

La nueva torre de Unicentro: una pelea con los vecinos y con el Distrito

Publicado en La Silla Vacía (<http://www.unicentro.lasillavacia.com>)

La nueva torre de Unicentro: una pelea con los vecinos y con el Distrito
Por: , Sáb, 2010-08-14 00:42

*/



[1]

Horacio Lince, gerente general de la Ciudadela Comercial Unicentro. Foto: Laura Rico Piñeres

La nueva torre de Unicentro: una pelea con los vecinos y con el Distrito

Publicado en La Silla Vacía (<http://www.lasillavacia.com>)

LASILLAVACÍA

Esta semana que viene se toma una decisión clave para el desarrollo urbanístico del norte de Bogotá. El Distrito deberá decidir si frena o da vía libre al último proyecto de la Ciudadela Comercial Unicentro, uno de los centros comerciales más grandes y más tradicionales de Bogotá que no quiere parar de crecer y modernizarse.

Su último proyecto consiste en construir una torre de oficinas de 25 pisos y 500 parqueaderos en la esquina nororiental del lote: en la carrera 13 con calle 127 donde anteriormente había una estación de gasolina. En total, la obra es de 44 mil metros cuadrados. Y este proyecto, ahora bajo revisión de la Secretaría Distrital de Planeación (SDP), tiene descontento a más de uno.

Los vecinos de Unicentro y autoridades como la Personería de Bogotá, la Secretaría de Hábitat de la Alcaldía y la Contraloría General de la Nación han pedido la revocatoria de la licencia de construcción otorgada por la Curadora Número Cuatro, que autorizó en febrero de 2009 a Unicentro construir la torre empresarial.

Sus argumentos son principalmente que Unicentro no tiene un plan de movilidad (ni un estudio de tránsito) aprobado para la obra, ni tampoco un plan de implantación. Los planes de implantación son instrumentos de planeación que se desarrollan entre los privados y el Distrito con el objeto de mitigar los impactos urbanos en el uso del espacio público y la movilidad causados por los proyectos de gran escala (o escala metropolitana).

“La calle 127 y la carrera 15 no pueden crecer más. No sé a dónde van a meter la torre de 25 pisos y tres sótanos. Ese proyecto va a afectar la paz, la tranquilidad y el medio ambiente de los vecinos de la zona”, dijo Gabriel Zediel, uno de los abogados que ha liderado la causa de todos los vecinos de la zona contra Unicentro.

“Los vecinos se han manifestado en múltiples oportunidades en contra de la obra de Unicentro. Nunca ha habido concertación con ellos”, dijo Gabriel Zediel.

Pero para Unicentro el proyecto de la torre es una realidad. “La construcción de la torre hace parte de un proceso de remodelación”, dijo Horacio Lince, gerente general de Unicentro a La Silla Vacía. “La licencia está en firme y tenemos permisos para entrar y sacar volquetas”.

A la fecha, ya han invertido siete mil millones de pesos en este proyecto y han empezado con la obra de los sótanos. El edificio está pensado inicialmente para los comerciantes de Unicentro e integraría oficinas, comercio y restaurantes.

Pero si la Secretaría de Planeación (SDP) revoca la licencia de construcción de la torre, este proyecto va a quedar, al menos temporalmente, en papeles. Y si Unicentro pierde este caso, la SDP estaría sentando un precedente muy importante en materia de desarrollo urbano para grandes superficies como la de Unicentro.

La decisión que está en juego

El borrador de la Secretaría de Planeación sobre el caso de Unicentro ya está prácticamente listo. La espera ha sido larga. Han pasado más de tres meses desde que la SDP recibió las peticiones para revocar la licencia de esta ciudadela comercial.

El centro del problema jurídico radica en que Unicentro, construido en 1974, se ha aferrado a las normas bajo las cuales fue expedida su

La nueva torre de Unicentro: una pelea con los vecinos y con el Distrito

Publicado en *La Silla Vacía* (<http://www.lasillavacia.com>)

primera licencia de construcción para seguir creciendo. Desde 1974 en adelante, ha obtenido 11 licencias de construcción para adecuar su predio e instalaciones originarias.



[2]

Horacio Lince, gerente de Unicentro.



[3]

Oscar Acosta, abogado de Unicentro.



[4]

María Camila Uribe, Secretaria de Planeación Nacional.

Ahora la SDP debe evaluar si la última licencia otorgada por la Curadora Urbana Cuatro a Unicentro cumple con los requisitos de urbanismo actuales ya que desde 2000 el Plan de Ordenamiento Territorial (POT) exige un plan de movilidad y un plan de implantación para construir obras tan grandes y de alto impacto como el caso de Unicentro.

Estos dos requisitos - movilidad e implantación- fueron negados por el Distrito para el caso de Unicentro en julio de 2009 y el pasado 30 de julio respectivamente. La negatoria de estos requisitos hoy pesa como un antecedente fuerte para revocar la licencia de construcción obtenida por Unicentro en febrero de 2009.

Pero a pesar de todo esto, Unicentro sigue firme en su batalla legal. “El desarrollo de Unicentro es un derecho de sus propietarios. Ellos tienen derechos adquiridos y al lote le quedan derechos de construcción”, dijo Oscar Acosta, el abogado de la Ciudadela Comercial Unicentro a La Silla. Según él, Unicentro puede crecer cinco veces el tamaño de su lote. Y actualmente solamente han construido el 29 por ciento del predio.

