técnico sobre exigencia de cesión a los predios de la propuesta del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén.
2-2010-36029	24/09/2010	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos -SDP-	Solicitan a la SDM analizar la viabilidad de prorrogar la vigencia del estudio de tránsito aprobado mediante oficio SM-53717-08 y prorrogado con el oficio No. SM-50087-09, y verificar si el estudio de tránsito cumplió con las condiciones establecidas en la respuesta a la consulta preliminar expresada en el oficio No. 2-2007-39067.
3-2011-01824	15/02/2011	Dirección del Taller del Espacio Público -SDP-	Concepto técnico sobre la respuesta a requerimientos dada por el PI Centro Comercial Plaza Usaquén.
3-2011-03125	16/03/2011	Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana -SDP-	Concepto técnico sobre respuesta a requerimientos dada por el PI Centro Comercial Plaza Usaquén.



Continuación de la Resolución No. 1269 de 2012 10 OCT. 2012

Página 7 de 11

"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C."

Radicación	Fecha	Suscrito	Asunto
3-2011-04330	07/04/2011	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos -SDP-	Concepto técnico sobre respuesta a requerimientos dada por el PI Centro Comercial Plaza Usaquén: se observa que el proceso de actualización del estudio de tránsito del PI aun no se ha cumplido en su totalidad por parte del promotor del proyecto, por lo cual no es posible emitir concepto técnico sobre la respuesta a los requerimientos.
3-2011-11748	09/09/2011	Dirección de Información, Cartografía y Estadística -SDP-	Concepto técnico sobre el Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquén.
3-2011-12700	29/09/2011	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos -SDP-	Concepto técnico al cumplimiento de requerimientos para el Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquén.
3-2011-12737	29/09/2011	Dirección del Taller del Espacio Público -SDP-	Concepto técnico al cumplimiento de requerimientos para el Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquén.
3-2011-15084	29/11/2011	Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana -SDP-	Concepto técnico sobre cumplimiento en la respuesta a requerimientos hecha por el PI Centro Comercial Plaza Usaquén, teniendo en cuenta Acta de compromiso del Estudio de tránsito aprobado por la SDM.
3-2011-15855	21/12/2011	Dirección del Taller del Espacio Público -SDP-	Aclaración y precisión área de mitigación de impactos para el proyecto del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén.
2-2012-00558	04/01/2012	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos -SDP-	Estudio de tránsito Centro Comercial Plaza Usaquén: se solicita a la Secretaría Distrital de Movilidad hacer el ajuste del oficio aprobatorio del estudio de tránsito y la carta de compromiso correspondiente considerando lo solicitado por la DPMC en el memorando 3-2011-16011.
3-2012-03205	02/04/2012	Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos -SDP-	Concepto técnico sobre la respuesta a los requerimientos del Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquén.

Que en ese marco, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos, mediante los memorandos previamente reseñados emitió concepto técnico señalando los siguientes aspectos:



Continuación de la Resolución No. 1 2 6 9 de 2012 18 Oct. 2012

Página 8 de 31

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

1. Se debe unificar la información aportada en la propuesta de formulación con la registrada en el estudio de tránsito aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad.
2. Debe presentar un análisis de usuarios, peatones y transporte, que de soporte a la propuesta de espacio público.
3. Se debe especificar la solución de accesibilidad peatonal para personas con movilidad reducida al proyecto.
4. Debe aclarar la propuesta de integración y articulación de los elementos de espacio público adyacentes al predio.
5. Debe cumplir con lo establecido en el literal a, numeral 3 del artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004 en lo referido al espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al inmueble que debe garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, por lo cual no es viable el área de acumulación de vehículos sobre el andén de la calle 120 A.
6. Se debe presentar el soporte técnico y concepto de viabilidad por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad de la propuesta de vías en adoquín y del cambio de distribución de la sección vial de la calle 120A.
7. Se debe cumplir con lo establecido por el literal b del artículo 9 del Decreto Distrital 1108 de 2000, sobre áreas de maniobra para vehículos pesados, por cuanto no existe conexión entre las áreas de circulación desde el acceso a la zona de carga y que las áreas de circulación no tienen las dimensiones requeridas (ancho 8.0 mts. y radios exteriores de 12,7 mts.) para las maniobras al interior del predio. Así mismo, el área de maniobras de vehículos de carga debe permanecer libre.

Que la Dirección de Información, Cartografía y Estadística, mediante el memorando interno previamente reseñado emitió concepto técnico señalando los siguientes aspectos:

1. Los predios deberán adelantar proceso de incorporación a través de plano topográfico, con el fin de precisar la paramentación, cabida y linderos.
2. Se sugiere consultar a la Unidad Administrativa Especial de Catastro sobre la pertinencia de la actualización del plano topográfico U51/1-06 y el trámite previo que los predios deban adelantar ante la administración, en materia urbanística, tendientes a definir las reservas que se deban prever o tener en cuenta en el proceso del Plan de Implantación.



“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

Que la Dirección del Taller del Espacio Público, mediante los memorandos internos previamente reseñados emitió concepto técnico señalando los siguientes aspectos:

1. Se debe realizar el proyecto de conformidad con las normas aplicables al espacio público.
2. Se debe enmarcar el tratamiento de arborización de los andenes, en lo definido por la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico; se recomienda que los árboles a plantar tengan una altura mínima de 5.00 mts. y se maneje interdistancia entre las especies de 10.0 mts. Así mismo, conforme a lo estipulado en la Cartilla de Andenes, se debe plantear arborización en los andenes que superen 3.60 mts. de ancho.
3. Se debe procurar la generación de áreas privadas de uso público que mitiguen los impactos que se puedan causar en los accesos.
4. Se debe incluir en los planos de la propuesta el cuadro de áreas privadas de uso público.
5. Se debe identificar en el diseño la solución espacial a los posibles impactos que genere el uso.
6. Se debe presentar la información requerida para calcular el área libre exigida por peatón para mitigación de impactos sobre el espacio público.
7. Se debe presentar un estudio de flujos peatonales que determine el dimensionamiento de los espacios anexos a los andenes perimetrales, para brindar amplitud y de plazoletas en las zonas de acceso.
8. Se debe aclarar el uso del espacio destinado para la plazoleta interna.
9. Se debe priorizar en el cronograma la adecuación de las áreas de espacio público (andenes) y la construcción de áreas privadas de uso público.
10. En relación a la exigencia de cesiones públicas al Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén, se concluyó que se deben mitigar los impactos en materia de movilidad peatonal, adecuando espacios anexos a los andenes perimetrales que brinden amplitud y plazoletas en las zonas de acceso, con dimensiones definidas según estudios pertinentes que establezcan los flujos peatonales.

Que la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana, mediante los memorandos previamente reseñados emitió concepto técnico según lo analizado por el Comité Técnico Asesor de Patrimonio en las Sesiones No. 12 del 3 de octubre de 2007 y 19 del 21 de septiembre de 2011, señalando los siguientes aspectos:



Continuación de la Resolución No. 1269 de 2012

18 OCT. 2012

Página 17 de 31

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

1. Se deben tener en cuenta en el proyecto que se adelante, las condiciones normativas señaladas por la UPZ en cuanto a paisaje urbano, trazado urbano y estructura del espacio público, perfil de las calles, fachadas y arborización existente.
2. Se recomienda integrar la totalidad de los predios de la manzana en el proyecto.
3. Se debe tener en cuenta la demanda de estacionamientos para construir una propuesta que mitigue los impactos posibles en la movilidad del sector.
4. Se debe resolver la propuesta de accesibilidad dentro del predio.
5. No se considera viable la propuesta de adoquinar las vías de la carrera 6A entre calles 119 B y 120 A, y sobre la calle 120 A entre carreras 6A y 7.
6. Se deben revisar los aislamientos y paramentos de los patios colindantes que deben ser respetados y no se pueden generar cullatas.
7. Se debe identificar claramente en la planta arquitectónica la zona de cargue y descargue del uso comercial y la entrada y salida de vehículos de carga.
8. El proyecto del Centro Comercial Plaza Usaquén debe ser nuevamente presentado ante el Comité Técnico Asesor de Patrimonio Distrital posterior a la expedición del plan de implantación y previo a la solicitud de la respectiva licencia de construcción.

Que mediante comunicación No. 2-2010-39971 del 25 de octubre de 2010, la Subsecretaría de Planeación Territorial de esta entidad, comunicó a los solicitantes los requerimientos que debía cumplir la propuesta del Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquén en materia de vías, transporte y servicios públicos, espacio público, norma urbana y patrimonio.

Que la señora Carolina Lozano Ostos identificada con cédula de ciudadanía No. 39.692.985 de Usaquén obrando en su condición de representante legal del Patrimonio Autónomo Fideicomiso *“Usaquén Avenida 7 con 119-Fidubogota”*, autorizó mediante poder suscrito el 12 de noviembre de 2010 en la Notaría 65 del Circulo de Bogotá, al señor Carlos Alberto García Padilla identificado con cédula de ciudadanía No. 79.348.549 de Anolaima (Cundinamarca) representante legal de Construcciones Isarco S.A., para que en su nombre y representación llevara a cabo las gestiones necesarias para la aprobación del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén.



Continuación de la Resolución No. 1 2 6 9 de 2012 18 OCT. 2012

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

Que mediante oficio con radicación No. 1-2011-07971 del 3 de marzo de 2011, la sociedad Construcciones Isarco S.A., solicitó la suspensión del trámite del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén, hasta tanto se obtuviera aprobación de la actualización del Estudio de Tránsito por parte de la Secretaría Distrital de Movilidad.

Que posteriormente y consecuente con la aprobación del mencionado estudio mediante oficio SM-DSVCT-56409-11, solicitaron la reactivación del trámite del plan de implantación mediante oficio No. 1-2011-32235 del 27 de julio de 2011; solicitud frente a la cual esta Secretaría accedió con el oficio No. 2-2011-34280 del 9 de septiembre de 2011.

Que a través del oficio No. 1-2010-51776 del 21 de diciembre de 2010 la sociedad Construcciones Isarco S.A, dio respuesta a los requerimientos emitidos por la Subsecretaría de Planeación Territorial en el oficio No. 2-2010-39971 del 25 de octubre de 2010 en el cual se observa lo siguiente:

1. La propuesta del Plan de Implantación se ajustó según lo requerido por la Secretaría Distrital de Movilidad en los oficios No. 1-2010-45104 del 28 de octubre de 2010 y No. SDM-DSVCT-33053-12 del 20 de abril de 2012, con las siguientes modificaciones:
 - Se incorporan sistemas de elevador plataforma salva escaleras, para personas con movilidad reducida en los accesos por la calle 120A y por la Avenida Carrera 7.
 - Se incluyen en el cronograma de ejecución los compromisos establecidos en el oficio SM-53717-08, relacionados con las mejoras en la infraestructura vehicular, peatonal y de ciclousuarios.
 - Se armoniza la información de la propuesta de formulación del plan con la aprobada por la Secretaría Distrital de Movilidad en el estudio de tránsito.
2. Se presenta un análisis de usuarios, peatones y transporte, como soporte a la propuesta de espacio público, en el cual se indica que la demanda total de peatones en hora pico corresponde a 587 personas así: 289 personas en ingreso y 298 personas en salida.
3. Se aclara la propuesta de integración y articulación de los elementos de espacio público adyacentes al predio con un plano y cuadro de áreas, en el cual se especifican los siguientes espacios: andenes existentes, ampliación de andenes, andén existente predios vecinos, área privada de uso público -en sobre ancho de andén- y área privada de uso público -en plazoleta interior y accesos- destinadas para mitigación de impactos.
4. Descarta la implementación del carril de incorporación vehicular sobre el andén de la calle 120A y en su lugar propone el acceso directo al predio por la Calle 120 A.



Continuación de la Resolución No. 1 2 6 9 de 2012 18 OCT. 2012

Página 12 de 31

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

5. Precisa la propuesta de adoquinar los andenes de la carrera 6A entre calles 119 B y 120 A, y sobre la calle 120 A entre carreras 6A y 7, y conserva el cambio de la sección vial de la calle 120A, según lo aprobado por la Secretaría Distrital de Movilidad en el Estudio de Tránsito.
6. La propuesta de intervención del espacio público en la calle 120A contempla la ampliación del espacio peatonal existente con un área que en parte será aportada por el predio a través de un retroceso y producto de la modificación del perfil vial.
7. En el plano No. A-4 se identifica y se proyecta el área de maniobra para vehículos pesados con conexión a las áreas de circulación desde el acceso a la zona de carga, dando cumplimiento a lo establecido por el literal b del artículo 9 del Decreto Distrital 1108 de 2000.
8. Se propone mitigar los impactos que se puedan causar en los accesos, a través de áreas privadas de uso público dispuestas de la siguiente forma: un área de aproximadamente 30 m² frente al acceso de la calle 120A; un área de aproximadamente 30 m² frente al acceso de la avenida carrera 7; un área de aproximadamente 105 m² en el acceso por la carrera 6A.
9. Se incluye en el plano No. 1/1 de la propuesta, un cuadro de áreas de espacio privado de uso público, que registra las siguientes áreas: a) área privada de uso público –sobre ancho andén- de 538,40 m²; y b) área privada de uso público –plazoleta interior más accesos peatonales- 1.674,90 m².
10. Presenta un estudio de flujos peatonales en el cual se estima una demanda total de 587 personas en hora pico, cifra sobre la cual calcula con un indicador de 0.65 m² por persona, se requieren 528.3 m² de área de mitigación de impactos. No obstante, proponen destinar un área de 2.213.3 m² como espacio privado de uso público para mitigación de impactos, ubicado en sobre anchos de andenes, en accesos y en una plazoleta interior.
11. En el plano No. 1/1 aclara que la plazoleta interna esta planteada como área privada de uso público destinada a la mitigación de impactos.
12. El cronograma propuesto proyecta la ejecución del plan en una única etapa de tres (3) años, dentro de la cual en el primer año tramitarán la obtención de la licencia de intervención y ocupación del espacio público y al tercer año completarán la construcción de la plazoleta interior y los andenes de acuerdo con lo establecido por la Cartilla de Andenes Decreto Distrital 602 de 2007 y la Cartilla de Mobiliario Urbano Decreto Distrital 603 de 2007.
13. La propuesta acoge las condiciones normativas señaladas por la UPZ así:



“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

- Se propone un área total destinada al uso de comercio de 4.365.5 m², cifra que no supera los 6000 m² permitidos para el comercio de escala urbana: de esta cifra en el subsector de uso II se desarrollan 1.469.42 m² y en el subsector de uso I se desarrollan 2.896.08 m², respetando las normas de edificabilidad de cada sector.
- Se incorpora en la propuesta de paisaje urbano la arborización de los andenes de la calle 120A y de la avenida carrera 7ª según las especificaciones de la Cartilla del Jardín Botánico, así como también se mantienen los perfiles viales existentes salvo el perfil de la calle 120A que se modifica y cuenta con el aval de la Secretaría Distrital de Movilidad.
- Se propone una edificación que respeta la configuración morfológica original de la manzana, y a la vez propone una plazoleta interior privada de uso público que se articula con el espacio público circundante.

14. Presenta un cuadro de estacionamientos en el cual señala que se exigen en total 379 cupos, pero ofertan 441 cupos. Adicionalmente, proponen 10 cupos para cargue y descargue, 16 cupos para taxis, 29 cupos para motocicletas y 220 cupos para bicicletas.

Que en Mesa de Trabajo realizada el día 7 de junio de 2012, en la cual se convocó a las Direcciones de Planes Maestros y Complementarios, Patrimonio y Renovación Urbana y Vías, Transporte y Servicios Públicos, se revisó el documento y planos actualizados por el solicitante del Plan según el concepto emitido por la Secretaría Distrital de Movilidad en su comunicación No. SDM-DSVCT-33053-12 del 20 de abril de 2012.

