

introducir modificaciones sustanciales al uso de la tierra y de las construcciones, para detener los procesos de deterioro físico y ambiental de los centros urbanos, a fin de lograr, entre otros, el mejoramiento del nivel de vida de los moradores de las áreas de renovación urbana, el aprovechamiento intensivo de la infraestructura establecida de servicios, la densificación racional de áreas para vivienda y servicios, la descongestión del tráfico urbano o la conveniente rehabilitación de los bienes históricos y culturales, todo con miras a una utilización más eficiente de los inmuebles urbanos y con mayor beneficio para la comunidad (...)

Que el artículo 373 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT define el Tratamiento Urbanístico de Renovación Urbana como *“(...) aquel que busca la transformación de zonas desarrolladas de la ciudad que tienen condiciones de subutilización de las estructuras físicas existentes, para aprovechar al máximo su potencial de desarrollo. Estas zonas se encuentran en una de las siguientes situaciones:*

1) Deterioro ambiental físico, o social; conflicto funcional interno o con el sector inmediato;

2) Potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento adoptado por este Plan”.

Que el artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004 - POT referente a *“Zonas objeto de inclusión posterior en el Tratamiento de Renovación Urbana”*, prevé la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los predios localizados en zonas industriales con tendencia al cambio de uso, así:

“(...) se permitirá la incorporación posterior al tratamiento de renovación urbana de los sectores en los que se genere un impacto propicio, por efecto de las decisiones de planeamiento, la construcción, transformación, eliminación o supresión de un elemento de los sistemas generales de la ciudad definidos por este Plan (malla vial arterial o infraestructura de los sistemas de transporte masivo, equipamientos, espacio público y otros), o en las zonas industriales con tendencia al cambio de uso. La inclusión de las zonas en el tratamiento de renovación urbana se hará mediante Decreto del Alcalde Mayor (...).”

PARÁGRAFO: (...) Las zonas industriales que se incluyan en el tratamiento de renovación urbana, lo harán siempre en la modalidad de Redesarrollo”.

Que mediante el Decreto Distrital 622 de 2006 se reglamentó la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 112 - Granjas de Techo y se adoptaron las fichas

Decreto Número 673 **(Diciembre 5 2017)**

“Por el cual se incorpora un área al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo de la UPZ No. 112 - Granjas de Techo de la Localidad de Fontibón”

EL ALCALDE MAYOR DE BOGOTÁ, D.C.,
En uso de sus facultades legales, en especial de las conferidas en los numerales 1 y 4 del artículo 38 del Decreto Ley 1421 de 1993, el artículo 375 del Decreto Distrital 190 de 2004 y,

CONSIDERANDO:

Que el artículo 3º de la Ley 388 de 1997, establece que *“(...) el ordenamiento del territorio constituye en su conjunto una función pública (...)”*, y tiene entre otros fines, permitir a los habitantes el acceso a las vías públicas, infraestructuras de transporte y demás espacios públicos, y su destinación al uso común; atender los procesos de cambio en el uso del suelo y adecuarlo en aras del interés común y propender por el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes, la distribución equitativa de las oportunidades y los beneficios del desarrollo y la preservación del patrimonio cultural y natural.

Que la Ley 9ª de 1989, en su artículo 39, define la renovación urbana como aquella dirigida *“(...) a*

reglamentarias correspondientes a los sectores normativos que la conforman.

Que los predios localizados en el Sector Normativo No. 1 de la ficha reglamentaria de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 112 - Granjas de Techo, se encuentran clasificadas en Área de Actividad Industrial, Zona Industrial, con Tratamiento de Consolidación de Sectores Urbanos Especiales.

Que mediante radicado 1-2017-09436 del 21 de febrero de 2017 suscrito por la apoderada especial de Almacenes Éxito S.A. Marcela Lucía Camargo Ortiz, se solicitó a la Secretaría Distrital de Planeación la incorporación al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo del predio identificado con matrícula inmobiliaria No. 50C-485341, CHIP AAA0075UOYX y nomenclatura urbana Avenida Carrera 68D No. 19-35, el cual cuenta con un área de 61.229,63 M2, argumentando entre otras cosas que:

“(…) el sector donde se localiza el inmueble ha venido experimentando una tendencia de transformación del uso industrial, por lo que lograr el cambio de tratamiento de consolidación de sectores urbanos especiales al tratamiento de renovación urbana, permitiría estructurar un proyecto de vivienda, comercio y servicios, con una densificación razonable y con la generación de nuevo espacio público, a través de un reparto equitativo de cargas y beneficios que contribuiría con el logro de las políticas de desarrollo de la ciudad impulsadas por la Administración Distrital (…).”

Que mediante oficio 2-2017-08853 del 2 de marzo de 2017, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la apoderada especial de la sociedad Almacenes Éxito S.A. se adjuntara el documento técnico de soporte necesario para el estudio de la solicitud.

