

ANEXO 5

ASUNTO: Proposición No. 034-Proyecto Bacata

FECHA: mayo 29 de 2012

PROPOSICIÓN NO. 034

Presentada por los honorables concejales Julio César Acosta Acosta, Darío Fernando Cepeda (Bancada Cambio Radical).

TEMA: PROYECTO EDIFICIO BD BACATÁ.

Secretaría de Planeación:

- **La modalidad de reactivación urbana no exige un plan de renovación.** La Secretaría de Planeación explica que no se le exigió un “plan parcial de renovación urbana” al proyecto Bacatá por cuanto Decreto 492 de 2007 señala que cuando se solicita una licencia de construcción bajo la modalidad de reactivación, no se requiere un plan parcial previamente a la expedición de la licencia de construcción.
- **El proyecto Bacatá no pagó Plusvalía con base en una norma derogada.** El oficio del 7 de mayo de 2010 suscrito por el Director de economía urbana de la Secretaría de Planeación explica que no se configuro el hecho generador puesto que no se presenta un incremento del área construible de conformidad con **el Acuerdo 6 de 1990**.

Al respecto sobre el concepto de plusvalía la Sección Primera del Consejo de Estado C.P Rafael Ostau de Lafont Pianata en la providencia del 25 agosto de 2010 señalo lo siguiente:

*Al respecto, conviene tener en cuenta que la **plusvalía** de que habla dicho precepto constitucional son los beneficios económicos que reciben los propietarios de tierras y de quienes las comercialicen, como consecuencia de las decisiones y actividades de las entidades públicas en materia de uso del suelo y del espacio aéreo urbano, en términos de un mayor valor de sus propiedades y/o rendimientos o utilidades.*

No obstante, al analizar la vigencia del Acuerdo 6 de 1990 este lo derogó el Decreto 619 de 2000. Sobre el particular el artículo 517 señala:

Artículo 517 Derogatorias.

*El presente Plan rige a partir de la fecha de su publicación **y deroga** todas las disposiciones que le sean contrarias, en especial las contenidas en los **Acuerdos 2 de 1980, 10 de 1980, 6 de 1990**, 25, 26 y 31 de 1996 y 2 de 1997, al igual que las contenidas en el decreto 317 de 1992, 322 y 324 de*

1992, sin perjuicio de lo dispuesto sobre el régimen de transición y las remisiones expresas que se hagan en este Plan a tales disposiciones.

En esas condiciones, la administración distrital debe analizar el cobro de la plusvalía a luz de normas vigentes.

- El diario El espectador registró el 11 de diciembre de 2011 la siguiente noticia:

Opinión | 16 Dic 2011 - 11:00 pm

BD – ET – Bacatá

Por: Ciudades invisibles



El hotel Bacatá, en la calle 19 con carrera 5, fue demolido y en su lugar está despegando el Bacatá Bogotá Downtown –BD-Bacatá– un rascacielos de 67 pisos para hotel, vivienda, comercio y oficinas. Bajo tierra habrá seis sótanos para parqueo y abastecimiento.

Me gusta Tweet 0 +1 Opiniones 0 Enviar Imprimir

Del suelo hacia arriba, el proyecto incumple las normas en varios aspectos: no tiene Plan Parcial, no deja los aislamientos exigidos, no aplica correctamente las normas sobre aislamientos, no cumple con el índice de construcción, no pagó la plusvalía correspondiente a la mayor edificabilidad y, para rematar, son múltiples las inconsistencias entre lo que dice el texto de la licencia y los planos aprobados.

Columna 21 de 30 en Ciudades invisibles

« Anterior nota Siguiente nota »

- Publicidad

Nuevos servidores Dell PowerEdge™ de 12ª generación con procesadores Intel® Xeon® E5



- Aspectos relevantes del informe de la Dirección de Norma Urbana de la Secretaría de Planeación de febrero de 2012, al proceso de expedición de la Licencia del proyecto Bacatá:

1. Señala que se cumple con el concepto de habitabilidad previsto en el Decreto 159 de 2004.
2. No cumple con los requisitos de iluminación.
3. No cumple con la zonas verdes recreativas.
4. El área de ocupación propuesta es de 305663 m2 pero la suma de las áreas estructurales dio 314670 m2. Por tanto hay un sobrepasa el área de construcción en 77.58 m2.

No obstante, pese a todas las inconsistencias del proyecto concluye que debe modificarse la licencia para corregir las observaciones hechas.