Que de igual forma según lo establece la Resolución 829 de 11 de noviembre de 2005, en el Comité de Planes Complementarios realizado el 13 de junio de 2012, se presentó y analizó la propuesta del plan de implantación y se transmitieron las conclusiones de la Mesa de Trabajo realizada el día 7 de junio de 2012. En el Comité se llegó a las siguientes conclusiones:

Aspectos de Espacio Público

1. El documento presenta la información requerida para calcular el área libre exigida por peatón para mitigación de impactos sobre el espacio público.
2. El documento presenta un cuadro en el cual define los flujos peatonales, y las áreas correspondientes a: andén existente, ampliación de andenes, área privada de uso público destinada en sobre ancho de andén y en plazoleta interior más accesos peatonales.



Continuación de la Resolución No. 1269 de 2012 18 OCT. 2012

Página 14 de 31

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

3. Los planos y documento aclaran que el uso de la plazoleta interna esta destinado a un “área privada de uso público”.
4. El cronograma propuesto desarrolla en una única etapa el proyecto y da prioridad a las acciones sobre el espacio público.

Aspectos de Patrimonio

1. Posterior a la adopción del Plan de Implantación y previo a la solicitud de la respectiva licencia de construcción, el proyecto del Centro Comercial Plaza Usaquén debe ser nuevamente presentado ante el Comité Técnico Asesor de Patrimonio Distrital.

Aspectos de vías, transporte y servicios públicos

1. Se armonizaron los compromisos y propuesta aprobada con el Estudio de Tránsito en la Secretaría Distrital de Movilidad con lo presentado en la documentación aportada por el solicitante a esta Secretaría.
2. La propuesta en planos identifica la zona de cargue y descargue del uso comercial y la entrada y salida de vehículos de carga.
3. Se reemplazó el carril de incorporación por la calle 120A por un acceso directo al predio que minimiza la interferencia con los flujos peatonales y permite cumplir con lo establecido por la Cartilla de Andenes de Bogotá.
4. Se modifica la distribución de la sección de la calle 120A entre carreras 6 A y 7, reduciendo la calzada a dos (2) carriles y ampliando el andén sur que debe ser intervenido como parte de las acciones de mitigación.
5. La diferencia entre los datos del Estudio de Tránsito y los consignados en la propuesta de formulación actualizada no se considera un impedimento para la adopción del Plan teniendo en cuenta que no supera el margen del (+/-) 5% permitido en el Estudio de Tránsito.
6. La determinación de las cuotas de estacionamientos se dejará sujeta al cumplimiento de lo establecido por el cuadro anexo No. 4 del Plan de Ordenamiento Territorial, según lo indicado para cada uno de los usos que se aprueben dentro del plan.
7. De acuerdo al oficio No. SDM-DSVCT-33053-12 del 20 de abril de 2012 expedido por la Secretaría Distrital de Movilidad, el concepto favorable del Estudio de Tránsito del Plan de



“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

Implantación cuenta actualmente con vigencia, y se encuentra avalada la propuesta del acceso vehicular directo por la calle 120 A y la sección vial de la misma calle.

8. Se incluirán en las acciones de mitigación del Plan, los compromisos del Acta del 20 de abril de 2012, y la intervención del andén de la calle 120A para ampliar el andén sur.
9. La viabilidad de proponer un voladizo sobre la Avenida Carrera 7 en el proyecto arquitectónico que presente el solicitante al Comité Técnico Asesor de Patrimonio, previo a la solicitud de la licencia de construcción, queda condicionada al cumplimiento de lo establecido por la norma del Plan según esté permitido o no por la ficha normativa del Decreto Distrital 270 de 2005, reglamentario de la UPZ No. 14 Usaquén.
10. El proyecto deberá garantizar que no se generarán colas de vehículos sobre la vía de la calle 120A.

Estudio de tránsito

1. Mediante oficio No. SM-53717-08 del 17 de septiembre de 2008, la Secretaría Distrital de Movilidad emitió concepto de viabilidad al proyecto de operación del tránsito y transporte del Estudio de Tránsito para el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén.
2. Mediante oficio No. SM-50087-09 del 17 de septiembre de 2009 la Secretaría Distrital de Movilidad prorrogó por un año la vigencia del concepto sobre el estudio de tránsito para el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén emitido en el oficio No. SM-53717-08 de 17 de septiembre de 2008.
3. Mediante oficio No. 1-2010-45104 del 28 de octubre de 2010, la Secretaría Distrital de Movilidad manifestó en relación con el estudio de tránsito del Plan de Implantación, la necesidad de solicitar al consultor, complementar la propuesta con base a lo requerido en la consulta preliminar expedida por la Secretaría Distrital de Planeación en los siguientes aspectos:
 1. Presentar propuesta de solución a los aspectos relacionados con la circulación peatonal que tendrá el proyecto para los usuarios en condición de movilidad reducida, teniendo en cuenta que los accesos planteados sobre la carrera 7 y sobre la calle 120A son escaleras.
 2. Establecer el cronograma de ejecución de los compromisos establecidos en el oficio SM-53717-08, relacionados con las mejoras en la infraestructura vehicular, peatonal y de ciclistas.
4. Mediante oficio No. SM-DSVCT-56409-11 del 22 de junio de 2011, la Secretaría Distrital de Movilidad aprobó la actualización del Estudio de Tránsito y reiteró los compromisos del gestor



Continuación de la Resolución No. 1269 de 2012 18 OCT. 2012

Página 16 de 31

"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C."

del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén, acordados mediante Acta del 20 de junio de 2011.

5. A través del oficio No. 2-2012-00558 del 4 de enero de 2012, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos solicitó a la Secretaría Distrital de Movilidad hacer el ajuste del oficio aprobatorio del estudio de tránsito y la carta de compromisos correspondiente, con objeto de armonizar los conceptos emitidos por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios en el memorando No. 3-2011-16011 del 22 de diciembre de 2011.
6. A través del oficio con radicación No. 1-2012-18437 del 24 de abril de 2012, la Secretaría Distrital de Movilidad, remite a la Dirección de Vías Transporte y Servicios Públicos, copia de la comunicación No. SDM-DSVCT-33053-12 de 20 de abril de 2012, remitida al consultor del Estudio de Tránsito del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén, en la cual le informan al interesado la aprobación de los requerimientos hechos al Estudio de Tránsito, la actualización del contenido del Acta de Compromisos y la aprobación de una prórroga de seis (6) meses a partir de la fecha de expedición del oficio.
7. Una vez analizado el Estudio de Tránsito en los aspectos de su competencia, la Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos mediante memorando 3-2012-04723 informó que considera viable la adopción del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén bajo las siguientes condiciones:
 1. Se debe precisar el tipo de intervención a realizar sobre la calle 120 A y la carrera 6A.
 2. Se debe incluir en las acciones de mitigación del Plan, los compromisos del Acta del 20 de abril de 2012, y la intervención del andén de la calle 120A para ampliar el andén sur junto con el diseño respectivo.
 3. La provisión de cupos de estacionamientos deberá ajustarse a lo establecido por el cuadro anexo No.4 del Plan de Ordenamiento Territorial.

Que 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 DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUÉN"*, con fecha 21 de agosto de 2012, en el cual se concluyó lo siguiente:

(...)



“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

*De acuerdo con el análisis anterior, con respecto a los predios en donde se proyecta construir el Centro Comercial Plaza Usaquén, una vez revisada la norma de los Decretos 736 de 1993 y 1207 de 1997, expedidos en vigencia del Acuerdo 6 de 1990, comparada con las asignadas por el POT y definidas por el plan de implantación, se concluye que **se constituyen** hechos generadores de la participación en plusvalía por modificación de la zonificación de usos del suelo establecida en la norma del Acuerdo 6 de 1990 y no se presenta por autorización de un mayor potencial de edificabilidad. Lo anterior, según lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004, Acuerdo Distrital 118 de 2003, Decreto Distrital 084 de 2004 y el Acuerdo Distrital 352 de 2008.*

Este análisis comparativo incluye los potenciales que otorgan las normas referentes a usos y volumetría (alturas, aislamientos, antejardines, etc.), así como la edificabilidad definidos en Acuerdo 6 de 1990 y la definida mediante el instrumento de plan de implantación, para el uso de comercio de escala urbana y zonal. El desarrollo de usos diferentes al autorizado mediante la resolución del plan de implantación, la aplicación de otro instrumento o la modificación del mismo requerirá de un nuevo estudio de hechos generadores de plusvalía.”

Que una vez revisada la propuesta de formulación presentada para la adopción del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén, los requerimientos realizados por esta Secretaría, y la respuesta dada por el gestor a dichos requerimientos, se tiene que se dio cumplimiento a todos los aspectos solicitados por la entidad.

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

- Generación y adecuación de áreas privadas de uso público para mitigación de impactos espacio público del entorno inmediato (andenes y retrocesos), considerando las características urbanas del sector, en concordancia con la intensidad del uso desarrollado.
- El manejo y acumulación de flujos vehiculares se plantean al interior del predio, lo cual evita impactos por congestión sobre la actual red vial del sector y se desarrollaran de conformidad con lo establecido en el estudio de tránsito aprobado mediante oficio No. SDM-DSVCT-33053-12 del 20 de abril de 2012.
- Planteamiento de cupos de estacionamientos para vehículos en el interior del inmueble, cumpliendo con lo aprobado en el estudio de tránsito.



1 2 6 9

18 OCT. 2012

Continuación de la Resolución No. _____ de 2012

Página 18 de 31

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

- Índice de ocupación y construcción acordes con la magnitud de las acciones de mitigación en el marco del tratamiento de Conservación de Sectores Antiguos en donde se encuentra la propuesta del plan de implantación.

Que el proyecto logra mitigar los impactos urbanísticos negativos que genera los usos y respeta las características ambientales y urbanísticas propias del sector de influencia, motivo por el cual se procede a su adopción.

Que finalmente, se advierte que la solicitud de consulta preliminar para determinar la viabilidad del Plan de Implantación del centro comercial Plaza Usaquén, fue presentada mediante radicaciones No. 1-2007-18443 del 8 de mayo de 2007 y 1-2007-40272 del 18 de septiembre de 2007, es decir, en vigencia del anterior Código Contencioso Administrativo - Decreto 01 de 1984. Por tal motivo, a la actuación que nos ocupa le es aplicable lo dispuesto en el artículo 308 de la Ley 1437 de 2011, *“Por la cual se expide el Código de Procedimiento Administrativo y de lo Contencioso Administrativo”*, según el cual *“(…) Los procedimientos y las actuaciones administrativas, así como las demandas y procesos en curso a la vigencia de la presente ley seguirán rigiéndose y culminarán de conformidad con el régimen jurídico anterior”*.

En mérito de lo expuesto,

RESUELVE

Artículo 1. Adopción del plan de implantación. Adoptar el Plan de Implantación para el Centro Comercial Plaza Usaquén ubicado en los predios de la CL 120 A No. 6 A - 03, AK 7 No. 120 - 20, AK 7 No. 120 - 06 y AK 7 No. 119 B - 12, en Bogotá D.C., identificados con matrículas inmobiliarias No. 50N-646275, 50N-593819, 50N-20115046 y 50N-601605, respectivamente.

Artículo 2. Planos. Hace parte de la presente resolución el plano No. 1/1 *“Plano de localización, propuesta y distribución de áreas generales”* que contiene la localización, deslinde, vialidad, accesibilidad, provisión máxima de estacionamientos, aislamientos, espacio público, cuadro de áreas y etapas de desarrollo.

Parágrafo. El plano adoptado mediante la presente resolución es indicativo y aprueba las condiciones urbanísticas que permiten la mitigación de los impactos, en cumplimiento de la norma adoptada mediante la presente resolución y no el diseño arquitectónico definitivo ni sus áreas finales, las cuales deberán ser verificadas en el momento de expedición de las respectivas licencias urbanísticas por parte del Curador Urbano.



Continuación de la Resolución No. 1269 de 2012

18 OCT. 2012

Página 17 de 31

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

Artículo 3. Ámbito de aplicación del Plan de Implantación. El presente Plan de Implantación establece tanto las normas y acciones necesarias para mitigar los impactos urbanísticos negativos generados por el uso comercial urbano en el entorno urbano, como las soluciones viales y de tráfico, la generación de espacio público, el requerimiento y solución de estacionamientos y de los servicios de apoyo.

Parágrafo 1. El cumplimiento de los requerimientos de las demás entidades distritales y nacionales, aplicables al cumplimiento del objeto de la presente resolución, será responsabilidad del titular del predio, del promotor o de quien haga sus veces.

Parágrafo 2. Los oficios, memorandos y directrices expedidos por la Secretaría Distrital de Planeación y las demás entidades públicas durante el desarrollo del trámite, el Estudio de Tránsito de la Secretaría Distrital de Movilidad, el Concepto Ambiental de la Secretaría Distrital de Ambiente, al igual que la documentación aportada por el interesado, constituyen el soporte de la presente reglamentación.

Parágrafo 3. Las condiciones, acciones y obras de mitigación de impactos urbanísticos en relación con la solicitud del promotor, son como mínimo las adoptadas en el presente acto administrativo, razón por la cual cualquier variación que implique aumento en el aprovechamiento, deberá ser nuevamente estudiada y aprobada por la Secretaría Distrital de Planeación.

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

	Área Subsector A	Área Subsector B
Índice máximo de construcción	Será el resultante de la correcta aplicación del índice de ocupación, de las alturas máximas, de la destinación de las áreas para mitigación de impactos, y demás normas volumétricas, según lo establecido por la presente resolución.	
Índice máximo de ocupación	0,66	
Altura permitida²	6 pisos	3 pisos
Paramentación / Aislamiento lateral	Se debe dar continuidad a las fachadas planteando empate estricto con sus colindantes permanentes en un desarrollo mínimo de 3,50 mts. sobre la línea de fachada, dando continuidad a los antejardines existentes. No se pueden generar culatás, deberán tratarse con los mismos materiales de acabado de la fachada.	



"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C."

	Área Subsector A	Área Subsector B															
Aislamiento contra predios vecinos	4.00 mts.	3.00 mts.															
	El aislamiento posterior debe partir del nivel de terreno y no puede ser cubierto.																
Antejardín mínimo	No se exige																
Sótano	Se permite																
Semisótano	No se permite																
Voladizos	No se permite																
	Se deberán aplicar las siguientes cuotas por cada uso sobre las áreas generadoras de estacionamientos:																
	<table border="1"> <thead> <tr> <th>Uso</th> <th>Privados</th> <th>Visitantes</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Servicios personales</td> <td>1 x 30 m²</td> <td>1 x 40 m²</td> </tr> <tr> <td>Servicios Empresariales</td> <td>1 x 30 m²</td> <td>1 x 40 m²</td> </tr> <tr> <td>Comercio Urbano</td> <td>1 x 200 m²</td> <td>1 x 30 m²</td> </tr> <tr> <td>Comercio Zonal</td> <td>1 x 250 m²</td> <td>1 x 30 m²</td> </tr> </tbody> </table>		Uso	Privados	Visitantes	Servicios personales	1 x 30 m ²	1 x 40 m ²	Servicios Empresariales	1 x 30 m ²	1 x 40 m ²	Comercio Urbano	1 x 200 m ²	1 x 30 m ²	Comercio Zonal	1 x 250 m ²	1 x 30 m ²
Uso	Privados	Visitantes															
Servicios personales	1 x 30 m ²	1 x 40 m ²															
Servicios Empresariales	1 x 30 m ²	1 x 40 m ²															
Comercio Urbano	1 x 200 m ²	1 x 30 m ²															
Comercio Zonal	1 x 250 m ²	1 x 30 m ²															
Estacionamientos	<p>El cálculo de las áreas generadoras de estacionamientos se hará de acuerdo con lo establecido en el cuadro anexo No. 4 del Decreto Distrital 190 de 2004.</p> <p>Adicionalmente, se deben proveer los siguientes cupos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Taxis: 16 cupos. - Cargue y descargue: 10 cupos. - Motocicletas: 29 cupos. - Bicicletas: por cada 2 estacionamientos privados o de visitantes se deberá prever un cupo para el estacionamiento de bicicletas. <p>Las áreas de maniobra, servidumbre de circulación y rampas de ingreso y salidas de estacionamientos deben cumplir con lo señalado en el artículo 9º del Decreto Distrital 1108 de 2000.</p>																



"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C."