“El estudio de tránsito fue una norma que apareció en el POT de 2000 que se les pide a los nuevos comercios. La licencia original de Unicentro es de 1974 y por el trámite de consolidación urbanística, Unicentro se debe desarrollar según las normas originales por las cuales fue aprobado”, dijo Acosta, el abogado de Unicentro a La Silla Vacía.

Por su parte, la Curadora Cuatro ha dicho que la licencia otorgada para Unicentro está en regla ya que fue tramitada como una ampliación de obra, y no como una obra nueva y que por ende no necesitaba los requisitos de plan de implantación y estudio de tránsito. La curadora básicamente sigue la misma línea interpretativa que los abogados de Unicentro.

"Las obras se aprobaron para un terreno ya construido y que al igual que en gestiones anteriores, se estaba incrementando en área construida de las edificaciones existentes, referidas estas áreas, a la suma de las superficies de todos los pisos de las edificaciones existentes", dijo la Curadora Cuatro, según consta en el expediente de la Secretaría de Hábitat sobre este tema.

Sin embargo, los argumentos de Planeación Distrital van en otro sentido. A la oficina de Planeación le preocupa que este y otros proyectos

puedan desarrollarse sin tener en cuenta los posibles impactos que generan en la zona que se deben prever en un plan de movilidad y en un plan de implantación.

“Si se construye un edificio del futuro, se le debe aplicar las normas del futuro”, dijo Juan Carlos Bayona, de Planeación Distrital. Bayona explicó que el POT de 2000 creó los planes de implantación para controlar los impactos y distribuir las cargas entre los privados y los públicos en temas de espacio público, acceso y vías, movilidad, y equipamientos para mitigar el impacto de las nuevas obras. Para Planeación, “no es posible excluir del plan de implantación la torre de uso múltiple como la Ciudadela Comercial Unicentro pretendía hacerlo”, según quedó estipulado en la resolución del 30 de julio que negó el plan de implantación bajo estudio de la SDP.

“No podemos dejar construir 45 mil metros cuadrados sin que se mitiguen los impactos. La historia del Centro Comercial Santa Fe mostró ser un colapso para la ciudad”, dijo María Camila Uribe, Secretaría de Planeación Distrital a La Silla Vacía.

Más allá del caso de Unicentro

La historia sobre la expansión de Unicentro es sólo un caso más sobre la construcción y modernización de los centros comerciales en Bogotá. El crecimiento de estas grandes infraestructuras comerciales se ha vuelto un tema espinoso para el Distrito, y para los vecinos de proyectos como el de Unicentro, o Gran Estación o Santa Fe, que muchas veces quedan a merced de los desarrollos arquitectónicos de estos comerciantes.

Mientras que hay buenos ejemplos de desarrollo y crecimiento de centros comerciales como el del Éxito de la 134, Hacienda Santa Bárbara o el del Centro Comercial Gran Estación en el Salitre, hay casos como el del centro comercial Santa Fe que se desarrolló sin plan de implantación y cuyo impacto en la movilidad de la autopista norte ha sido fuertemente criticado. En el caso de Santa Fe, los vecinos terminaron pagando obras de valorización para un puente que se necesitó adecuar en la zona luego de que se construyera el centro comercial.

“Unicentro, al igual que el centro comercial Santa Fe, revelan un modelo de norma antes del POT, cuando la ciudad tenía otras formas de planificación y de otorgar licencias. En esa época no existían los instrumentos legales de la Ley 388”, dijo Leonel Miranda, consultor de la Personería de Bogotá para el caso de Santa Fe.

Por eso la SDP tiene prendidas las alarmas con Unicentro; porque parte de su misión es garantizar que a través de estos proyectos no se atente contra la tranquilidad de ciertos barrios o la movilidad de ciertas zonas sin que se mitiguen los impactos, como fue el caso del centro comercial Santa Fe.

“Hay que mirar modelos alternativos. El Centro Comercial Gran Estación se construyó bajo las normas vigentes, se hizo con un plan de

La nueva torre de Unicentro: una pelea con los vecinos y con el Distrito

Publicado en La Silla Vacía (<http://archivo.lasillavacia.com>)

LASILLAVACÍA

implantación, le cedió a la ciudad una plazoleta sobre la 26, hicieron las vías a cargo de ellos, y pagaron plusvalía”, dijo Leonel Miranda, consultor de la Personería de Bogotá para el caso de Santa Fe.

“Más que un requisito formal, los planes de implantación son un mecanismo para que la ciudad estudie qué puede pasar con un proyecto nuevo y se pueda anticipar a los efectos perversos de ciertos proyectos y para que la ciudad haga cierto control a los privados sobre cómo desarrollarse”, dijo Juan Felipe Pinilla, abogado y consultor en derecho urbano.

```
jQuery(function(){ jQuery('iframe').height(jQuery('iframe').contents().find('html').height()); });
```

URL de origen: <https://archivo.lasillavacia.com/historia/17364>

Enlaces:

[1] http://farm5.static.flickr.com/4077/4888857487_65e2a34435_o.jpg

[2] http://farm5.static.flickr.com/4078/4889459050_f3e5f10935_o.jpg

[3] http://farm5.static.flickr.com/4097/4889451742_7cbc8e16cc_o.jpg

[4] http://farm5.static.flickr.com/4142/4889464096_f819f43e8b_o.gif