Que por medio del radicado 1-2017-13718 del 13 de marzo de 2017, Ángela María Caicedo Roza en calidad de apoderada de Almacenes Éxito S.A., presentó ante la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación el documento técnico de soporte para la incorporación al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo del predio con la matrícula inmobiliaria No. 50C-485341 y nomenclatura urbana Avenida Carrera 68D No. 19-35.

Que en atención a la petición, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación evaluó las condiciones

del Sector Normativo No. 1 de la UPZ No. 112 - Granjas de Techo donde se localiza el predio con nomenclatura Avenida Carrera 68D No. 19 – 35, lo anterior con el objeto de verificar el estado actual del ámbito geográfico, para lo cual se revisaron las características urbanas de la zona de influencia del sector, encontrando que existe un potencial estratégico para el desarrollo residencial en razón a sus condiciones urbanísticas, de movilidad, de acceso al transporte público, de los índices de construcción y cercanía de los centros de empleo.

Que el sector en donde se localiza el predio objeto de incorporación en cita corresponde a una zona industrial con tendencia al cambio de uso y potencial estratégico de desarrollo de conformidad con el modelo de ordenamiento y lo previsto en el numeral 2º del artículo 373 del Decreto 190 de 2004, viabilizando la intervención con el objetivo de hacer más eficiente el uso del suelo y los soportes urbanos existentes mediante su incorporación al tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo. El artículo 376 del Decreto *ibídem*, dispone que las zonas sujetas al tratamiento de renovación en la modalidad de redesarrollo deberán adelantar el procedimiento de adopción de plan parcial, que determinará el régimen de usos y las condiciones de edificabilidad aplicable al ámbito geográfico correspondiente.

Que de acuerdo con lo señalado en la Nota 1 del Cuadro Anexo N° 1 “Cuadro General Indicativo de Usos Permitidos y Localización según área de actividad” del Decreto Distrital 190 de 2004, el uso de vivienda en las áreas de actividad industrial, zona industrial, se permite como uso restringido según condiciones que establezca el Departamento Administrativo de Planeación Distrital (hoy Secretaría Distrital de Planeación) de conformidad con requisitos ambientales del Departamento Técnico Administrativo del Medio Ambiente (hoy Secretaría Distrital de Ambiente).

Que a través del oficio 2-2017-08854 del 2 de marzo de 2017, la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación solicitó a la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de la Secretaría Distrital de Ambiente concepto en cuanto a la viabilidad del desarrollo futuro de vivienda en predio con nomenclatura urbana Avenida Carrera 68D No. 19-35, con matrícula inmobiliaria 50C-485341 y CHIP AAA0075UOYX localizado en área de actividad industrial, zona industrial de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 112 - Granjas de Techo.

Que mediante oficio 2017EE60317 del 30 de marzo de 2017 (SDP 1-2017-19221 del 12 de abril de 2017), la Subdirección de Ecourbanismo y Gestión Ambiental Empresarial de la Secretaría Distrital de Ambiente, se dio viabilidad a la solicitud y se dieron las determinantes ambientales que se deben tener en cuenta para la ejecución del proyecto.

Que por la existencia de redes de transporte de combustibles en cercanías de la zona a incorporar (poliducto “Mancilla –Puente Aranda” y jetducto “Puente Aranda – Aeropuerto El Dorado”), la Dirección de Patrimonio y Renovación Urbana de la Secretaría Distrital de Planeación por medio del oficio 2-2017-08855 del 2 de marzo de 2017 solicitó concepto técnico al Instituto Distrital de Gestión del Riesgo y Cambio Climático (IDIGER), el cual emitió concepto técnico CT-8144 en el que se establecen las recomendaciones a tener en cuenta en la formulación del planes parciales que se presenten a futuro, remitido a la Secretaría Distrital de Planeación mediante el radicado 1-2017-19966 del 19 de abril de 2017.

Que la solicitud de incorporación de las Bodegas Éxito Montevideo (predio con nomenclatura urbana Avenida Carrera 68D No. 19-35, con matrícula inmobiliaria 50C-485341 y CHIP AAA0075UOYX) al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo, fue presentada al Comité Distrital de Renovación Urbana en sesión del 27 de marzo de 2017, el cual por medio del Acta No. 01 de 2017 dio viabilidad a la propuesta.

Que al presente acto administrativo le son aplicables las disposiciones contenidas en el artículo 4° de la Ley 388 de 1997 y el numeral 8° del artículo 8° de la Ley 1437 de 2011, por lo cual se realizó la publicación del proyecto de acto administrativo en la página web de la Secretaría Distrital de Planeación el 4 de mayo de 2017, invitando a la comunidad en general para que presentara comentarios, aportes y observaciones al proyecto de acto administrativo hasta el 12 de julio de 2017.

Además de lo anterior, se fijó un aviso el 29 de junio de 2017 en el diario “El Espectador”, en el cual se informó a la comunidad en general el enlace para consultar el proyecto de decreto, así como la forma de presentar opiniones, sugerencias o propuestas frente a su contenido y cuyo término se estableció hasta el 12 de julio de 2017. Vencido dicho término no se presentaron observaciones al proyecto de decreto.