	Área Subsector A	Área Subsector B
Vías	<p>Las secciones viales a tener en cuenta son las siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Avenida Alberto Lleras Camargo (Carrera 7): Como vía V-2 de 40.00 mts. de ancho. - Carrera 6 A: La existente en terreno. - Calle 119 B: La existente en terreno. - Calle 120 A: Como vía V-5 de 18.00 mts. de ancho mínimo, correspondiente al existente en terreno. Para esta vía se autoriza el cambio de la distribución de la sección vial así: <ul style="list-style-type: none"> • Andén norte: conserva el ancho actual. • Calzada: se reduce de manera que se ajuste a dos carriles. • Andén sur: se amplía hasta un ancho promedio de 8.00 mts. 	

1. Para el manejo de la diferencia de alturas entre áreas del proyecto, se deberá plantear una transición de las mismas respondiendo a las condiciones de la manzana y sus colindantes. En ningún caso se deberán generar culebras ni servidumbres de vista. El aislamiento mínimo para estos casos será de mínimo 4.00 mts. desde el nivel de terreno.
2. En los usos de comercio de escala urbana y zonal, las áreas generadoras de estacionamientos privados y de visitantes se contabilizarán sobre el área de ventas de los establecimientos comerciales.
 En los usos de servicios empresariales y personales de escalas urbana y zonal las cuotas se aplican así:
 a) privados: Se contabilizarán sobre el 50 % del áreas generadoras de estacionamientos
 b) visitantes: Se contabilizarán sobre el 50 % del áreas generadoras de estacionamientos

Artículo 5. Usos. Los usos contemplados en esta resolución solo serán permitidos una vez se haya cumplido con todas las acciones y compromisos descritos en el artículo 6° de la presente resolución.

ÁREA DE ACTIVIDAD	ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL
ZONA	NÚCLEO FUNDACIONAL- USAQUEN
USOS PERMITIDOS	Los contemplados para el proyecto según el siguiente cuadro:

Uso	Tipo	Escala	Categoría	Subsector	Intensidad del uso	
Comercio Urbano	Venta de bienes y servicios complementarios	Almacenes supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 hasta 6.000 m2 de áreas de venta.	Urbana	P	I	23% del total del área construida ²



Continuación de la Resolución No. 1269 de 2012 18 OCT. 2012

Página 22 de 31

"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaqué en Bogotá D.C."

Uso	Tipo	Escala	Categoría	Subsector	Intensidad del uso ¹	
Comercio Zonal	Venta de bienes y servicios complementarios	Almacenes, supermercados, y centros comerciales hasta 2.000 m ² de área de ventas.	Zonal	P	II	12% del total del área construida ² .
Servicios personales	Servicios alimentarios	Restaurantes	Zonal	C	II	5 % del total del área construida.
	Servicios profesionales, técnicos especializados	Gimnasio	Zonal	C	I	10 % del total del área construida.
		Consultorios médicos y estéticos	Zonal	C	I	
Servicios Empresariales	Servicios a empresas e inmobiliarios	Oficinas especializadas de: Finca raíz, arrendamientos, Informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsas y agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	Urbana	C	I	50 % del total del área construida.

1. Los valores porcentuales de intensidad del uso son aproximados, y se asignaron de acuerdo a la propuesta del plan de implantación
2. El total del área construida en uso de comercio urbano en el subsector I, no podrá superar los 4.000 m².
3. El total del área construida en uso de comercio zonal en el subsector II, no podrá superar los 2.000 m².
4. El uso comercial de escala urbana y escala zonal, desarrollado de manera integral en el proyecto, no podrá superar los 6.000 m² en área total construida del Centro Comercial plaza Usaqué.

Artículo 6. Compromisos y cronograma. Los costos y obras de mitigación asociadas al presente plan de implantación serán responsabilidad exclusiva del propietario y promotor.

El plazo que se determina para el cumplimiento de las acciones de mitigación es de cuatro (4) años y son requisito previo para la operación del Centro Comercial Plaza Usaqué. Las condiciones normativas de la presente resolución son determinantes para la obtención de las licencias urbanísticas. El cumplimiento de estos compromisos no exime al propietario del predio 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.



“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

Las acciones para la mitigación de impactos son las indicadas en el siguiente cuadro:

1. Etapa I: Comprende las acciones a realizar durante los primeros veinticuatro (24) meses del plan, contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución:

Acciones de mitigación de impactos sobre provisión de redes de servicios públicos

1.1. Disponibilidad de servicios públicos

Es requisito previo para autorizar los usos e intensidades permitidas en el artículo 5º del presente acto administrativo contar con los conceptos de disponibilidad de servicios públicos y de capacidad de las redes para soportar el uso, aprobados por las entidades competentes.

Acciones de mitigación de impactos sobre el espacio público

1.2. Andenes

- Construcción, modificación y adecuación del andén de la calle 120A entre carreras 6A y 7, con las siguientes dimensiones aproximadas: ancho variable hacia el costado de la carrera 6A con 10,00 mts. hacia el costado de la carrera 7 con 6,00 mts. La configuración definitiva de este andén se precisará con la Licencia de Ocupación e intervención del Espacio Público teniendo en cuenta las condiciones analizadas en la modelación realizada en el estudio de tránsito para el plan.
- Construcción y adecuación del andén de la carrera 7 entre las calles 119B y 120A con ancho aproximado de 4,80 mts.
- Construcción y adecuación del andén de la calle 119B entre la carrera 7 y el límite con el predio vecino al Centro Comercial por este costado, con ancho variable aproximado de 1,20 mts. a 2,00 mts.
- Construcción y adecuación del andén de la carrera 6A entre la calle 120A y el límite con el predio vecino al Centro Comercial por este costado, con ancho variable aproximado de 1,10 mts. a 1,20 mts.

La localización y dimensionamiento de los andenes del Centro Comercial Plaza Usaquén se indica en el plano 1.1 “Plano de localización, propuesta y distribución de áreas generales”.

De conformidad con lo establecido en el artículo 106 del Decreto Distrital 190 de 2004, no se permite el estacionamiento de vehículos sobre los andenes. Además, el manejo y disposición de basuras no podrá interferir con el uso del espacio público circundante, es decir, no podrá generar obstrucción, olores o contaminación sobre el mismo.



Continuación de la Resolución No. 1269 de 2012 18 OCT. 2012

Página 24 de 31

"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C."

1.3. Arborización y Paisajismo

En la solicitud de licencia de intervención y ocupación de espacio público para las áreas de andenes debe incluirse la propuesta de diseño paisajístico, en la cual se debe evaluar la localización de la arborización existente y su estado. Esta evaluación debe ajustarse al Manual Verde y a la Guía de Procedimiento y Lineamientos Ambientales de Diseño para obras de Infraestructura en Bogotá D.C. (IDU, Secretaría Distrital de Ambiente, Jardín Botánico).

El tratamiento de arborización en los andenes y la plazoleta interna debe enmarcarse en lo definido por la Cartilla de Arborización del Jardín Botánico.

2. Etapa 2: Comprende las acciones a realizar durante los cuarenta y ocho (48) meses del plan, contados a partir de la ejecutoria de la presente Resolución:

2.1. Áreas privadas afectas al uso público

Construcción y adecuación de áreas privadas afectas al uso público, distribuidas así: accesos peatonales con área aproximada de 380 m², plazoleta interna y sobreanchos de andenes con área aproximada de 1.654 m².

La dimensión aproximada de los sobreanchos de andenes, según su localización será así: para el colindante con el andén de la calle 120 A, un ancho variable de 1.00 mts. a 3.00 mts.; para el colindante con el andén de la carrera 7, un ancho de 5.00 mts.; para el colindante con el andén de la calle 119 B, un ancho variable de 2.00 mts. a 3.50 mts.; y para el colindante con el andén de la carrera 6 A, un ancho de 1.35 mts.

La localización y dimensionamiento de las áreas privadas afectas al uso público se encuentran indicadas en el plano 1/1 "*Plano de localización, propuesta y distribución de áreas generales*".

Las áreas privadas afectas al uso público deberán cumplir con las siguientes condiciones:

- Deben distribuirse proporcionalmente en cada uno de los accesos peatonales del centro comercial, en relación directa con los flujos peatonales.
- Deben ser áreas en superficie dura, continua y a nivel con el espacio público adyacente, por la carrera 6A.
- Debe ser un área descubierta, salvo en aquellas áreas que se requiera cubrir parcialmente para efectos del buen funcionamiento y la efectiva mitigación de los impactos, dicha cubierta se debe



Continuación de la Resolución No. 1269 de 2012 18 OCT. 2012

Página 26 de 31

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

realizar con elementos livianos transparentes como marquesinas o elementos similares. No se podrá cubrir la plazoleta interior del centro comercial.

- Debe disponerse como áreas abiertas, libres de cerramientos, construcciones u obstáculos que limiten el óptimo funcionamiento del área.
- Debe 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 inmediata influencia, incorporando las especificaciones para diseño y construcción establecidas en la Cartilla de Andenes y Mobiliario Urbano de Bogotá.

Toda intervención sobre el espacio público requerirá del trámite previo de la respectiva licencia de intervención y ocupación del espacio público ante esta Secretaría, como lo establecen los artículos 281 del Decreto Distrital 190 de 2004, 12 y 13 del Decreto Nacional 1469 de 2010.

2.2. Acciones de mitigación de impactos sobre la movilidad

Se deberá dar cumplimiento a cada uno de los compromisos pactados con la Secretaría Distrital de Movilidad en el acta de compromiso que hace parte del oficio SDM-DSVCT-33053-12 del 20 de abril de 2012.

Para tal efecto y con el objetivo de mitigar el impacto en la movilidad que genera el tráfico atraído por el centro comercial, para optimizar las condiciones operativas y de seguridad vial se deberá:

2.2.1. Vías

2.2.1.1. Realizar estudios, diseños y construcción de rampas sobre los andenes oriental y occidental, y una rampa sobre el separador central de las intersecciones semaforizadas de la Carrera 7 por calles 121 y 119, con el fin de garantizar la accesibilidad a usuarios en condición de movilidad reducida.

2.2.1.2. Realizar diseños y construcción de dos (2) pasos pompeyanos en los accesos al proyecto, uno sobre la Calle 119B y otro sobre la Calle 120A con Carrera 7.

2.2.2. Manejo Vehicular

2.2.2.1. Señalización

Se debe proyectar el diseño e implementación de la señalización acorde con lo establecido en los planos de señalización presentados con el estudio de tránsito. Los diseños de señalización vertical y horizontal se deberán presentar para su revisión y aprobación ante la Dirección de Control y Vigilancia de la Secretaría Distrital de Movilidad y deberán instalarse antes de la operación del Centro Comercial



1 2 6 9

1 8 001. 2012

Continuación de la Resolución No. _____ de 2012

Página 29 de 31

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

Plaza Usaquén. La responsabilidad de estas obras esta a cargo del titular del presente acto administrativo.

2.2.2.2. Condiciones para la operación

Toda actividad de cargue y descargue de productos y mercancías, deberá realizarse al interior del predio en los horarios establecidos en el Decreto 034 de 2009.

2.2.3. Accesos

2.2.3.1. Accesos peatonales

Se deberán construir cuatro (4) accesos peatonales distribuidos así:

- Un acceso peatonal por la carrera 6A.
- Un acceso peatonal por la calle 120A.
- Un acceso peatonal por la Avenida Carrera 7.
- Un acceso peatonal por la calle 119B.

Cada acceso debe tener como mínimo siete (7.0) metros de ancho. En los cuatro (4) accesos peatonales se debe garantizar el desplazamiento de las personas con limitación, de acuerdo con lo señalado en el parágrafo 2 del artículo 264 del Decreto Distrital 190 de 2004 en la Ley 361 de 1997 reglamentada por el Decreto Nacional 1538 de 2005 y adicionada por la Ley 1287 de 2009, en concordancia con el Decreto Distrital 470 de 2007.

La localización de los accesos peatonales se indica en el plano No. 1/1 *“Plano de localización, propuesta y distribución de áreas generales”* que hace parte integral de la presente Resolución.

2.2.3.2. Accesos vehiculares

Se deberá contar con un (1) acceso vehicular sobre la calle 120A, a través de dos canales de incorporación. En el mismo punto se contará con una (1) salida vehicular a través de dos canales de servicio.

El espacio para la atención de la demanda de acceso vehicular al Centro Comercial Plaza Usaquén deberá garantizar la acumulación de vehículos dentro del predio, de manera que no se generen colas



Continuación de la Resolución No. 1269 de 2012 18 OCT. 2012

Página 27 de 31

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

sobre la vía pública, para lo cual el acceso deberá mantener dos canales de servicio con una longitud de canal de acumulación de vehículos de mínimo diez (10.0) metros. La Secretaría Distrital de Movilidad podrá exigir la adecuación de los parqueaderos y de los sistemas de control de acceso a los mismos cuando su operación genere colas sobre la vía pública.

El acceso vehicular deberá respetar la continuidad del andén de la calle 120A, mediante rampas pompeyanas. Queda prohibida la ocupación del andén con vehículos, para cuyo efecto se localizarán los bolardos que sean necesarios.

Las rampas vehiculares deben retrocederse cinco (5) metros, como mínimo, respecto del paramento de construcción.

La maniobra de los vehículos se deberá realizar dentro del predio, sin generar impacto sobre la vía pública.

La localización y dimensiones mínimas del acceso y salida vehicular son las indicadas en el plano No. 1-1 *“Plano de localización, propuesta y distribución de áreas generales”* que hace parte integral de la presente Resolución.

El suministro, construcción e implementación del 100% de las obras anteriormente mencionadas y evaluadas en el Estudio de Tránsito, junto con las acciones que se requieran para dar en servicio la propuesta de movilidad antes de la implementación del proyecto, tales como la obtención de las respectivas licencias y permisos de las entidades Distritales competentes, son responsabilidad del promotor del Centro Comercial Plaza Usaquén.

En caso de que se evidencie que el proyecto genera un impacto negativo sobre la movilidad del sector, superior al previsto en el Estudio de Tránsito, la Secretaría Distrital de Movilidad podrá solicitar al titular del proyecto la presentación de un nuevo Estudio en el que se ajusten las medidas necesarias para solucionar los conflictos evidenciados, de conformidad con lo establecido por el parágrafo del artículo 182 del Decreto Distrital 190 de 2004 Plan de Ordenamiento Territorial.

2.3. Acciones de mitigación de impactos sobre el patrimonio

Es condición previa a la solicitud de la licencia urbanística en la modalidad de construcción, la presentación por parte del interesado ante el Comité Técnico Asesor de Patrimonio, del proyecto del Centro Comercial Plaza Usaquén ajustado a las condiciones establecidas por la presente Resolución.



“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

2.4. Acciones de mitigación de impactos sobre el ambiente

Se deberá dar cumplimiento a las obligaciones y compromisos adquiridos en el concepto ambiental expedido por la Secretaría Distrital de Ambiente mediante el oficio No. 2008BB34836 del 9 de octubre de 2008. Para tal efecto, con el objetivo de mitigar los impactos sobre el ambiente, se deberá:

Durante todas las etapas de construcción, operación y posible desmonte, se deberán diseñar e implementar las medidas de control y manejo ambiental encaminadas a mitigar los posibles impactos por ruido y vibraciones, especialmente a los predios inmediatamente contiguos al proyecto en el costado sur del mismo.