Aspectos claves de la respuesta de la Secretaría del Hábitat

- La Comisión de veeduría de las curadurías, que se encuentra presidida por la Secretaría del Hábitat, atendió una solicitud de la misma Secretaría y de la Sociedad de Mejoras y Ornato para revisar todo el proceso de licenciamiento del proyecto Bacatá, al estar presuntamente violando normas urbanísticas y no llenar completamente los requisitos de estudios de movilidad. Así se dio apertura del caso No. 881 de la Comisión el cual concluyó que no se estaban violando normas urbanísticas y aclaró que el

proyecto se ubicaba en la localidad de Santafé y no Mártires como equivocadamente aparecía en la licencia. La Curaduría respectiva realizó las correcciones del caso.

- La comisión de veeduría de las curadurías está conformada por un delegado de la alcaldía mayor (secretaría del hábitat), por el personero distrital o su delegado, por un representante de la sociedad colombiana de arquitectos y por uno de la sociedad colombiana de ingenieros.
- A la pregunta de qué control hace la Secretaría del Hábitat a los actos de los curadores, esta señala que es a través de la comisión de veeduría que la administración distrital supervisa y controla el ejercicio de las curadurías urbanas. A través de ella interpone todos los recursos de la vía gubernativa, imparte instrucciones a los curadores, y abre investigación a nivel de casos. Al respecto suministró un cuadro en el que relaciona que en todo el 2011 se abrió el estudio de 150 casos aprobados en la comisión, dentro de los que incluye el caso No. 881 relativo al proyecto Bacatá.
- De los anexos que suministra la Secretaría en su respuesta, como lo son el informe del caso 881, y el concepto técnico de la secretaría de movilidad frente al proyecto Bacatá se concluye que:

La licencia no violó las normas urbanísticas, en cuanto a aislamientos, índices de construcción y obligación de hacer plan parcial, puesto que la norma de la UPZ 93, las Nieves, contiene un párrafo que básicamente mantiene vigente las normas anteriores a la UPZ y al mismo POT, algo así como la continuidad de la vieja norma, la cual precisamente exonera del cumplimiento de plan parcial.

Imagen informe Comisión Veedurías sobre el caso 881

NORMA DECRETO 492 DE 2007 UPZ 93 LAS NIEVES		PROYECTO APROBADO LC 11-4-0303 de Marzo 2 de 2011
ARTICULO 14. PLANES PARCIALES - CRITERIOS PARA SU DELIMITACION Y FORMULACION.		(ANÁLISIS DE LA COMISIÓN)
PARÁGRAFO 2. En las zonas con tratamiento de renovación urbana modalidad de reactivación se permite mantener las dinámicas urbanísticas actuales de conformidad con la ficha normativa correspondiente, sin perjuicio de que allí se puedan adelantar proyectos de renovación urbana mediante el instrumento de Plan Parcial		SI CUMPLE Puesto que la modalidad de Reactivación, NO requiere de la aprobación de un Plan Parcial, según lo dispuesto en la UPZ 93

- En relación con la obligatoriedad de los estudios de tránsito, la Comisión de veeduría indica que el proyecto no requiere un estudio tal, toda vez que plantea el acceso al comercio por una vía local y no por una arterial.
- Adicionalmente en carta remitida por la secretaría de movilidad a la Sociedad de mejoras y Ornato, se indica que ese despacho no conceptúa sobre los aspectos normativos de obligatorio cumplimiento en el trámite de licencias, y que lo que ha emitido esa secretaría son unos conceptos

técnicos de la viabilidad del proyecto en términos de tránsito y transporte, enmarcándose en el ordenamiento territorial vigente. En ese sentido informa que el proyecto cumple con los mínimos de rampas y gálibos para la operación de vehículos de carga, mitiga el impacto de las casetas de control de parqueaderos, garantiza acumulación de vehículos dentro del predio y no por fuera, con lo que no hay impactos en la vía pública en términos de congestión, ya que la dimensión del área comercial (1.450 m²) es pequeña, asimilable a un impacto zonal y no urbano.

- No se cobró plusvalía, puesto que según oficio de la secretaría de planeación, no existió hecho generador de plusvalía, es decir que las normas vigentes no cambiaron el aprovechamiento en uso y edificabilidad que tenían las normas anteriores al POT.

Conclusiones

- Estamos ante un caso muy recurrente, y es que en ausencia de modificaciones estructurales a la normativa urbanística vigente, hoy en la ciudad rige una esquizofrenia normativa. Esto es, que están vigentes normas de los años 70 y 90 pese a la existencia de un POT, y lo que es más grave aún, que luego de 12 años de expedido el POT, todavía la ciudad se encuentre reglamentando y revisando las Unidades de Planeamiento Zonal –UPZ-, es decir la norma específica de cada predio de la ciudad.
- Hay que decir que la formulación de esta norma específica tiene un fuerte ejercicio de participación ciudadana y una alta discrecionalidad de parte del funcionario que las reglamenta, por eso ha sido tan difícil su construcción. Sobre esto varios autores y la misma administración pasada hicieron sendos diagnósticos, basta con revisar el reciente documento técnico de soporte a la modificación del POT que se encuentra en la página de la Secretaría de Planeación. En el mismo sentido también se pronuncia la secretaría de hábitat en respuesta a la proposición, cuando relata que una queja constante de los curadores ante la comisión de veedurías es la inconsistencia de planos y pautas urbanísticas de parte de planeación distrital.