Que asimismo, se envió comunicación a la Alcaldía Local de Fontibón, Secretaría Distrital de Ambiente,

Instituto para la Gestión del Riesgo y Cambio Climático—IDIGER y Departamento Administrativo de la Defensoría del Espacio Público-DADEP, con radicados Nos. 2-2017-30101, 2-2017-30094, 2-2017-30096 y 2-2017-30099 del 23 junio de 2017, respectivamente, para que conocieran el proyecto de decreto e invitando a realizar observaciones y coentarios, las cuales no se pronunciaron.

Que mediante radicado 1-2017-61644 del 2 de noviembre de 2017, Ángela María Caicedo Roza en calidad de apoderada de Almacenes Éxito S.A. aportó los siguientes documentos: i) Ratificación de la respuesta radicada con No. 1-2017-13718 del 13 de marzo de 2017; ii) Poder especial otorgado por la sociedad Almacenes Éxito S.A.; y iii) Folio de Matrícula Inmobiliaria No. 50C-485341.

Que efectuado el análisis técnico, urbanístico y jurídico de las consideraciones anteriores y los conceptos allegados en el trámite de la solicitud por parte de la Subsecretaría de Planeación Territorial de la Secretaría Distrital de Planeación, y el cumplimiento de las exigencias normativas contenidas en la Ley 388 de 1997 y el Decreto Distrital 190 de 2004 – POT, se considera viable incorporar al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo el predio con nomenclatura urbana Avenida Carrera 68D No. 19-35, con matrícula inmobiliaria 50C-485341 y CHIP AAA0075UOYX localizado en la UPZ No. - 112 Granjas de Techo, según el Plano No. 1 “Área incorporada al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo” que hace parte del presente Decreto.

Que en mérito de lo expuesto,

DECRETA:

ARTÍCULO 1°. INCORPORACIÓN DE ÁREAS AL TRATAMIENTO DE RENOVACIÓN URBANA.

Incorporar en el tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo el predio con nomenclatura urbana Avenida Carrera 68D No. 19-35, con matrícula inmobiliaria 50C-485341 y CHIP AAA0075UOYX, que cuenta con un área de 61.229,63 M2, localizado en la UPZ No. - 112 Granjas de Techo, el cual se encuentra delimitado en el Plano No. 1 “Área incorporada al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo”, el cual hace parte integral del presente Decreto, y que se enmarca dentro de los siguientes límites:

DELIMITACION	LÍMITE
Nororiente	Calle 21
Suroccidente	Calle 19 (Avenida Industrial)
Suroriente	Carrera 68 D (Avenida de la Constitución)
Noroccidente	Carrera 69

PARÁGRAFO 1. Se adopta mediante el presente Decreto el Plano No. 1 “Área incorporada al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo”.

PARÁGRAFO 2. El área definitiva del predio objeto de incorporación será la que se determine en el respectivo plan parcial de renovación urbana.

Artículo 2°. REGLAMENTACIÓN URBANÍSTICA. El predio identificado en Plano No. 1 “Área incorporada al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo” mantendrá las condiciones normativas establecidas para el correspondiente sector normativo en las fichas reglamentarias del Decreto Distrital 622 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 112 - Granjas de Techo), hasta tanto se definan los nuevos parámetros urbanísticos mediante la reglamentación específica que se adopte con el plan parcial de renovación urbana.

ARTÍCULO 3°. INCORPORACIÓN A LA CARTOGRAFÍA. Ordénese a la Dirección de Información, Cartografía y Estadística de la Subsecretaría de Información y Estudios Estratégicos de la Secretaría Distrital de Planeación, realizar la incorporación a la que se refiere el artículo primero del presente Decreto en el formato físico de las Planchas de la Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 112 - Granjas de Techo y en la Base de Datos Geográfica Corporativa.

ARTÍCULO 4°. HECHOS GENERADORES DE PARTICIPACIÓN EN PLUSVALÍA. Los hechos generadores de la participación en plusvalía del predio incorporado al tratamiento de renovación urbana en la modalidad de redesarrollo identificado en el Plano No. 1 “Área incorporada al Tratamiento de Renovación Urbana en la modalidad de redesarrollo”, se definirán en el acto administrativo que adopte el correspondiente plan parcial.

ARTÍCULO 5°. VIGENCIA. El presente Decreto rige a partir del día siguiente a la fecha de su publicación en el Registro Distrital. Además deberá ser publicado en la Gaceta de Urbanismo y Construcción

de Obra, conforme a lo dispuesto en el artículo 462 del Decreto Distrital 190 de 2004. Adicionalmente modifica en lo pertinente el Decreto Distrital 622 de 2006 (Unidad de Planeamiento Zonal UPZ No. 112 - Granjas de Techo).

PUBLÍQUESE Y CÚMPLASE.

Dado en Bogotá. D.C., a los cinco (5) días del mes de diciembre de dos mil diecisiete (2017)

ENRIQUE PEÑALOSA LONDOÑO

Alcalde Mayor

ANDRÉS ORTÍZ GÓMEZ

Secretario Distrital de Planeación.