En el caso de ser necesario, para la operación de los establecimientos se deberán obtener los permisos de vertimientos y emisiones y de igual forma, implementar medidas de control y manejo de residuos ordinarios y peligrosos.

Durante las obras de excavación y construcción, se deberán realizar las actividades de clasificación, reutilización y reciclaje de aquellos materiales susceptibles de este tipo de tratamientos. La disposición final de los escombros de la obra se deberá realizar en los sitios autorizados para tal fin, de acuerdo con lo establecido en el Decreto 357 de 1997.

Se deberá implementar un sistema de limpieza de las llantas de los vehículos utilizados en ejecución de las labores constructivas, con el objeto de disminuir el aporte de residuos a las vías de acceso y al espacio público, de acuerdo con lo determinado en la Resolución 1541 de 1994 del Ministerio de Medio Ambiente.

Se deberá dar cumplimiento al Decreto 4741 de 2005 del Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, por el cual se reglamenta parcialmente la prevención y manejo de los residuos o desechos peligrosos generados en el marco de la gestión integral.

En caso de ser necesario, se deberá registrar ante la Secretaría Distrital de Ambiente la publicidad exterior visual, de acuerdo al Decreto 959 de 2000. En el caso en que se instalen calderas y plantas eléctricas de emergencia, el titular del presente acto administrativo deberá dar cumplimiento a lo establecido en la normatividad ambiental, como el Decreto 948 de 1995, la Resolución 619 de 1997 y la Resolución 1208 de 2003 de la Secretaría Distrital de Ambiente en lo relacionado con emisiones de fuente fijas y protección de la calidad del aire.

En las etapas preconstructiva y constructiva del proyecto se deben realizar reuniones de carácter informativo con la comunidad en general, además debe contarse con mecanismos de información y



“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

divulgación en la etapa de operación y desmantelamiento y/o cierre, donde se comuniquen a los interesados el desarrollo de todas estas actividades.

Se debe garantizar la implementación adecuada de éstas medidas y las del documento técnico del concepto ambiental radicado ante la Secretaría Distrital de Ambiente. Para el efecto, se debe certificar la permanencia de un profesional calificado con experiencia en el área ambiental, durante las etapas de construcción, operación y posible desmonte.

Se debe realizar la construcción y operación del proyecto de acuerdo con la información suministrada en el concepto ambiental del Plan de Implantación radicado en la Secretaría Distrital de Ambiente. Cualquier cambio o ajuste significativo deberá ser informado y notificado a la Secretaría Distrital de Ambiente con copia a la Secretaría Distrital de Planeación, para realizar su aprobación y seguimiento.

En el caso en que se realice el mantenimiento y reparación de los vehículos automotores en la construcción a desarrollar, se deberá dar cumplimiento a lo establecido en la Resolución Distrital 1188 de 2003, por la cual se adopta el manual de normas y procedimientos para la gestión de aceites usados en el Distrito.

El promotor será responsable por los posibles impactos ambientales negativos generados durante la construcción, operación y posible desmantelamiento de la construcción, debido a la inadecuada implementación de las medidas de control y mitigación de los mismos.

Se debe garantizar durante las etapas de construcción y operación del proyecto, la circulación y accesibilidad adecuada para la población con movilidad reducida.

No se deben utilizar las vías ni los espacios públicos para realización de actividades relacionadas directamente con el proyecto, esto determina no construir campamentos ni cualquier otra estructura temporal sobre las circulaciones peatonales públicas, tanto en su construcción como en la operación y el posible desmonte.

Se deben incorporar acciones ecoeficientes tanto en el urbanismo como en la arquitectura del proyecto, entendiéndose por estas aquellas tendientes a la eficiencia energética del proyecto; a la eficiencia ambiental de los productos utilizados en el proyecto, en términos de su ciclo de vida; a la reducción de los consumos de recursos naturales, su reutilización y reciclaje; a la reducción en la producción de residuos sólidos y vertimientos contaminados, su reutilización y reciclaje y a la promoción en los futuros usuarios de comportamientos urbanos ambientales adecuados. Dichas acciones deben ser informadas a la Secretaría Distrital de Ambiente en la etapa de operación del proyecto para realizar su revisión.



"Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C."

La implantación de cualquiera de los usos aprobados en el artículo 5° de la presente resolución, bajo ninguna circunstancia pueden disminuir las condiciones y magnitudes de las acciones de mitigación contenidas en el Estudio de Tránsito.

Para la construcción de las obras anteriormente mencionadas, el titular del presente acto administrativo deberá adelantar las gestiones pertinentes ante las entidades competentes, con el fin que se aprueben los diseños y se autoricen las construcciones dentro del plazo previsto en este documento.

Las obras a ejecutar en la presente resolución incluyen la obligación de mantenimiento por un periodo igual a cinco (5) años.

Artículo 7. Obligación de obtener licencias urbanísticas. El interesado deberá obtener las licencias urbanísticas respectivas que se requieran para adelantar las obras en el marco del presente plan, así como aquellas que se necesiten para la implantación de cualquiera de los usos aquí aprobados.

Artículo 8. Participación en plusvalías. En el área objeto del presente Plan de Implantación constituyen hechos generadores de participación en plusvalía por asignación de usos más rentables derivados de la acción urbanística, en concordancia con lo dispuesto en la Ley 388 de 1997, Decreto Distrital 190 de 2004, Acuerdo 118 de 2003, Decreto Distrital 020 de 2011 y el Acuerdo 352 de 2008, tal y como se expone en el informe técnico normativo para la determinación de hechos generadores del efecto plusvalía realizado por la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de esta Secretaría. Una vez adoptado el presente plan de implantación se deberá remitir para lo de su competencia a la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital de conformidad con lo establecido en el Decreto Distrital 020 de 2011.

Artículo 9. Remisión a otras normas. Los aspectos no reglamentados en la presente resolución se regirán por las normas contenidas en el Decreto Distrital 190 de 2004 y demás normas que lo complementen, modifiquen o sustituyan.

Artículo 10. Condición resolutoria. El incumplimiento de las obligaciones definidas en el presente Plan de Implantación por parte de su titular, constituirá condición resolutoria de este acto administrativo y consecuentemente, de los que se deriven del mismo.

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 la Secretaría exista una justa causa para ello, debidamente acreditada.



Continuación de la Resolución No. 1269 de 2012 18 OCT. 2012

Página 31 de 31

“Por la cual se adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en Bogotá D.C.”

Artículo 12. Control urbano. La Alcaldía Local de Usaquén en cumplimiento de sus funciones, velará para que en el desarrollo de las obras se cumplan las disposiciones contenidas en las licencias expedidas por la curaduría urbana y, las obligaciones y compromisos adquiridos en virtud del presente acto administrativo. La curaduría urbana respectiva remitirá al Alcalde Local copia de la presente Resolución y de las licencias urbanísticas aprobadas

Artículo 13. Vigencia y recursos. La presente resolución rige a partir de la fecha de su ejecutoria y contra ella procede el recurso de reposición ante la Secretaria Distrital de Planeación, el cual debe ser interpuesto dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la fecha de su notificación.

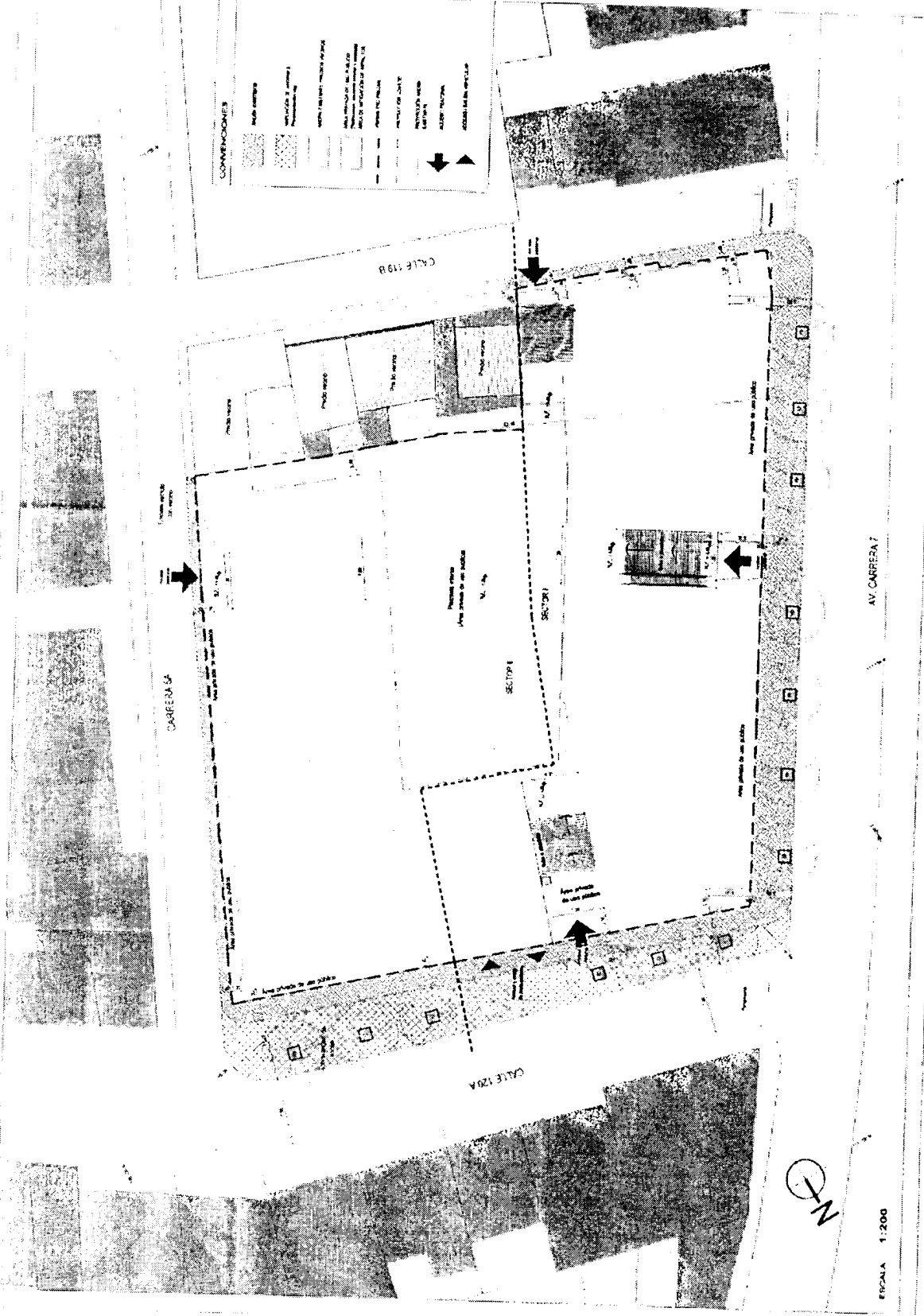
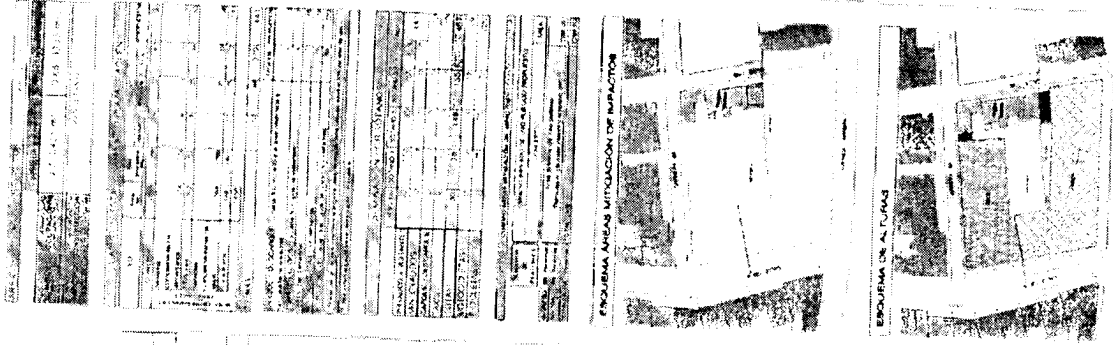
La presente Resolución deberá ser publicada en la Gaceta de Urbanismo y Construcción de Obra, de conformidad con lo establecido en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004.

NOTIFÍQUESE, PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE

Dada en Bogotá, D.C. a los 18 OCT. 2012

OCTAVIO FAJARDO MARTÍNEZ
Secretario Distrital de Planeación (E)

- Revisión Técnica: William Fernando Camargo Triana, Subsecretario de Planeación Territorial; Leonardo de Jesús Murcia, Director de Norma Urbana (E); Pedro Andrés Hernández Puerto, Director de Planes Maestros y Complementarios; William Fernando Camargo Triana, Director de Vías, Transporte y Servicios Públicos; Diego Mauricio Cule Rodríguez, Director del Taller del Espacio Público; José Antonio Velandía Gaviria, Director de Patrimonio y Renovación Urbana; Edgar Andrés Figueroa Victoria, Contratista Subsecretaría de Planeación Territorial.
- Proyecta: Triana Silva Aparicio, Arquitecta Dirección de Planes Maestros y Complementarios; Juan Sebastián Ortiz, Abogado Dirección de Planes Maestros y Complementarios; Martita Lucía Gutiérrez Sánchez, Profesional Dirección de Vías, Transporte y Servicios Públicos; Alfonso Pinaud Velasco, Profesional Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana.
- Revisión Jurídica: Ximena Aguillón Mayorga, Subsecretaria Jurídica; Laura Lucía Díaz Mónica, Directora de Análisis y Conceptos Jurídicos; Natalia Stella Tzucas, Abogada Dirección de Análisis y Conceptos Jurídicos.



REPUBLICA DE COLOMBIA
 SECRETARIA DE PLANEACION Y DESARROLLO URBANO
 DIRECCION DE PLANEACION URBANA Y TERRITORIAL
 SECCION DE PLANEACION URBANA Y TERRITORIAL

PLAN DE LOCALIZACION, PROPUESTA Y AREAS GENERALES
PLAN DE IMPLANTACION
CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN

Dirección: CL 120 A No. 6 A - 10
 AK 7 No. 120 - 20
 AK 7 No. 120 - 06
 AK 7 No. 119 B - 12

LOCALIDAD DE USAQUEN

NOTA GENERAL:
 Este plano tiene un valor consultivo y no garantiza el cumplimiento de las normas de zonificación y uso del suelo. El propietario debe verificar con la autoridad competente el cumplimiento de las normas de zonificación y uso del suelo.

BASE DE DATOS DE PLANEACION TERRITORIAL
 SECRETARIA DE PLANEACION URBANA Y TERRITORIAL

Este documento tiene validez legal en el territorio de la localidad de USAQUEN.

ARQUITECTO:
 Carlos Botero Ramirez
 Matr. No. 7752-7543-040

PROPIETARIO:
 FOCOMSA 8530013 A S A

APROBADO:
 Carlos Botero Ramirez
 Director de Planeación Urbana y Territorial
 Secretaria de Planeación Urbana y Territorial

ESCALA 1:200

REPUBLICA DE COLOMBIA

SECRETARIA DE PLANEACION URBANA Y TERRITORIAL

DIRECCION DE PLANEACION URBANA Y TERRITORIAL

SECCION DE PLANEACION URBANA Y TERRITORIAL

PLANO

1/1



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
SECRETARÍA DE PLANEACIÓN

SECRETARÍA DISTRITAL DE PLANEACIÓN Folios: 1 Anexos: Sí
No. Radicación: 2-2013-00314 No. Radicado Inicial: 3-2012-10423
No. Proceso: 712427 Fecha: 2013-01-04 10:53
Tercero: UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL -
UAECD
Dep. Radicadora: Dirección de Economía Urbana
Clase Doc: Salida Tipo Doc: Comunicaciones oficiales de salida Consec:

17

Bogotá, 04 de enero de 2013

Ingeniero
RICARDO MAURICIO VALENCIA TOVAR
Subgerente de Información Económica ©
Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital
Carrera 30 No. 25-90 Piso 11
Ciudad.-

Radicado: 1-2012-51625 3-2012-10788 3-2012-10423
Asunto: Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquén

Ingeniero Ricardo, reciba un cordial saludo.