Imagen respuesta de la secretaría del hábitat

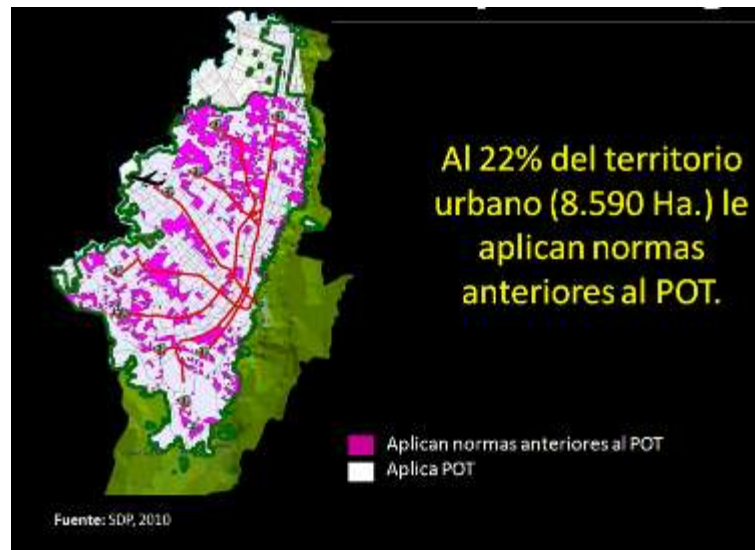
El 26 de octubre de 2011, la Secretaría de Hábitat en su calidad de presidente de la Comisión de Veeduría de los Curadores Urbanos de Bogotá, citó a los curadores urbanos de la ciudad para compartir los temas que generan mayor inconformidad en la ciudadanía respecto de los trámites de expedición de licencias.

En un espacio abierto, los Curadores expresaron sus puntos de vista, llegando a la conclusión que existen algunos temas cuya solución, requiere de la participación de la Secretaría Distrital de Planeación, tales como la ubicación de los expedientes que corresponden a licencias expedidas por curadores salientes que no aparecen ni en los archivos de la Secretaría Distrital de Planeación ni en la respectiva curaduría urbana, las inconsistencias evidenciadas en los planos por parte de la Dirección de Cartografía y Estadística que ameritan corrección por parte de curadores que ya no desempeñan la función y sobre la exigencia o no, de las franjas de control ambiental en proyectos urbanísticos donde se han demarcado las reservas viales pero no se han formalizado las respectivas afectaciones, razón por la que se acordó celebrar un nuevo encuentro donde se convocará a un delegado de la Secretaría Distrital de Planeación, como máxima autoridad urbanística del Distrito, donde además se invitará a un delegado de la Unidad Especial de Catastro Distrital y del Instituto de Desarrollo Urbano. Lo anterior a efecto de dar lineamientos y pautas de control sobre los temas tratados.

- Notamos en las respuestas de la administración un apego irrestricto a las normas que valdría la pena reevaluar. En todas las respuestas y anexos se encuentra que ese proyecto inmobiliario de Bacatá, que consta de superficies comerciales, oficinas, hotel y apartamentos, no tiene impactos graves en términos de movilidad y que cumple con todas sus obligaciones urbanísticas y fiscales. Sin embargo, la ciudad debe recordar que lo mismo se decía en pasadas oportunidades sobre la construcción de algunos centros comerciales, que hoy tienen colapsada la movilidad de la ciudad. Para citar algunos casos están los centros comerciales de Santa Fé, Villa Mayor, Andino, Salitre Plaza y recientemente el Titán Plaza, lo cuales se edificaron sin considerar mejoras en las vías circundantes, mitigación de impactos y mucho menos pago de plusvalía. Y esto ocurre con la complicidad de normas que desarrollan el POT y que consideran que para mantener valores patrimoniales o culturales es necesario permitir una continuidad de las normas anteriores. Nada diferente de lo que está consignado en la UPZ que rige para Bacatá y que le exige de hacer plan parcial.

- Estas viejas normas se caracterizan por la poca y nula exigencia de compensaciones y mitigaciones de impactos.

Imagen plano de Bogotá en donde aplican normas anteriores al POT actualmente



El llamado es entonces a que una lectura exegética de las normas no nos lleven a desconocer situaciones de hecho y que se haga urgente una revisión de estas normas para que no permanezcan así de estáticas, pues el mercado cambia a gran velocidad y el hecho que no se actualicen lleva a que se fuguen plusvalías y a que se deteriore el espacio público.