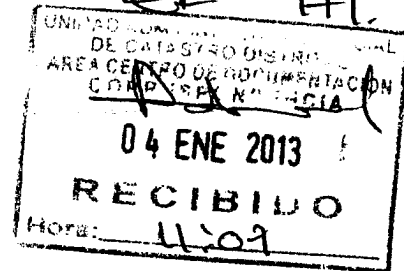
En atención a su oficio 1-2012-51625 a través del cual nos remitieron el cálculo definitivo de plusvalía para el predio del asunto y donde se concluía que no se configuraba efecto de plusvalía, respetuosamente le anexo oficio 3-2012-10788 de la Dirección de Planes Maestros y Complementarios de la SDP y donde presentan algunas consideraciones y objeciones al citado cálculo.

Por lo anterior, le agradezco tener en cuenta estas apreciaciones.

Cordialmente.

PACO AYONEL BERMUDEZ QUINTERO
Dirección de Economía Urbana

Anexo: 3 FOLIOS



Carrera 30 N° 25 - 90
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Información Línea 195

Página 1 de 1

BOGOTÁ
HUMANANA

MEMORANDO

Para: CLAUDIA ANDREA RAMÍREZ MONTILLA
Directora de Economía Urbana

De: PEDRO ANDRÉS HENDEZ PUERTO
Director de Planes Maestros y Complementarios

Fecha: 04 de diciembre de 2012

Radicado: 3 - 2012 - 10423

Asunto: Solicitud de cálculo de plusvalía del Plan de Implantación para el Centro Comercial Plaza Usaqué

Atento Saludo:

En relación con el concepto técnico de la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital (UAECD), en respuesta a la solicitud de cálculo y liquidación de efecto plusvalía para el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaqué, remitido por usted mediante el memorando de la referencia, el cual concluye, en su numeral 2:

"En cuanto a la asignación de usos mas rentables por cambio en el régimen y zonificación de usos de suelo, se realizó el análisis de estos en los dos escenarios normativos, de lo cual se concluyó que los usos permitidos reglamentados por el Acuerdo 6 de 1990, Decreto 325 de 1992 y los usos aprobados con el Decreto 190 de 2004 y la Resolución 1269 de 18 de octubre de 2012 son similares, además en el primer escenario el uso tiene mejores condiciones de funcionamiento ya que permite hasta 20.000 m2 de área construida contra 6.000 m2 que permite la escala urbana."

Sobre lo anterior manifestamos lo siguiente:

El Informe Técnico Normativo para la Determinación de Hechos Generadores del Efecto Plusvalía del Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaqué, clasificó el uso objeto de comparación con las normas del Acuerdo 6 de 1990 como Comercio de cobertura zonal clase II. ✓

A continuación, en el Análisis Comparativo de Norma Urbanística en Uso del Suelo, se especificó para el polígono reglamentario C-M-01 (Tratamiento de Conservación, Área de Actividad Múltiple 01) dentro del Comercio de cobertura zonal II-A, precisados por el Decreto Distrital 1207 de 1997, los siguientes usos:

Carrera 30 N° 25 - 90
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Información Línea 195

Página 1 de 3
BOGOTÁ
HUMANANA

Ventas de bienes

*Venta de artesanías, joyas, relojerías, platerías, adornos, porcelanas, antigüedades, tiendas de arte, marqueterías.

*Venta de instrumental técnico, científico, fotográfico, de dibujo, de precisión e instrumentos musicales y similares.

Venta de servicios

*Servicios culturales, Galerías, exposiciones de arte.

Como se puede ver, los usos listados se refieren a usos especializados de pequeño formato que para su funcionamiento no requieren grandes áreas, a diferencia de los usos de gran escala autorizados por el Plan de Implantación; a continuación, la norma específica:

Los demás usos del comercio zonal II A, que se encuentren definidos en el Decreto 325 de 1992, y que no aparecen en el listado anterior, están prohibidos.

Negrilla nuestra

Los usos del Comercio Zonal II A, autorizados por la norma anterior para los predios objeto del Plan de Implantación, son los que hemos subrayado del siguiente listado:

CLASE IIA (Comercio Zonal Menor Impacto)

Incluye las actividades pertenecientes al comercio local, que se desarrollen en áreas de ocupación mayores a las establecidas para tal fin y además las siguientes actividades:

- **Venta de Bienes.**
 - a. Venta de alimentos y bebidas en supermercados y similares.
 - b. Venta de textiles tales como: almacenes de ropa, telas, paños, cortinas, tapetes, encajes, lanas y similares.
 - c. Venta de calzado y artículos de cuero tales como: carteras, chaquetas y similares.
 - d. Venta de artículos de la industria de la madera tales como: almacenes de muebles y similares.
 - e. Venta de artículos cerámicos, plásticos, metálicos, de vidrio y similares.
 - f. Venta de artículos electrodomésticos, lámparas y similares.
 - g. Venta de artesanías, joyas, relojerías, platerías, adornos, porcelanas, antigüedades, tiendas de arte, marqueterías.
 - h. Venta de artículos para oficina.
 - i. Venta de instrumental técnico, científico, fotográfico, de dibujo, de precisión e instrumentos musicales y similares.
 - j. Venta de artículos de la industria fonográfica.
- **Venta de Servicios.**
 - a. Servicios financieros; sucursales bancarias de ahorro y crédito, compañías de seguros, agencias de finca raíz, casas de cambio, bolsas de valores y similares.
 - b. Servicios turísticos, hoteleros y de alimentos: hostales y hosterías, agencias de viajes, restaurantes, bares-restaurantes, similares.
 - c. Servicios culturales: salas de cines, cinematecas, café teatro, galerías, exposiciones de artes y similares.
 - d. Servicios educativos: centros de enseñanza y capacitación complementaria (distintos a los establecimientos de educación escolarizada o formal).

- e. Servicios técnicos de mantenimiento y reparación de: instalaciones y artículos del hogar, uso doméstico y similares.
- f. Instalaciones y artículos de equipos de oficina y similares.
- g. Programadoras de televisión con estudios y similares.
- h. Venta de chance.
- i. Exhibición y puntos de venta al detal de artículos y acabados para la construcción.
- j. Estaciones de servicio de llenado.

Sublínea nuestra

De la tabla anterior, las normas solo autorizan tres usos los cuales, en nuestro concepto, no son equiparables a las siguientes actividades dentro de las autorizadas por el Plan de Implantación.

- Comercio urbano (Venta de bienes y servicios complementarios de tipo Almacenes supermercados y centros comerciales de más de 2.000 m2 hasta 6.000 m2 de áreas de venta).
- Servicios personales (Servicios alimentarios)
- Servicios personales (profesionales técnicos especializados escala zonal)
- Servicios empresariales (servicios a empresas e inmobiliarios)

De acuerdo con lo anterior, solicitamos revisar los estudios que concluyen que no se configura el efecto plusvalía por la autorización por parte del Plan de Implantación de usos comerciales de escala urbana y usos empresariales y personales de escala urbana y zonal no previstos por la norma precedente.

Cordialmente,



PEDRO ANDRES HENDEZ PUERTO
Dirección de Planes Maestros y Complementarios

Anexos:

Proyectó: JOHN SIERRA CRUZ

Carrera 30 N° 25 - 90
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Información Línea 195

Página 3 de 3

BOGOTÁ
HUANA

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
 CATASTRO DISTRITAL
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA**

CÁLCULO DEL EFECTO DE PLUSVALÍA

**PLAN DE IMPLANTACIÓN
 CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN
 RESOLUCIÓN 1269 DE 2012**

**GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES
 DIRECTOR**

**EDGAR EDUARDO PULECIO BAUTISTA
 GERENTE DE INFORMACIÓN CATASTRAL**

**MARIA YOLANDA ESCOBAR SERRANO
 SUBGERENTE DE INFORMACIÓN ECONÓMICA (E)**

ESTUDIO ELABORADO POR:

**MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFÁ
 PROFESIONAL**

BOGOTÁ D.C., JUNIO DE 2013

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
 Torre A Pisos 11 y 12
 Torre B. Piso 2.
 Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
 Información: Línea 195



CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA DEL PLAN PARCIAL DE IMPLANTACIÓN CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN.

INTRODUCCIÓN

En el presente estudio técnico se está atendiendo la solicitud de cálculo del efecto plusvalía para la el Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquén, con código de sector catastral actual 008407 02 05/06/07/08, presentado por la Secretaria Distrital de Planeación mediante oficio 2012-46187 y recibida en la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital, mediante radicación ER 22944.

Es importante mencionar, que las fechas en las cuales se realizan los desarrollos potenciales serán al 18 de octubre de 2011 y al 18 de octubre de 2012 (dato último que corresponde a la vigencia de la acción urbanística Resolución 1269 de 2012 Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquén, ubicado en la localidad de Usaquén, Sector Normativo No 16 de la Unidad de Planeamiento Zonal 14, Usaquén).

DESCRIPCIÓN GENERAL

La zona objeto del presente cálculo, corresponde a la manzana 02 del Sector Catastral denominado Usaquén, sector con código (008407), es un sector de uso múltiple, desarrollado por proceso de urbanización, con construcciones en altura, el uso residencial pertenece al estrato 5, el uso comercial se presenta en general en toda la zona, combinando con el uso residencial.

El equipamiento urbano se considera completo; cuenta con la Clínica Santafé de Bogotá, el Centro Comercial Hacienda Santa Bárbara, múltiples sedes bancarias y hoteles, entre otros.

Las vías en su gran mayoría se encuentran pavimentadas en buen estado de conservación. El sector cuenta con todos los servicios públicos básicos más complementarios: Acueducto, Alcantarillado, Energía Eléctrica, Alumbrado Público, Teléfono y Gas domiciliario.

NORMATIVA PARA EL CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

Para la realización del cálculo se aplicaron los lineamientos de la Ley 388 de 1997, el Decreto 1420 de 1998, Decreto 1788 de 2004, la Resolución 620 de 2008 del IGAC, el Acuerdo 118 de 2003 y el Acuerdo 352 de 2008.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
CO
Información: Línea 195



09-091-FR-28

BOGOTÁ
HUMANANA

ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

Antes de la entrada en vigencia del Resolución 1269 del 18 de octubre de 2012 (Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén), los predios objeto de estudio se encontraban reglamentadas por el Acuerdo 6 de 1990, ubicados en el polígono reglamentario C-M-01, Tratamiento de Conservación, Área de Actividad Múltiple 01, que corresponde al polígono reglamentario del eje de tratamiento metropolitano de la Avenida Carrera 7 (polígono que presenta mayor beneficio para los predios donde se desarrolla el plan de implantación).

Los usos específicos asignados al código C-M-01, fueron precisados por el Decreto Distrital 1207 de 1997 *“Por el cual se modifica el Decreto 736 de 1993 para el Centro Urbano de Usaquén y se dictan otras disposiciones”*, el cual establece en su artículo 4 lo siguiente:

USOS:

“ARTÍCULO 4. USOS:

Para la subzona y el eje Metropolitano de tratamiento, Área de Actividad Múltiple, código CM-01 en el área objeto de esta reglamentación, se permiten los siguientes usos:

a. USO DE VIVIENDA

Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.

Edificaciones:

*Unifamiliares, bifamiliares, trifamiliares y Multifamiliares en obra nueva, adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

b. USO COMERCIAL

Comercio de cobertura local I-A y I-B, desarrollables en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

*Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

*Locales de edificaciones destinadas a otros usos.

Comercio de cobertura zonal II-A.

Dentro del comercio de cobertura zonal II-A desarrollable en la subárea correspondiente al centro urbano de Usaquén, son permitidos los siguientes usos, que se extractan del listado establecido en el Decreto 325 de 1992:

Ventas de bienes

*Venta de artesanías, joyas, relojerías, platerías, adornos, porcelanas, antigüedades, tiendas de arte, marquerías.

*Venta de instrumental técnico, científico, fotográfico, de dibujo, de precisión e instrumentos musicales y similares.

Venta de servicios

*Servicios culturales, Galerías, exposiciones de arte.

Los demás usos del comercio zonal II A, que se encuentren definidos en el Decreto 325 de 1992, y que no aparecen en el listado anterior, están prohibidos.

Edificaciones o establecimientos:

*Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

*Edificaciones especializadas.

*Locales de edificaciones destinadas a otros usos.

c. USO INSTITUCIONAL

De influencia local (Clase I)

Desarrollable en la totalidad de la subárea o eje de tratamiento.

Edificaciones o establecimientos:

*Adecuaciones, modificaciones o ampliaciones.

*Nuevas edificaciones especializadas.

De influencia zonal (Clase II).

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.

CO

Información: Línea 195



09-091-FR-28

BOGOTÁ
HUMANANA

Se permite únicamente el existente en la subárea correspondiente al centro urbano de Usaquén siempre y cuando cumpla con las normas urbanísticas establecidas.

PARÁGRAFO 1.

Los demás usos definidos en el Decreto 736 de 1993 para la subárea o eje de tratamiento con código CM-01, son prohibidos.

EDIFICABILIDAD:

Para el polígono reglamentario C-M-01, el artículo 65 del Decreto 736 de 1993 *“por el cual se asigna y reglamenta el Tratamiento Especial de Conservación urbanística en las áreas urbanas y se dictan otras disposiciones”* establece lo siguiente respecto de la volumetría reglamentaria:

“Artículo 65º. - Volumetría. Para las subáreas o ejes de tratamiento CM-01, CM-02, CM-03 y CM-CC, la volumetría permitida está definida en función de la altura, tanto la básica como la de excepción por capacidad predial y por la aplicación de la norma de aislamientos de acuerdo a la tipología de las edificaciones, ya sean estas, aisladas o continuas.

El código de la subárea o eje de tratamiento, en los planos oficiales de zonificación indican los elementos de volumetría de acuerdo al siguiente cuadro:

SUBZONA O EJE DE TRATAMIENTO		ALTURA PERMITIDA EN PISOS		TIPOLOGIA EDIFICACIÓN AISLAMIENTO
CÓDIGO		BÁSICA	EXCEPCIÓN	
CM-01	5C	HASTA 5 PISOS	0	CONTINUA

Las dimensiones de los aislamientos posteriores, se regulan de acuerdo con la altura básica establecida para el polígono de reglamentación según las siguientes tablas:

AISLAMIENTO POSTERIOR	
NO. DE PISOS PERMITIDOS EN LA SUBZONA, SUBÁREA O EJE DE TRATAMIENTO	DIMENSIÓN MÍNIMA
1 A 3 PISOS	3.50 METROS
4 A 6 PISOS	5.00 METROS
7 O MAS PISOS	7.50 METROS

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
CO
Información: Línea 195



09-091-FR-28



El artículo 12 del Decreto 1210 de 1997, que modificó el artículo 28 del Decreto 736 de 1993, reglamenta los voladizos así:

“Artículo 12°.- El artículo 28 del Decreto 736 de 1993, quedará así:

Artículo 28°.- Voladizos. El desarrollo de voladizos se permite con las siguientes dimensiones máximas, según el ancho de vía:

ANCHO DE VÍA	DIMENSIÓN MÁXIMA
MENORES DE 10 METROS	0.60 METROS
10 METROS A 14.99 METROS	0.80 METROS
15 METROS EN ADELANTE	1.00 METROS
SOBRE RETROCESOS CONTRA ZONAS VERDES	0.60 METROS

DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

El artículo 3 del proyecto de resolución que adopta el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén, establece las siguientes normas:

USOS:

ÁREA DE ACTIVIDAD	ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL
ZONA	NÚCLEO FUNDACIONAL - USAQUEN
USOS PERMITIDOS	Los contemplados a continuación:

USO		TIPO	ESCALA	CATEGORIA	SUB-SECTOR	INTENSIDAD DEL USO
Comercio Urbano	Venta de Servicios complementarios	Almacenes supermercados y centros comerciales de mas 2000 m ² hasta 6000 m ² de venta.	Urbana	P	I	23% del total del área construida
Comercio	Venta de	Almacenes supermercados y	Zonal	P	II	12% del total del área

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
CO
Información: Línea 195



09-091-FR-28

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

Zonal	Servicios complementarios	centros comerciales hasta 2000 m ² de venta.				construida
Servicios Personales	Servicios Alimentarios	Restaurantes	Zonal	C	II	5% del total del área construida
	Servicios profesionales, técnicos especializados	Gimnasio	Zonal	C	I	10 % del total del área construida
		Consultorios médicos y estética	Zonal	C	I	50 % del total del área construida
Servicios Empresariales	Servicios empresas e inmobiliarios	Oficinas especializadas de: Finca Raíz, arrendamientos, informática, consultoría, publicidad, mercadeo, asesoría, auditoría, contabilidad, bolsa y Agencias de empleo, laboratorios de revelado y copias.	Urbana	C	I	

El Plan de Implantación ha establecido la edificabilidad de los predios del proyecto Centro Comercial Plaza Usaquén, según el subsector de edificabilidad en el cual se encuentran de conformidad con el Decreto Reglamentario de la UPZ, asignando dos subsectores con las siguientes condiciones de edificabilidad:

Edificabilidad:

	Área Subsector A	Área Subsector A
Índice máximo de construcción	Sera el resultante de la correcta aplicación del índice de ocupación de las alturas máximas De la destinación de las áreas de mitigación de impactos y demás normas volumétricas, según lo establecido por la presente resolución.	
Índice máximo de construcción	0.66	
Altura permitida	6 pisos	3 pisos
	4.00 mts	3.00 mts
Aislamiento contra predios vecinos	El aislamiento posterior debe partir del nivel de terreno y no puede ser cubierto.	
Antejardín	No se exige	
Voladizos	No se permite	

METODOLOGÍA PARA EL CÁLCULO DE LOS AVALÚOS

Para determinar el valor del terreno en cada uno de los escenarios establecidos (antes y después de la acción urbanística), se utilizó el método (técnica) Residual, el cual es “el que busca establecer el valor comercial del bien, normalmente para el terreno, a partir de estimar el monto total de las ventas de un proyecto de construcción, acorde con la reglamentación urbanística vigente y de conformidad con el mercado del bien final vendible, en el terreno objeto de avalúo”.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co

CO
Información: Línea 195



09-091-FR-28

BOGOTÁ
HUMANA

Para encontrar el valor total del terreno se debe descontar al monto total de las ventas proyectadas, los costos totales y la utilidad esperada del proyecto constructivo. Es indispensable que además de la factibilidad técnica y jurídica se evalúe la comercial del proyecto o sea la real posibilidad de vender lo proyectado.” (Art. 4 Resolución 620 / 08 IGAC).

MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL ANTES DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA.

El predio objeto de estudio tiene un área de 4.887,53 m², con base en los lineamientos de edificabilidad del informe técnico suministrado por la SDP, se ha calculado el área construida total de 26.381,00 m²; ésta es el resultado de sumar 4.294,00 m² del área correspondiente a la primera planta, el área de los pisos superiores del 2 al 5 piso 18.032, 00 m² (4.508,00 m² por piso) y el área bajo cubierta 4.055,00 m². A esta área construida se le restó el 10% correspondiente al porcentaje de los puntos fijos (de acuerdo al acta suscrita entre la UAECD y la SDP), lo que resultó en 23.742,90 m² la cual es el área a comparar con el resultado del nuevo potencial asignado.

El área vendible es de 21.774,46 m², proveniente de descontar al anterior resultado el área de circulación adicional 1.187,15 m², el área correspondiente al equipamiento comunal construido 379,57 m² y área de equipamiento comunal privado necesaria para cumplir con la exigencia en primer piso (401,72 m²).

Se proyecta un producto inmobiliario de vivienda con locales en primer piso; para la vivienda se proyecta áreas por unidad inmobiliaria de 100,00 m² (resultante de redondear el área tipo obtenida por la investigación de mercado), dando como resultado 157 apartamentos lo cual exige un número de 157 unidades de parqueo privado y 52 unidades para unidades de visitantes, para el comercio la exigencia de parqueos es de 40 unidades para privados y 13 unidades para visitantes.

Los datos de venta para vivienda se tomaron del estudio de mercado realizado en el sector adoptando un valor de \$4.433.944,95 m².

Los datos de venta de los locales se tomaron del estudio de mercado realizado adoptando un valor de \$7.094.311,93.

Estos valores son al año 2012 los cuales se actualizaron por Índice de Valorización Inmobiliaria al 2011 (IVIUR), fecha con la cual se realiza el avalúo.



Los datos de venta de las unidades de parqueo se tomaron del estudio de que realizó la Unidad Especial de Catastro Distrital UAECD para la vigencia 2011, los parqueaderos cubiertos estrato 5 presentan un promedio de valor global de \$20.000.000

Los costos por metro cuadrado de construcción fueron tomados de los presupuestos de obra de la UAECD para multifamiliar adoptando un valor de \$1.465.439,50 m².

Los costos financieros corresponden al DTF más 5 puntos, porcentaje aplicado al 60% de los costos directos de construcción.

En todo caso, se aplicaron los de acuerdo al estudio técnico suministrado por la Secretaría de Planeación según el oficio 2-2012-46187.

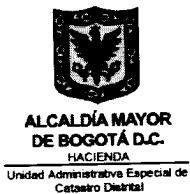
MÉTODO (TÉCNICA) RESIDUAL DESPUÉS DE LA ACCIÓN URBANÍSTICA

El predio objeto de estudio tiene un área de 4.887,53 m², con base en los lineamientos de edificabilidad del informe técnico suministrado por la SDP, se ha calculado el área construida total de 26.381,00 m²; ésta es el resultado de sumar 4.294,00 m² del área correspondiente a la primera planta, el área de los pisos superiores del 2 al 5 piso 18.032, 00 m² (4.508,00 m² por piso) y el área bajo cubierta 4.055,00 m². A esta área construida se le restó el 10% correspondiente al porcentaje de los puntos fijos (de acuerdo al acta suscrita entre la UAECD y la SDP), lo que resultó en 23.742,90 m² la cual es el área a comparar con el resultado del nuevo potencial asignado.

El área vendible es de 21.147,32 m², proveniente de descontar al anterior resultado el área de circulación adicional 2.374,29 m², el área correspondiente a el equipamiento comunal construido 352,46 m² y área de equipamiento comunal privada necesaria para cumplir con la exigencia en primer piso (221,29 m²).

Se proyecta un producto inmobiliario de locales en primer y segundo piso; en pisos superiores oficinas), lo cual exige un número de 214 unidades de parqueo privado y 169 unidades para unidades de visitantes para las oficinas, para el comercio la exigencia de parqueos es de 32 unidades para privados y 228 unidades para visitantes.

Los datos de venta para locales de escala zonal se tomaron del estudio de mercado realizado para el anterior escenario normativo llevándolo a 2012 por IPC, adoptando un valor de \$7.311.974,60 m².



Los datos de venta para locales de escala urbana se tomaron de un centro comercial de características similares al que se está proyectando en el Plan de Implantación, obteniendo un valor de \$9.919.338,77 m².

Los datos de venta de las oficinas se tomaron del estudio de mercado realizado adoptando un valor de \$6.863.748,36 m².

Los datos de venta de las unidades de parqueo se tomaron del estudio de que realizó la Unidad Especial de Catastro Distrital UAECD para la vigencia 2011, los parqueaderos cubiertos estrato 5 actualizados por IPC a 2012, obteniendo un valor de \$20.613.625,89.

Los costos por metro cuadrado de construcción fueron tomados de los presupuestos de obra de la UAECD para centro comercial adoptando un valor de \$2.131.576,16 m².

Los costos financieros corresponden al DTF más 5 puntos, porcentaje aplicado al 60% de los costos directos de construcción.

En todo caso, se aplicaron los de acuerdo al estudio técnico suministrado por la Secretaría de Planeación según el oficio 2-2012-46187.

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

CÁLCULO DEL ÍNDICE

Para la realización del cálculo del efecto plusvalía generado para cada Unidad de Actuación Urbanística, se tuvo en cuenta lo normado en el artículo 2 del Decreto Distrital No. 1788 de 2004, el cual establece que los valores deben ser ajustados al valor presente a la fecha de adopción del plan o del instrumento que lo desarrolle. Con los índices de las fechas a valorar se obtuvo el siguiente resultado:

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
CO
Información: Línea 195



09-091-FR-28





UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN DE IMPLANTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN RESOLUCIÓN 1269 DEL 18 OCTUBRE DE 2012 CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA CÁLCULO FACTOR MULTIPLICADOR					
VIGENCIA RESOLUCIÓN		1 DE NOVIEMBRE DE 2011		18 DÍAS DE APROBACIÓN	
PERIODO	IPC	DIFERENCIA	INCREMENTO O DIAS DE APROBACIÓN	IPC ACUMULADO	FACTOR MULTIPLICADOR
sep-11	108,3500	0,2000	0,1200	108,4700	
oct-11	108,5500				
sep-12	111,6900	0,1800	0,1080	111,7980	1,0307
oct-12	111,8700				

CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA

De acuerdo con los valores resultantes del análisis comparativo de los potenciales establecidos en los dos escenarios temporales y normativos se concluye que **SI** existe efecto plusvalía por cambio en el régimen y zonificación del uso del suelo. En cuanto a la edificabilidad **NO** existe efecto plusvalía por incremento en el potencial edificatorio para el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén.

CONSIDERACIONES

- Si existe efecto plusvalía para el Plan de Implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén en cuanto al cambio o modificación del régimen en cuanto al uso del suelo, ya que son usos más rentables, en comparación con los permitidos por la norma anterior.
- No existe efecto plusvalía por aprovechamiento del suelo por aumento en la edificabilidad.
- Para el presente estudio de áreas se consideran las exigencias de equipamiento comunal construido, equipamiento libre y equipamiento para parqueos adicionales, en las proporciones establecidas en los Decretos reglamentarios.
- Las áreas del terreno y las áreas construidas son tomadas del estudio normativo presentado por la SDP.

-----O-----

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
CO
Información: Línea 195



09-091-FR-28

BOGOTÁ
HUMANANA




ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

EFFECTO PLUSVALÍA


De acuerdo con el ejercicio efectuado se obtuvo el siguiente resultado:


RESOLUCIÓN 1269 DEL 18 OCTUBRE DE 2012 PLAN DE IMPLANTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN			
ACUERDO 6 DE 1990		POT	PLUSVALÍA m ²
VALOR m ² OCTUBRE 18/11	VALOR m ² DEFLACTADO OCTUBRE 18/12	VALOR m ² OCTUBRE 18/12	
\$ 7.789.000,00	\$ 8.027.976,60	\$8.862.000,00	\$834.023,40

Elaboró:



MAGDA LUCIA RODRIGUEZ MUSTAFÁ
Profesional Universitario

Vo. Bo.


MARIA YOLANDA ESCOBAR SERRANO
Subgerente de Información Económica (E)


EDGAR EDUARDO PULECIO BAUTISTA
Gerente de Información Catastral

Bogotá, DC., junio de 2013.


Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Commutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
CO
Información: Línea 195



09-091-FR-28

BOGOTÁ
HUMANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial de
Catastro Distrital

ANEXOS

Plano de Manzana catastral.
Ejercicios Desarrollo Potencial

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
CO
Información: Línea 195



09-091-FR-28

BOGOTÁ
HUMANANA

**UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECÓNOMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
PLAN DE IMPLANTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN
RESOLUCIÓN 1269 DEL 18 OCTUBRE DE 2012**

DIRECCIÓN: AVENIDA CARRERA 7 ENTRE CALLES 119B -120A

NORMATIVIDAD	ACUERDO 6 DE 1990 DECRETO 736 DE 1993 DECRETO 1207 DE 1997 C M 01 5C	RESOLUCIÓN 1269 DE 2012 ÁREA DE ACTIVIDAD CENTRAL. ZONA NÚCLEO FUNDACIONAL - USAQUEN
--------------	---	--

ANÁLISIS DE EDIFICABILIDAD		
Área	4887.53	4887.53
Altura máxima permitida (pisos)	5	5
		SUBSECTOR A (AK 7) SUBSECTOR B

CÁLCULO DE EDIFICABILIDAD POR AISLAMIENTOS		
Área construible 1º piso	4,294.00	4,294.00
Área construible 2º piso	4,508.00	4,508.00
Área construible 3º piso	4,508.00	4,508.00
Área construible 4º piso	4,508.00	4,508.00
Área construible 5º piso	4,508.00	4,580.00
Área bajo cubierta		4,055.00
Área total construida (ATC)	26,381.00	26,381.00
Puntos fijos	10% 2,638.10	2,638.10
Área construida menos puntos fijos: ÁREA PARA COMPARAR	15% 23,742.90	23,742.90
Circulación adicional (5% - 10%)	5% 1,187.15	2,374.29
ÁREA VENDIBLE : AV	21,774.46	21,147.32
POTENCIAL ADICIONAL= DIFERENCIA: ÁREA POT - ÁREA AC 6/90		

área vendible uso 1- oficinas Personales		3,561.44
área vendible uso 1- oficinas Empresariales		10,722.00
área vendible uso 2- Comercio Urbano		4,863.88
área vendible uso 2- Comercio Zonal	2,000.00	2,000.00
área vendible vivienda	19,774.46	

EQUIPAMIENTO COMUNAL PRIVADO (ECP)		
Equip comunal exigido en comercio	0.083	0.083
Equip comunal exigido en vivienda	0.125	
Área disponible en aislamientos	593.53	593.53
Aislam.utilizado en primer piso: Posterior	0	
Aislam.utilizado en primer piso: Lateral	0	
TOTAL ECP	1897.87	1762.28
ECP - Construido =20%	379.57	352.46
ECP - Zonas verdes: Acuerdo 6/90:40 al 70%; POT: 50 al 80%	1,328.51	1,409.82
	70%	80%
ECP - Parques Adicionales: Ac 6/90: 10 al 25%; POT: opcional	189.79	-
	10.0%	0.0%
ECP- para trasladar al sótano (+); para parques 1º piso (-)	0.00	0.00

ÁREAS Y CANTIDAD DE UNIDADES A CONSTRUIR		
Área Tipo apartamento E-	100.00	
Área Tipo apartamento (ajustada)	100.12	
Total de Unidades vivienda	157.19	
Total de Unidades Vivienda (ajustada)	157.00	

EXIGENCIA DE PARQUEADEROS		
Parqueaderos privados uso 1: oficinas		214.00
Parqueaderos visitantes uso 1: oficinas		169.00
Parqueaderos privados uso 2: locales	40.00	32.00
Parqueaderos visitantes uso 2: locales	13.00	228.00
Parqueaderos privados: vivienda	157.00	
Parqueaderos visitantes: vivienda	52.00	
Parqueaderos ECP - Parqueaderos Adicionales ac/17,5	-	-
TOTAL PARQUEADEROS	262	643
Área ocupada por los parqueaderos	4,585.00	11,252.50
Área máxima de sótano - AS	4,304.51	4,537.72
Cantidad de sótanos	1.065	2.480
Total área ocupada en sótano	4,304.51	4,537.72
Sótano sobrante=Área máx. de sótano - Total área ocupada en sótano	280.50	6,714.79

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBDIRECCIÓN TÉCNICA - ÁREA DE ACTUALIZACIÓN
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
PLAN DE IMPLANTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN

DIRECCIÓN: AVENIDA CARRERA 7 ENTRE CALLES 119B -120A		DIRECCIÓN: AVENIDA CARRERA 7 ENTRE CALLES 119B -120A	
	Acuerdo 6 de 1990		POT
ÁREA CONSTRUIDA		30,966.00	37,633.50
ÁREA SÓTANO			-
ÁREA VENDIBLE VIVIENDA		19,774.46	14,283.44
ÁREA VENDIBLE OFICINAS		-	2,000.00
ÁREA VENDIBLE LOCALES ZONAL		2,000.00	4,863.88
ÁREA VENDIBLE LOCALES URBANO			246.00
TOTAL DE PARQUEADEROS PRIVADOS		197	
ANÁLISIS DE VENTAS	\$m²	\$ total	\$m²
VALOR M ² VIVIENDA	4,433,944.95	87,678,871,571.56	6,863,748.36
VALOR M ² OFICINAS			7,311,974.60
VALOR M ² COMERCIO ZONAL	7,094,311.93	14,188,623,853.21	9,919,338.77
VALOR M ² COMERCIO URBANO			20,613,625.89
VALOR DE GARAJES	20,000,000.00	3,940,000,000.00	
TOTAL VENTAS		105,807,495,424.77	165,979,323,475.74
	\$m²	\$ total	\$m²
COSTOS TOTALES	1,465,439.50	45,378,799,463.78	2,131,576.16
COSTOS SÓTANO		0.00	0.00
COSTOS FINANCIEROS	2.19%	2,321,483,846.25	2.47%
VENTAS, COMISIONES, PUBLICIDAD	3.0%	3,174,224,862.74	3.0%
TOTAL COSTOS		50,874,508,172.78	89,301,869,620.51
RELACIÓN COSTOS/ VENTAS		48.08%	53.80%
UTILIDAD APTOS/OFIG	16.00%	14,028,619,451.45	18.00%
UTILIDAD LOCALES	20.00%	2,837,724,770.64	25.00%
VALOR LOTE		38,066,643,029.90	43,313,014,897.39
VALOR M² TERRENO	4,887.63	\$ 7,788,523.66	\$ 8,861,943.54
VALOR M² DE TERRENO ADOPTADO		UPZ 18 oct de 2011	Incremento por IPC a 18 de octubre de 2012
		\$ 7,789,000.00	\$ 8,027,976.60
			Res 1269 de 18 de octubre 2012
			\$ 8,862,000.00
			\$ 834,023.40

ELABORO MAGDA LUCIA RODRÍGUEZ MUSTAFÁ

FECHA: JUNIO DE 2013

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
 PLAN DE IMPLANTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN
 OFERTAS DE REFERENCIA

N°	DIRECCIÓN	A_TERR (M2)	A_CONST_1 (M2)	VR_OFERTA (\$)	VR_INTEGRAL (\$/M2)	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	OBSERVACION
1	CL 126 KR 7D		90.00	456,000,000.00	5,066,666.67	Código: 1916-M814799		APARTAMENTOS
2	SANTA BARBARA RIVERA II		100.00	460,000,000.00	4,600,000.00			APARTAMENTOS
TRATAMIENTO ESTADÍSTICO								
	Promedio			95.00	4,833,000			
	N° Datos (N)				2			
	Desviación Estándar				330,000			
	Coefficiente de Variación				6.83%			
	Raiz N				1.41			
	T_Student				0			
	Limite superior				4,833,000			
	Limite inferior				4,833,000			
	VALOR ADOPTADO				4,433,944.95			

7,094,311.93 VALOR LOCAL X INDICE

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
 SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA
 CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA
 PLAN DE IMPLANTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN
 OFERTAS DE REFERENCIA

N°	DIRECCIÓN	A_TERR (M2)	A_CONST_1 (M2)	VR_OFERTA (\$)	VR_INTEGRAL (\$/M2)	NOMBRE FUENTE	TELÉFONO FUENTE	OBSERVACION
1	CENTRO COMERCIAL SANTA FE REAL CL 124 KR 7 BIS		36.39	275,000,000.00	7,557,021.16	Código: 342-M843794/OFICINA	6354522	OFICINA
2	CENTRO COMERCIAL SANTA FE REAL CL 124 KR 7 BIS		36.00	280,000,000.00	7,777,777.78	Código: 342-M860836		OFICINA

TRATAMIENTO ESTADÍSTICO

Promedio					7,667,000			
N° Datos (N)					2			
Desviación Estándar					156,000			
Coefficiente de Variación					2.03%			
Raiz N					1.41			
T_Student					2.403			
Límite superior					7,932,072			
Límite inferior					7,401,928			
VALOR ADOPTADO					6,659,428.47			

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA
CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
PLAN DE IMPLANTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN
OFERTAS DE REFERENCIA

N°	DIRECCIÓN	A_TERR (M2)	A_CONST_1 (M2)	VR_OFERTA (\$)	VR_INTEGRAL (\$/M2)	NOMBRE FUENTE	OBSERVACION
1	LOCAL EN CENTRO COMERCIAL GALERIAS 1027		24.83	250,000,000.00	10,068,465.57	CC GALERIAS 311 445 9352. NATALIA RIVERA O MARCELO SALCEDO	LOCAL
2	LOCAL EN CENTRO COMERCIAL GALERIAS		15.00	160,000,000.00	10,666,666.67	METROCUADRADO 342-M1126542	LOCAL
	Promedio			28.00	10,368,000		
	N° Datos (N)				2		
	Desviación Estándar				423,000		
	Coefficiente de Variación				4.08%		
	Raiz N				1.41		
	T_ Student				4.696		
	Límite superior				11,772,603		
	Límite inferior				8,963,397.43		
	VALOR ADOPTADO				9,624,060.15		

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL
SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONOMICA
CALCULO DEL EFECTO PLUSVALIA
PLAN DE IMPLANTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN
OFERTAS DE REFERENCIA

N°	DIRECCIÓN	A_TERR (M2)	A_CONST_1 (M2)	VR_OFERTA (\$)	VR_INTEGRAL (\$/M2)	OBSERVACION	CONTACTO
1	CENTRO INTERNACIONAL	72,00		\$ 405.814.000,00	\$ 5.638.305,56	APARTAMENTO	90-M1088408
2	CENTRO INTERNACIONAL	66,00		\$ 384.126.210,00	\$ 5.808.914,85	APARTAMENTO	1490-M1088414
3	CENTRO INTERNACIONAL	67,00		\$ 478.843.000,00	\$ 5.503.942,53	APARTAMENTO	1490-M1088414
4	KR 88 188A 72 AP 300	67,53		\$ 213.168.500,00	\$ 3.158.648,90	APARTAMENTO	

TRATAMIENTO ESTADÍSTICO

Promedio	5.596.000
N° Datos (N)	3
Desviación Estándar	66.000
Coefficiente de Variación	1,18%
Raíz N	1,73
T_Student	1,996
Límite superior	5.672.000
Límite inferior	5.520.000
VALOR ADOPTADO	5.596.000

N°	DIRECCIÓN	A_TERR (M2)	A_CONST_1 (M2)	VR_OFERTA (\$)	VR_INTEGRAL (\$/M2)	OBSERVACION	CONTACTO
1	CENTRO INTERNACIONAL	180,00		\$ 1.874.480.000,00	\$ 9.320.866,67	LOCAL	1490-M1088549
2	CENTRO INTERNACIONAL	176,00		\$ 1.639.110.000,00	\$ 9.313.125,00	LOCAL	1490-M1088548
3	CENTRO INTERNACIONAL	116,00		\$ 1.096.000.000,00	\$ 9.439.813,79	LOCAL	1490-M1088547
4	KR 88 188A 72 LC 1	16,82		\$ 85.762.000,00	\$ 5.100.000,00	LOCAL	

TRATAMIENTO ESTADÍSTICO

Promedio	9.352.000
N° Datos (N)	3
Desviación Estándar	62.000
Coefficiente de Variación	0,66%
Raíz N	1,73
T_Student	1,996
Límite superior	9.423.000
Límite inferior	9.281.000
VALOR ADOPTADO	9.352.000

INDICE OBTENIDO DE LA RELACIÓN DE VIVIENDA COMERCIO 1,6

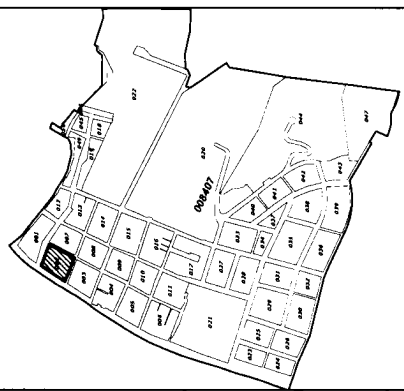
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL SUBGERENCIA DE INFORMACIÓN ECONÓMICA CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN DE IMPLANTACIÓN DEL CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN RESOLUCIÓN 1269 DEL 18 OCTUBRE DE 2012 CÁLCULO EFECTO PLUSVALÍA CÁLCULO FACTOR MULTIPLICADOR						
VIGENCIA RESOLUCIÓN		1 DE NOVIEMBRE DE 2011			18	DÍAS DE APROBACIÓN
PERIODO	IPC	DIFERENCIA	INCREMENTO DIAS DE APROBACIÓN	IPC ACUMULADO	FACTOR MULTIPLICADOR	
sep-11	108,3500	0,2000	0,1200	108,4700		
oct-11	108,5500					
sep-12	111,6900	0,1800	0,1080	111,7980		
oct-12	111,8700					
					1,030681294367110	

ALCALDIA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
 Unidad Administrativa Especial
 Catastro Distrital

PLANO MANZANA CATASTRAL

Escala: 1:500

INFORMACIÓN GENERAL	
CÓDIGO DE SECTOR	BARRIO CATASTRAL
008407002	USAQUEEN
LOCALIDAD	VIGENCIA ACTUALIZACIÓN
01	10/18/2012
LOCALIZACIÓN EN EL BARRIO	



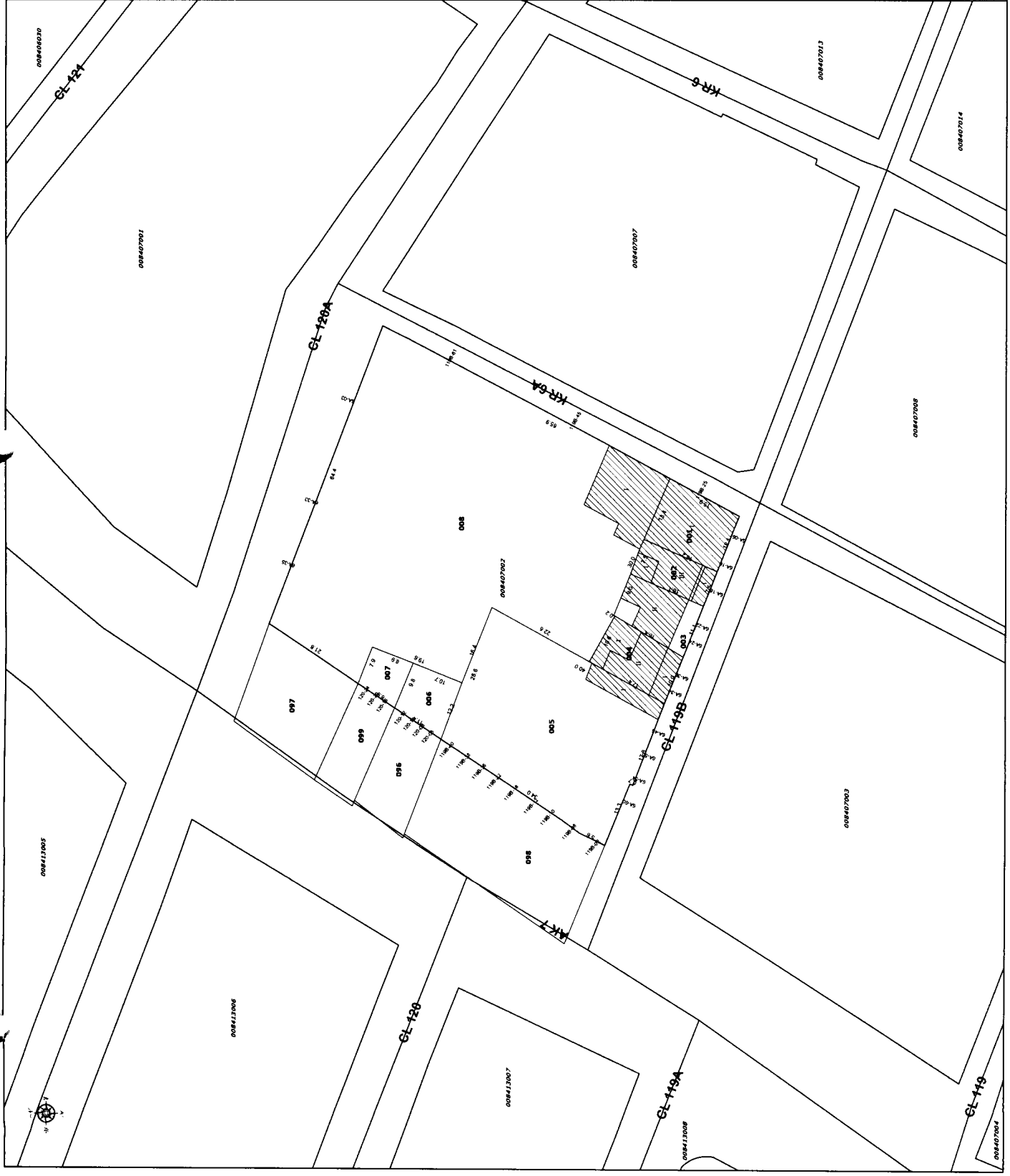
NÚMERO DE LOTES	
NPH	PH
12	0
TOTAL	
12	

CONVENCIONES	
<input type="checkbox"/> Manzanas	Loteo <input type="checkbox"/> NPH <input type="checkbox"/> PH
<input checked="" type="checkbox"/> Construcciones	<input type="checkbox"/> Construcción <input type="checkbox"/> Mejora
Número de pisos I, II, III, IV, V	

OBSERVACIONES

La inscripción en catastro no constituye título de dominio ni sana las veces que falta una titulación o una posesión. Artículo 152 Decreto 1301 de 1940 Art. 42, resolución 0702011 del IGAC.

FECHA	EXPECIÓN
11/13/12	





ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ
 Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital
 UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 20-02-2014 08:48:49
 Contestar Cite Este Nr.:2014IE1661 O 1 Fol:1 Anex:1

MEMORANDO

ORIGEN: Origen: Sd:88 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: Destino: GERENCIA DE INFORMACION CATASTRAL/PULECIO
ASUNTO: Asunto: OFICIOS SDP 3-2012-09508/1-2012-51625/3-2012-10
OBS: Obs.: PROYECTO/YES

Fecha:

PARA: Edgar Eduardo Pulecio Bautista
Gerente Información Catastral

DE: Luis Fernando Barreto Montero
Subgerente Información Económica

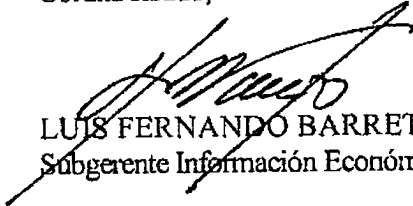
ASUNTO: Oficios SDP 3-2012-09508/1-2012-51625/3-2012-10788/3-2012-10423, UAECD 2013ER171- 2012ER294
Remisión Cálculo efecto Plusvalía Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquén.

Doctor Pulecio:

Anexo al presente el informe correspondiente al cálculo del efecto plusvalía del Plan Parcial de implantación del Centro Comercial Plaza Usaquén debidamente aprobado en comité interno y Sesión Interinstitucional con la Secretaria de Planeación Distrital.

Agradecemos su firma y remisión a la Oficina Asesora Jurídica para poder continuar con el trámite de liquidación y publicación.

Cordial saludo,


 LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
 Subgerente Información Económica

Elaboró: Ma, Yolanda Escobar Serrano
Revisó: Luis Fernando Barreto Montero

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Código Postal 111311
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ

UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 24-07-2014 08:31:52
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

MEMORANDO

Contestar Cite Este Nr.: 2014IE6632 O 1 Fol: 1 Anex: 5
ORIGEN: Origen: Sd:377 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: Destino: OFICINA ASESORA JURIDICA/GUARIN LOPEZ IRIS J
ASUNTO: Asunto: IE 6182 DE 2014. DEVOLUCION CALCULOS DEL EFEC
OBS: Obs.: PROYECTO/MAGDA LUCIA RODRIGUEZ-REVISOR/MARIA

Fecha: Julio 24 de 2014

PARA: Iris Jeaneth Guarín López
Jefe Oficina Asesora Jurídica

DE: Luis Fernando Barreto Montero
Subgerente Información Económica

ASUNTO: IE 6182 de 2014. Devolución Cálculos del Efecto Plusvalía.

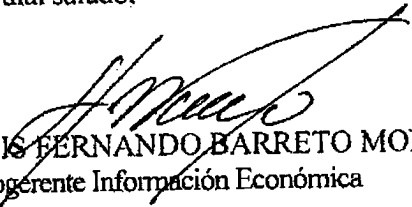
Doctora Iris:

En atención a las observaciones realizadas en el oficio del asunto por esa oficina asesora me permito remitirle:

- Plan Parcial de Renovación Urbana Redesarrollo Estación Central Unidades de Actuación Urbanística 1, 2 y 3, se envía copia de Acta de Aprobación de Comité Interinstitucional No. 023 de 26 de noviembre de 2013.
- Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquén, se envía copia de Acta de Aprobación de Comité Interinstitucional No. 010 de 11 de junio de 2013 y copia del estudio normativo suministrado por la Dirección de Economía Urbana de la SDP.

Sin otro particular se remiten de nuevo los Informes Técnicos mencionados.

Cordial saludo,

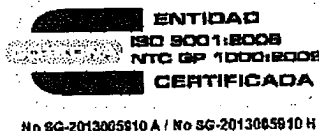

LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
Subgerente Información Económica

c.c. DR. EDGAR EDUARDO PULECIO BAUTISTA – Gerente Información Catastral

Elaboró: Magda Lucía Rodríguez / Ma. Yofanda Escobar Serrano
Revisó: Luis Fernando Barreto Montero

Anexo: Cuatro (4) carpetas, copia Acta No. 023 de 2013 y Acta No. 010 de 2013.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Código Postal: 111311
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA

09-091-FR-27

V2.1



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRICTAL
SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
ACTA DE REUNIÓN No 10-2013

En la ciudad de Bogotá D.C., el 11 de junio de 2013 a las 8:30 a.m. se reunieron en la sala de juntas del piso 12 de la UAECD las siguientes personas:

1	Ricardo Valencia Tovar	Subgerente de Información Económica (UAECD)
2	Carlos Hernando Rodriguez	Profesional Esp. Subgerencia Información Económica
3	Sandra Viviana Salgado N.	Profesional Esp. Gerencia de Información Catastral
4	María Yolanda Escobar S.	Profesional Esp. Subgerencia Información Económica
5	Edwin Ramírez	Profesional Universitario DNU(SDP)
6	Magda Lucia Rodriguez M.	Profesional Esp. Subgerencia Información Económica

OBJETO

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 6 del Decreto 020 de 2011, la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital -UAECD- convocó a la sesión interinstitucional, mesa de objeciones.

DESARROLLO

Previo envío de los cálculos a la SDP se procede a revisar las objeciones realizadas a los mismos por parte de las Direcciones de Economía Urbana-DEU y de Planes Maestros y Complementarios, el siguiente cálculo de plusvalía, para la aprobación correspondiente:

RADICACIÓN	DIRECCIÓN	AVALUADOR	INSTRUMENTO	OBSERVACIONES	ENTIDAD QUE LIQUIDA
2-2012-46187	AVENIDA CARRERA 7 ENTRE CALLES 119B -120A	MAGDA LUCIA RODRIGUEZ M	PLAN DE IMPLANTACION CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN	Se presentaron y revisaron las objeciones expuestas por las Direcciones de Norma Urbana y Planes Maestros de la SDP. La UAECD acepto las observaciones e hizo las aclaraciones y correcciones pertinentes. Se aprueban los cálculos.	UAECD

En constancia a lo anterior se anexa Planilla Control de Asistencia Actividades.

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

CONTROL DE ASISTENCIA ACTIVIDADES



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
CATASTRO DISTRI

BIENESTAR: INDUCCIÓN: CLIMA LABORAL: SALUD OCUPACIONAL:

CAPACITACIÓN: REINDUCCIÓN: INCENTIVOS: OTROS:

TEMA: *Declaración Infringencia - 10.*

PONENTE: *Subgerencia Infringencia Excepcional*

ENTIDAD: *UAECD - SDP*

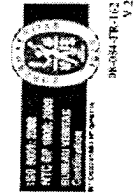
HORA: *8:30m*

DURACIÓN:

FECHA: *Junio 11/13*

ITEM	NOMBRE	CEDULA	CARGO	DEPENDENCIA	CORREO ELECTRONICO	TELEFONO	FIRMA
1	<i>Marta Rodriguez</i>	<i>1124289</i>	<i>Doc</i>	<i>SIG</i>	<i>matrodriguez@ucsb.edu.co</i>	<i>7304</i>	<i>[Signature]</i>
2	<i>Celia Ramirez Parde</i>	<i>7991718</i>	<i>Prof.</i>	<i>SDP DPO</i>	<i>celia.ramirez@ucsb.edu.co</i>	<i>3379 800</i>	<i>[Signature]</i>
3	<i>Juan Carlos Lopez</i>	<i>7124289</i>	<i>PI</i>	<i>SGE</i>	<i>juanlopez@ucsb.edu.co</i>	<i>7206</i>	<i>[Signature]</i>
4	<i>Ricardo M. Valencia</i>	<i>1124289</i>	<i>SIG</i>	<i>SIG</i>	<i>ricvalencia@ucsb.edu.co</i>	<i>7305</i>	<i>[Signature]</i>
5	<i>Carlos H. Rodriguez</i>	<i>11930230</i>	<i>P.E</i>	<i>SIG</i>	<i>carrodriguez@ucsb.edu.co</i>	<i>7203</i>	<i>[Signature]</i>
6	<i>Rafael Rodriguez</i>	<i>1124289</i>	<i>P.E</i>	<i>SDP</i>	<i>rafaelr@ucsb.edu.co</i>	<i>7306</i>	<i>[Signature]</i>
7							
8							
9							
10							
11							
12							
13							
14							
15							

Avenida Carrera 30 No. 25-90
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B, Piso 2
Commutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B, Piso 2.
Commutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195

ISO 9001: 2008
NTC GP 1000: 2009
BUREAU VERITAS
Certification



N° C0233155 / N° GP0115

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

OBJECIONES DEU C.CIAL PLAZA USAQUEN CRA 7 CL 119 B - 120A - Mensaje (HTML)

Mensaje

Ignorar, Correo no deseado, Eliminar, Responder a todos, Responder, Responder y et..., Crear nuevo, Responder, Puntos rojos, Mover, Etiquetas, Borrar, Relacionadas, Edición, Zoom

De: Edwin Ramirez Pardo <eramirez@scg.gov.co>
 Para: Magda Lucía Rodríguez Mustafá; Meria Yolanda Escobar Serrano
 CC: Claudia Andrea Ramirez Montilla
 Asunto: OBJECIONES DEU C.CIAL PLAZA USAQUEN CRA 7 CL 119 B - 120A

Enviado el: viernes 07/06/2013 04:12 p.m.

Objeciones Pl.C.Cial Plaza Usaquen Dir. Economía Urbana SDP - EF.doc (292 KB)

Buenas Tardes,

Adjunto documento objeciones Plan de Implantación 'C.CIAL PLAZA USAQUEN CRA 7 CL 119 B - 120A' de la UPZ 14 Usaquen, para ser tratadas en la Mesa de Objeciones según programación de la UAECOD.

Cordial saludo,

Arq - Edwin Ramirez Pardo
 Dirección de Economía Uroana
 Subsecretaria de Planeación Socioeconomica
 Secretaria Distrital de Planeación
 Tel. 3358000 Ext. 8516

Haga clic en una foto para ver actualizaciones de redes sociales y mensajes de correo electrónico de esta persona.



Avenida Carrera 30 No. 25-90.
 Torre A Pisos 11 y 12
 Torre B. Piso 2.
 Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
 Información: Línea 195





ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.

HACIENDA

Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital



ALCALDIA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Sección
PLANIFICACIÓN

REVISIÓN INFORME TÉCNICO CÁLCULO DEL EFECTO PLUSVALÍA PLAN DE IMPLANTACIÓN CENTRO COMERCIAL PLAZA USAQUEN UPZ 14 "USAQUEN"

ECONOMIA URBANA:

ASPECTOS GENERALES

En el informe cálculo del efecto plusvalía Pág. 1 en la introducción se cita "del efecto plusvalía para la el Plano de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquéu". Por lo anterior se requiere verificar la redacción en general del informe y realizar las modificaciones del caso.

RESPUESTA:

Se atiende la observación.

ASPECTOS ECONOMICOS

1. En el informe plusvalía C.C. Usaquen Pág. 7, se solicita aclarar por que los valores de venta para vivienda y locales se toman del estudio de mercado realizado en el sector, y los valores de venta de las unidades de parqueo y los costos de construcción por Metro cuadrado, de presupuestos de obra y estudios realizados por la UAECD.

RESPUESTA:

La UAECD tiene un estudio de mercado para cada una de las vigencias de unidades de parqueo que son las que se toman con referencia para los valores de venta de los mismos, además de ser escasa esa información al realizar los estudios de mercado.

Para los prototipos de vivienda y locales comerciales y se realiza estudio de mercado ya que se información es más fácil de recopilar y procesar.

Los costos de construcción se toman de los presupuestos oficiales de la Unidad ya que son prototipos que no se encuentran en la Revista Construdata de la época del avalúo, además que en mesas anteriores se definió que son insumos oficiales para este tipo de estudios técnicos.

2. De igual forma se solicita explicar cual es el argumento para aplicar un DTF mas 5 puntos al 60% de los costos directos de construcción.

Carrera 30 N° 25 - 90
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Información Línea 195

BOGOTÁ
HUMANANA

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195



BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
Secretaría
PLANIFICACIÓN

RESPUESTA:

Es el parámetro definido por la Unidad para calcular los costos financieros, el cual se ha venido utilizando en todos los estudios técnicos hechos por esta oficina. Los 5 puntos están definidos por ser uso de comercio y vivienda estrato alto.

Carrera 30 N° 25 - 90
PBX 335 8000
www.sdp.gov.co
Información Línea 195

BOGOTÁ
HU^{MA}NA

Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195

ISO 9001: 2008
NTC GP 1000: 2009
BUREAU VERITAS
Certification



N° CO233155 / N° GP0115

BOGOTÁ
HU^{MA}NA

TE 7109
 sd. 353
 11. 08. 2014

MEMORANDO

Fecha: 11 de agosto de 2014
PARA: Luis Fernando Barreto Montero
 Subgerente de Información Económica
DE: Alba Yanneth Salamanca Dimate
 Jefe Oficina Asesora Jurídica (C)
ASUNTO: Revisión Liquidación Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquen

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL
 DE CATASTRO DISTRITAL,
 SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA

12 AGO 2014

RECEBIDO

Hora: _____
9:52


De manera atenta, conforme al oficio No IE 6632 del 24 de julio de 2014, se remite el proyecto de acto administrativo de liquidación del asunto para revisión y comentarios, de encontrarse acorde con las especificaciones técnicas correspondientes se solicita suscribir los correspondientes vistos buenos, por parte de su despacho y de la Gerencia de Información Catastral, en la parte final de la Resolución y en el cuadro resumen correspondiente al cálculo del efecto plusvalía.

Cordialmente

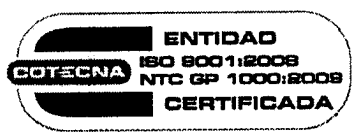


ALBA YANNETH SALAMANCA DIMATE
 Jefe Oficina Asesora Jurídica (C)
 asalamanca@catastrobogota.gov.co

Adjunto: Expediente Cálculo Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquen en dos (2) carpetas
 Proyecto de Resolución en cinco (5) folios.

Elaboró: Eduardo Andrés Vargas Apráez - 222 - 10 (E) 

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
 Torre A Pisos 11 y 12
 Torre B. Piso 2.
 Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
 Información: Línea 195



No 9G-2013005910 A / No 9G-2013005910 H
 09-091-FR-27
 V2.1

BOGOTÁ
HUMANA



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C. HACIENDA UNIDAD ADMIN. CATASTRO DISTRITAL 21-08-2014 09:39:50
Unidad Administrativa Especial Catastro Distrital

Contestar Cite Este Nr.:2014IE7454 O 1 Fol:1 Anex:2
ORIGEN: Origen: Sd:434 - SUBGERENCIA DE INFORMACION ECONOMICA
DESTINO: Destino: OFICINA ASESORA JURÍDICA/GUARIN LOPEZ IRIS JI
ASUNTO: Asunto: IE 7109 DE 2014. LIQUIDACION PLAN DE IMPLANTACION
OBS: Obs.: PROYECTO/MLR-YES

MEMORANDO

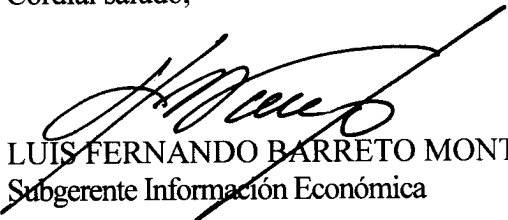
Fecha: Agosto 15 de 2014
PARA: Alba Yanneth Salamanca Dimate
Jefe Oficina Asesora Jurídica (C)
DE: Luis Fernando Barreto Montero
Subgerente Información Económica

ASUNTO: IE 7109 de 2014. Liquidación Plan de Implantación Centro Comercial Plaza Usaquen.

Doctora Iris:

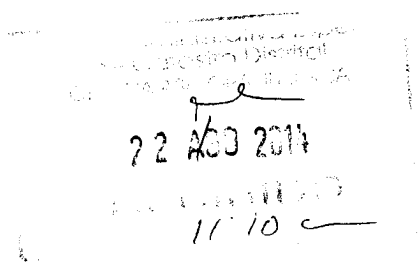
Una vez verificada la información del estudio técnico del asunto, se devuelve el expediente con el visto bueno en el proyecto de acto administrativo de liquidación.

Cordial saludo,


LUIS FERNANDO BARRETO MONTERO
Subgerente Información Económica

c.c. DR. EDGAR EDUARDO PULECIO BAUTISTA – Gerente Información Catastral

Elaboró: Magda Lucia Rodriguez / Ma, Yolanda Escobar Serrano *YES*
Revisó: Luis Fernando Barreto Montero
Anexo: Dos (2) Carpetas.


22 ACO 2014
11/10

Avenida Carrera 30 No. 25-90.
Torre A Pisos 11 y 12
Torre B. Piso 2.
Código Postal: 111311
Conmutador 2347600
www.catastrobogota.gov.co
Información: Línea 195

